

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelete

a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XIII. Kerületi 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.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek 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

A Budapest Főváros XIII. Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása és hatálya

1. § (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Budapest Főváros XIII. kerület (a továbbiakban: Kerület) közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) A Rendelet hatálya nem terjed ki a 8. mellékletben ábrázolt alábbi területekre:

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B. § szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DESZ) hatálya alá tartozó területre és

b)¹ az a) pont szerinti területet kiegészítő területekre.

c)²

d)³

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

(3)⁴ A 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 előírásait és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (továbbiakban: OTÉK) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, és ha a Rendelet arról külön rendelkezik, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelete (továbbiakban: FRSZ) együttes figyelembevételével.

(4) Jelen Rendelet mellékletei a következők:

a) 1. melléklet: A SZ-M1. rajzjelű Szabályozási terv M=1:2000 méretarányú 12 darab 1-12. sorszámú térképszelvényeken,

b) 2. melléklet: A zárt sorú keretes beépítés „A”, „B” és „C” típusának telekmélységtől függő méreteit tartalmazó táblázat,

c) 3. melléklet: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok,

d) 4. melléklet: Az építési övezetek magassági szabályozása M=1:6.500 méretarányú 1 darab SZ-M4 rajzjelű térkép,

e) 5. melléklet: A személygépjárművek és a kerékpárok telken belüli elhelyezésének előírásai

ea) 5.a. melléklet: A személygépjármű elhelyezés eltérő szabályozású területeit bemutató térkép,

eb) 5.b. melléklet: A telken elhelyezendő személygépkocsik számának előírása és a közterületi engedély meghatározása - táblázat,

ec) 5.c. melléklet: A telken elhelyezendő kerékpárok számának előírása - táblázat,

ed)⁵ 5.d. melléklet: a telken elhelyezendő autóbusz várakozó helyek számának előírása - táblázat,

f) 6. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke,

g)⁶ 7. melléklet: Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületének és a magasságának rajzi meghatározása,

h) 8. melléklet: A Rendelet hatálya alá nem tartozó (2) bekezdésben foglalt területek lehatárolása,

i)⁷ 9. melléklet: korlátozással és egyes védelmekkel érintett területek - átnézeti térkép.

j)⁸ 10. melléklet: Jelentős változással érintett - barnamezős területek;

(5) Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv

a) kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,

b) meghatározza a kötelező szabályozási elemeket,

c) tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket - (védelmek és korlátozások),

⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- d)⁹ rögzíti a javasolt szabályozási elemeket, továbbá
e)¹⁰ feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E Rendelet alkalmazásában

1. *általános építési vonal*: a Szabályozási terven feltüntetett helyen, annak hiányában a Rendeletben meghatározott helyen az utcai térfal, vagy a szomszédos épületcsatlakozás meghatározására szolgáló építési vonal;

2. *általános szintterület*: egy épület összes építményszintje bruttó alapterületeinek összege a parkolási szintterület nélkül;

3. *apartmanház*: lakásként felszerelt (nappali, háló, konyha, fürdőszoba stb.), nem önálló rendeltetési egységeket tartalmazó kereskedelmi szálláshelyként üzemeltetett ingatlan;

3.a.¹¹ *átmenő telek*: sarokteleknek nem számító, legalább két közterülethez csatlakozó telek;

4. *biológiailag aktív tető*: elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő extenzív vagy félintenzív zöldtető;

5. *csatlakozó párkánymagasság*: az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság, vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok átlagos értéke;

5a.¹² *csökkentett telepítési távolság*: a szomszéd telken lévő épületek egymás felé tekintő és huzamos tartózkodású helyiség(ek)et tartalmazó homlokzatai közötti a Rendeletben előírt, az OTÉK telepítési távolságától eltérő legkisebb távolság;

6. *irányadó szabályozási vonal*: nem kötelező közterületi telekalakítást meghatározó, a közterület meghatározott részének a telekhez való csatolását jelző irányadó szabályozási elem, amely végrehajtásának elmaradása esetén a telek nem számít rendezetlen teleknek;

7.¹³ *elsőrendű zöldfelület kialakítás helye*: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven meghatározott arányban teljesértékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni;

8. *eltéréssel szabályozott építési vonal*: a Szabályozási terven feltüntetett helyen arány és távolság előírásával - jellemzően az utcai - térfal meghatározására szolgáló építési vonal;

8a.¹⁴ *emelőszerkezetes parkoló-berendezés*: a gépkocsik egymás feletti elhelyezését gépesített módon biztosító műszaki berendezés, ide nem értve az autóliftet;

9. *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része*: az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti, vagy a telek beépített területébe nem beszámító épületrész létesíthető;

⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹¹ Beiktatva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (1) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹³ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 12. §.

¹⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

10.¹⁵ *az építés infrastrukturális feltétele:* az épület közlekedési és közműigényeinek biztosítása érdekében a szükséges infrastruktúra fejlesztés megvalósítása, részvétel az infrastrukturális fejlesztés megvalósításában;

10.a.¹⁶ *épülethézag:* a telekhatár mentén a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szomszédos telken álló meglévő épület nyílászáróval ellátott homlokzatától való távolság biztosítása céljából kialakított, terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület;

10.b.¹⁷ *épületköz:* zárt sorú beépítési módú övezetben, vagy szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel beépíthető zárt sorú beépítési módú területen a közterület felé eső zárt térfalat az átlátás vagy átközlekedés érdekében megszakító -- a terepszint felett nem vagy csak kivételesen, a terepszint alatt teljes egészében beépíthető terület egy, vagy két szomszédos telken;

11.¹⁸ *gépészeti helyiség:* a felvonógépház, továbbá az épület hűtési-, fűtési-, melegvíz-ellátási-szellőzési-, és oltási rendszeréhez szükséges gépészeti berendezések céljára létesített helyiség;

11.a.¹⁹ *garázs (gépjárműtároló):* személygépjárművek és kerékpárok tárolására kialakított maximum két gépjárművet befogadó helyiség vagy építményrész, melyen belül a közlekedőn (lépcsőház, lift) kívül más helyiség nem létesül;

12.²⁰ *háromszintes növényállományú terület:* olyan zöldfelületként kialakított terület, aminek minden 150 négyzetméterére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növelő fa, legalább 40 db cserje jut és a fennmaradó felület gyeppel, talajtakaróval, vagy ezek együttese;

12.a.²¹ *a hátsókert mérete:* a hátsókert legkisebb mélységi mérete;

13. *hátsó távolság:* az építési helyen belül a terepszint feletti beépítés építési határa és a hátsó telekhatár közötti távolság;

14.²² *közhasználatú terület:* nem közterületi ingatlan közhasználat célját szolgáló területrésze az önkormányzattal kötött szerződés alapján, melyet az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek, és amelynek használati joga a közterületével azonos;

15. *közterületi homlokzati felület (térfal):* az épület terepcsatlakozási és a jellemző utcai párkánymagassági vonala (vagy az épületmagasságnál meghatározott metszészvonala) vagy vonalai között a közterület felé eső külső homlokzati fal felülete;

16. *közterületi pavilon:* közterületen elhelyezett, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített vagy azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, legfeljebb 12 négyzetméter alapterületű, kereskedelmi rendeltetésű építmény;

¹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (2) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (3) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (4) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

17. *keretes beépítés*: a telektömböt részben vagy egészben az utcai telekhatárral párhuzamosan keretező beépítés, az egymáshoz zárt sorúan csatlakozó - épületszárnyak által udvart nem képező - épületek olyan elrendezése, amely a telek hátsó határa mentén a telek beépített területébe beszámító épületrész elhelyezését nem teszi lehetővé;

18. *fák számára biztosítandó közműmentes élettér*: a fa tövének közel függőleges tengelye és a közművezeték tengelye közötti, a fa gyökerének védelmét biztosító távolság;

18.a.²³ *lakórendeltetési épület*: az a lakóépület, amelyben a lakások és a lakásokat kiszolgáló önálló rendeltetési egységeken kívül más önálló rendeltetési egység csak a földszinten van vagy létesül;

19.²⁴ *lapostetős épület homlokzatának párkánymagassága*: a jelen Rendelet alkalmazásában: a lapostetős épület egy adott homlokzatának a terepcsatlakozási vonalára állított függőleges síktól vízszintesen mért 2,0 méteres sávba eső legfelső zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja és a terepcsatlakozás közötti távolság;

20.²⁵ *magassági idom*: a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonalára illesztett, meghatározott hajlásszögű ferde sík és az ahhoz kapcsolódó vízszintes sík, mely síkok fölé épületrész csak az előírások szerinti esetekben, meghatározott mértékben és módon nyúlhat;

21.²⁶ *másodrendű zöldfelület kialakítás helye*: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven rögzített arányban teljes értékű vagy tetőkerti zöldfelületet kell létesíteni;

21a.²⁷ *meglévő épület*: a Rendelet hatálybalépése (2017. január 1.) előtt már meglévő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy bejegyzésre alkalmas épület;

22. *nyitott udvar*: zárt sorú beépítési mód esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz (jellemzően a közterületi határhoz) képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett udvar, ahol az udvar mélysége nagyobb, mint a közterülettel párhuzamos szélessége;

23. *nyitott sarok*: zárt sorú beépítési mód esetén - a közterület felé eső térfalban - sarokteleknél az épülethomlokzat a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresedést képezve, hátrébb helyezkedik el;

24. *oldalsó távolság*: az építési helyen belül a terepszint feletti beépítés építési határa és az oldalsó telekhatár közötti távolság;

24.a.²⁸ *az oldalkert mérete*: az oldalkert legkisebb szélességi mérete;

25.²⁹ *parkolási szintterület*: egy épület kizárólag parkolási célú építményszint részeinek (garázs, teremgarázs, mélygarázs) összesített bruttó alapterülete;

26. *Pmu érték*: az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke;

²³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (5). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁴ Megállapítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (5) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁵ Megállapítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (6) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁶ Megállapítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (7) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (5). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

²⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (6). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (7). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

27. *széles utcaszakasz*: a magassági szabályozásnál a II. párkánymagassági kategóriába sorolt területen figyelembe vett 21 méternél szélesebb közterület;

27.a.³⁰ *szintterületi mutató kedvezmény*: a telek általános szintterületi mutatójának a rendeletben meghatározott feltételekkel adott többletértéke;

27.b.³¹ *tároló*: a lakás rendeltetési egységen kívül elhelyezett és lakásonként elhatárolt, vagy több lakáshoz tartozó közös tároló helyiség az épületen belül;

28. *telek általános szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa;

29. *telek parkolási szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület parkolási szintterületének összege és a telek területének hányadosa;

30.³² *telekmélység*: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság;

30.a.³³ *telekalakításhoz kötött építési hely*: a Szabályozási terven jelölt építési hely alkalmazhatóságára vonatkozó szöveges szabályozási elem;

30.b.³⁴ *Telekszélesség*: az építési teleknek a közterülettel vagy magánúttal határos telekhatárának mérete;

31.³⁵ *teljesértékű zöldfelület*: olyan növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy a talajképző kőzet között nincs más réteg;

31.a.³⁶ *telek legnagyobb terepszint alatti beépítettsége*: a telek terepszint alatti beépítettségének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke;

31.b.³⁷ *Teremgarázs*: Kettőnél több gépkocsi tárolására szolgáló közös légterű helység, helységcsoport, melyen belül a gépjárműtárolást szolgáló egyéb helyiség, közlekedő, lépcsőház, lift, illemhely, gépészeti helyiség is létesülhet, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel vagy nem;

32. *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;

33. *tetőemelet*: a legfelső legfeljebb két építményszinten az épület alsó szintjeihez képest hátrahúzott - tetőtér beépítésnek nem számító - emeleti szint (penthouse), amelynek homlokzati síkja legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest;

³⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (8). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (9). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

³³ Beiktatva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (11) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (10). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 12. §.

³⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (11). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (12). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

34.³⁸ *Toronyépület*: olyan magasépület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja - beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést - a 65 métert meghaladja, de legfeljebb 90 méter;

35.³⁹

36.⁴⁰

37.⁴¹

38.⁴²

39.⁴³ *udvari sáv*: a keretes beépítés esetén az udvar felőli, a terepszint alatt a telek teljes szélességében beépíthető, a terepszint felett nem, vagy csak meghatározott szabályok figyelembevételével korlátozottan beépíthető az utcai sávhoz csatlakozó, azzal párhuzamos sáv;

40. *utcai sáv*: a keretes beépítés meghatározásánál alkalmazott, az utcai telekhatárral párhuzamos, a zárt sorú épületcsatlakozásra kijelölt, meghatározott mélységű terepszint felett is beépíthető sáv;

41. *utcai párkánymagasság vonala (vagy utcai párkánymagassági vonal)*: a magassági idom meghatározására szolgál;

42. *ültetőköze*: a telepítendő növény fejlődéséhez megfelelő fizikai és kémiai összetételű földkeverék;

43. *vendéglátó terasz*: rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen, telken, épület teraszán, udvarán;

44.⁴⁴ *zárterkély*: épületszintenként legfeljebb egy emeleti helyiséghez tartozó, négy- vagy sokszögű, henger-, vagy hengerrész alakú, az épület homlokzati síkjából vagy az épület sarkából kiugró, nyílászáróval ellátott legfeljebb 3,0 méter szélességű építményrész;

45. *zárt udvaros épület / beépítés*: a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnnyal határolt udvarral rendelkező épület;

46. *zöldtető*: a tetőkert OTÉK szerint meghatározott vastagságú termőrétegű zöldfelülete (extenzív, félintenzív, továbbá intenzív, háromszintes növényállományú zöldtető).

³⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (13). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁴² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 1. § (14). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 2. § (13) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

II. FEJEZET

3. Közterületek

Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) A közterület alakítási terv (a továbbiakban: KAT) sajátos jogintézménnyel érintett területek az alábbiak:

a) a Kerület jelen Rendeletben meghatározott alábbi közterületei:

aa) a világörökségi területek közterületei,

ab) a Hollán Ernő utca,

ac) a Pozsonyi út,

ad) a Szent István körút,

ae) a Váci út,

af) a Róbert Károly körút,

ag) a Szent István park területe a park teljes átépítése esetén,

*ah)*⁴⁵ a Duna-parton az FRSZ-ben feltüntetett szerkezeti jelentőségű és a Szabályozási terven jelölt Duna-parti városias jellegű sétány DÉSZ és DKÉSZ hatálya alá nem tartozó területe, a sétány jelentős átalakítása, új szakaszának kiépítése esetén, továbbá

b) a Kerületnek az Önkormányzat Képviselő-testületének egyedi döntése alapján meghatározott azon közterületei, ahol

ba) a műszaki kialakítás feltételeinek egy tervben való meghatározása a gyalogos és gépjármű-közlekedés, a szabadtér-építészet, a kertépítészet, a közmű- és hírközlés létesítés vagy a biztonság szempontjából indokolt,

bb) a gyalogospreferenciájú közterületek, sétányok, zöldterületek (fásított köztér, közkert, közpark) szabadtér-építészeti és kertépítészeti kialakítása indokoltá teszi.

(2) A KAT az adott közterület hosszának teljes területére készül, de legalább annak tervszerűen és műszakilag lehatárolható egységére.

(3) A közterület keresztmetszetének megváltoztatása, a közterület átépítése során legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzet telepítésének helyigényét kell biztosítani, 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.

Vendéglátó terasz közterületen

4. §⁴⁶

⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (2). Hatálytalan: 2018. VI. 1-től.

A közterületen elhelyezhető építmények és köztárgyak előírásai

5. §⁴⁷ Nyilvános illemhely a közterületen

a) terepszint alatti önálló nyilvános illemhelyként méret- és egységszám korlátozás nélkül létesíthető,

b) közterületi mélygarázsban vagy P+R rendszerű parkoló-létesítményben legalább 2-2 különmemű fülkével rendelkező nyilvános illemhely létesítése kötelező.

Sétányok, gyalogoskapcsolatok kialakítása

6. § A Szabályozási terven feltüntetett „javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználatú” jelölést és a „kötelező árkád kialakítást” a következők szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik:

a) a gyalogos nyomvonal

aa) megvalósítása nem kötelező,

ab) a tömbön belül a beépítés figyelembevételével rugalmasan alakítható a közterületek közötti irányok megtartásával,

ac) átvezetése épület földszintjén, passzázsban vagy árkádosított területén is történhet,

ad)⁴⁸ közhasználatú kialakítása esetén a szabad átjárás szélessége legalább 3,0 méter és a használata időben korlátozható,

ae)⁴⁹

b)⁵⁰ a Szabályozási terven jelölt „kötelező árkád kialakítás” esetén

ba) a legalább 8 méter hosszban a közterületi telekhatáron, vagy közhasználatú telekrész határán álló épületrészt árkádosítani kell,

bb) az árkád szélessége legalább 3,5 méter, belmagassága legalább 4,5 méter kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

Közhasználatú területek

7. § (1) Közhasználatú terület létrehozásának szabályai az alábbiak:

a)⁵¹ a nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló - a telken ennek érdekében szolgalmi jogot alapító - szerződést megkötötték, és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,

b) a Szabályozási terven jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező,

c) közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási terv azt nem jelöli.

(2) Közhasználatú terület

⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2018. VI. 1-től.

⁴⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- a) közvetlenül a közterülethez 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)⁵² területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és
 - d)⁵³ az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.
- (3) Közhasználatú terület kialakítása esetén
- a)⁵⁴ szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó a 33. § rendelkezései alapján,
 - 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. Telekalakítás, közművesítettség

Telekalakítás és telekméretek megfelelése

8. § (1) A telekalakítás során

- a)⁵⁵ a telek a 3. melléklet telekalakításra vonatkozó szabályai alapján alakítható a c) pontban foglaltak kivételével, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,
 - b) saroktelek vagy átmenő telek esetében, ha a telek területe az előírtnak megfelel, a telekszélességet a teleknek azon az oldalán elegendő figyelembe venni, ahol a telekalakítás miatt az megváltozik,
 - c) út, magánút vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetében a 3. melléklet telekméretekre vonatkozó szabályait nem kell betartani,
 - d)⁵⁶ szabályozási szélesség érvényesítése céljából előírt telekalakítás esetén az övezetben előírtnál legfeljebb 15%-kal kisebb telekméret alkalmazható.
- (2) Telekhatáron jelölt övezethatár esetén
- a) ha a telekhatár-rendezéssel érintett kisebbik telek területe nem változik 25%-nál nagyobb arányban a telekhatár-rendezése során, az övezethatár a telekhatár változást automatikusan követi,
 - b)⁵⁷
- (2a)⁵⁸ Közterület területe szakaszosan is kialakítható.
- (3)⁵⁹ Nyeles telek nem alakítható ki.

⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁵³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁵⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁵⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

- (4) Magánút létesítésének szabályai:
- a)⁶⁰ az új tel(k)ek kialakítását célzó, a tel(k)ek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút
 - aa) kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként, és
 - ab) a Szabályozási terven magánútként jelölt helyen, vagy
 - ac) amennyiben a VII. Fejezet Kiegészítő előírása azt lehetővé teszi, a Szabályozási terven gyalogos átközelkedésként rögzített nyomvonal tengelyétől mért 15-15 méteres környezetében alakítható ki;
 - b) magánút legkisebb szélessége
 - ba) önálló építési telek létrehozása esetén legalább 12 méter,
 - bb) telek kizárólag gyalogos megközelítésének biztosítása esetén legalább 5 méter kivéve, ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként határozza meg;
 - c) a magánút műszaki kialakítása során
 - ca) a szükséges közművezetéseket, térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
 - cb) legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező;
 - d)⁶¹ a magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, azok építési helyét meghatározni, valamint az építményeket, épületeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5)⁶²

Közművesítettség, csapadékvíz kezelés, mérnöki létesítmények⁶³

9. § (1) A Rendelet hatálya alá tartozó terület építési övezeteiben a közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség.

(2) A mérnöki és közmű műtárgy elhelyezése során

a) amennyiben a Rendelet előírásai nem szabályoznak másként, minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melyek elhelyezése érdekében

aa) az övezetben előírt legkisebb telekméretet,

ab) az övezetben előírt beépítési módot és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét,

ac)⁶⁴ az építési övezet további paramétereit,

nem kell figyelembe venni,

b)⁶⁵ közterületen trafóház - a Szabályozási terven e célból kijelölt helyen kívül - nem létesíthető, az újonnan létesülő transzformatort épületen belül kell elhelyezni, továbbá

⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

⁶⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 6. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁶¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁶² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 58. § (1). Hatálytalan: 2019. VI. 15-től.

⁶³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁶⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁶⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

c)⁶⁶ a megújuló energiaforrás műtárgya - a szélérőmű, szélérőmű park, napelem-park kivételével - elhelyezhető minden építési övezetben és övezetben, kivéve a KÖu övezet területén és más közterületen, ahol csak a BUBI energiaellátó rendszere helyezhető el.

(3)⁶⁷ A csapadékvíz visszatartásáról és a lefolyás késleltetéséről gondoskodni kell a Róbert Károly körúttól északra eső területen

a) a telken újonnan létesülő 1500 m² összfelületet meghaladó burkolt- és zöldtetővel nem rendelkező tetőfelület esetén, valamint

b) új épület elhelyezése során

ba)⁶⁸ az Ln-2., Ln-3 és Vt-M jelű építési övezetbe sorolt 1500 m²-nél,

bb) a Vi-1, Vi-2, Gksz-1, Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt 2000 m²-nél nagyobb méretű telek esetén.

(4)⁶⁹ Amennyiben a 9. mellékleten a 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozási sávja hatályát veszti, a Szabályozási terven jelölt korlátozást figyelmen kívül kell hagyni.

5. A természeti környezet és a környezet védelme

A természeti környezet elemeivel kapcsolatos előírások

10. § (1) A Szabályozási terven jelölt zöldfelületi szabályozási elemek:

a) a „közterület és/vagy Ln-T övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” jelölés esetén a lehatároláson belül

aa) a zöldfelület aránya legalább 60%, melynek 35%-ánál nem nagyobb arányú területű szórt, nem szilárd, vízáteresztő burkolatú része vehető zöldfelületként figyelembe, vagy

ab) a lehatárolás területén a fásítottság legalább 60%-os zöldfelületi fedettséget kell, hogy biztosítson,

ac) a területen dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető, de épület nem helyezhető el;

b) a „megtartandó értékes fa” jelölés esetén

ba) a fa lombkoronája alatti területen belül 50 centiméternél mélyebb alapozási munkát, a gyökérzónát érintő bármely tereprendezési munkát végezni nem lehet,

bb) a fa törzsétől számított 2 méter sugarú területen vízzáró burkolat nem létesíthető;

c) a közterületen „telepítendő fasor” jelölés esetén

ca)⁷⁰ a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetbe sorolt közterületeken, a „telepítendő fasor”-ként jelölt szakaszokon fasor telepítésének műszaki feltételeit biztosítani kell a közterület keresztmetszeti elrendezésének változása, átépítése során, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával,

⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁶⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁶⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁷⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 13. § 2.

cb) a jelölt szakaszon a telepítésre kerülő fák számára biztosítandó közműmentes élettér minden irányban legalább 1,5 méter széles kell, hogy legyen;

d) a közterületen „megtartandó, kiegészítendő fasor” jelölés esetén

da)⁷¹ a jelölt szakaszon a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezetbe sorolt közterületeken a keresztmetszeti tényezők változtatásakor biztosítani kell a jelölt „megtartandó / kiegészítendő fasor” megőrzését, a hiányzó szakaszainak kiegészítését, továbbá a rekonstrukció és a fenntartás műszaki feltételeit, a növényegészségügyi szempontok együttes figyelembevételével, továbbá

db) a fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani az öntözőhálózat kiépítését, vagy a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncövet kell elhelyezni.

(2) Építési tevékenységet megelőző terület-előkészítés és kármentesítés során

a) a korábban ipari, raktározási tevékenységgel érintett területen és különösen az 1. mellékleten jelölt „a TSZT-ben jelölt potenciálisan talajszennyezett terület”-eken részletes talajvizsgálatot, és annak eredményétől függő mértékben kármentesítést kell végezni,

b)⁷² a tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából, figyelembe véve a szomszédos meglévő épületek pinceszintjeit is.

(3) Felszíni burkolatok hőszigetelhetőségének csökkentése érdekében

a) a be nem épített, 30 x 50 méter befoglaló formánál nagyobb kiterjedésű burkolt felületet - a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével - zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani,

b) a burkolt felületeknél elsősorban magas albedó értékű (világos színű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.

(4)⁷³ Terepszint alatti beépítések esetén biztosítani kell a talajvíz akadálytalan áramlását.

(5)⁷⁴ A felszíni parkolók területén keletkező szénhidrogénnel szennyeződő csapadékvizek ártalommentes elhelyezését és elvezetését biztosítani kell.

Beépítetlen telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok

11. § Beépítésre szánt, még beépítetlen területen

a) átmeneti jelleggel elhelyezhető a telken közösségi kert, játszótér, fitness tér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció,

b) játszótér, fitness tér kialakítása esetén a telek legalább 60%-án zöldfelületet, legalább 30%-án árnyékoló pergolát kell kialakítani,

c) a telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére a hasznosítás jellegének megfelelő tömör, áttört, vagy részben áttört épített kerítés alakítandó ki, és

d) a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani, valamint

e) parkoló létesítése esetén

ea) az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni, és

⁷¹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 13. § 2.

⁷² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁷³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁷⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- eb)* meglévő fa a parkoló létesítése érdekében nem vágható ki, továbbá
- ec)* minden megkezdett 4 parkolóhely után legalább egy fa biztosítandó, ami megoldható legalább egy 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott, környezettűrő, lombos planténeres dísfával is, vagy
- ed)* a telek legalább 60%-án növényvel befuttatott pergola alakítandó ki a parkolóhelyek fölött,
- ee)* az *eb)*-*ed)* alpontokban foglalt elemek arányosan együtt is alkalmazhatók, és a növények fenntartásáról a parkoló üzemeltetője köteles gondoskodni,
- f)*⁷⁵ lakóterületi építési övezetbe sorolt ingatlanon legfeljebb 10 férőhelyes parkoló létesíthető átmenetileg, amennyiben a szomszédos ingatlanon lakóépület van.

A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok és áruszállító járművek telken belüli elhelyezésének biztosítása⁷⁶

12. § (1)⁷⁷ *a)* a személygépjárművek számát - a (3a) bekezdés kivételével - az 5.a melléklet szerinti eltérő szabályozású területeken az 5.b mellékletben,

b) a kerékpárok számát az 5.c mellékletben,

c) az autóbuszok számát az 5.d mellékletben

előírt mértékben kell megállapítani egész számra kerekítéssel.

(2)⁷⁸ A személygépjárművek, tehergépjárművek telken belüli elhelyezésének férőhelyszám engedményei a következők:

a) az építéssel, vagy a rendeltetésmódosítással érintett telken belül a biztosítandó férőhelyszám igény csökkenése esetén, a telken meglévő parkolók száma annak megfelelő mértékben csökkenthető

b) az előírt személygépjármű parkoló-férőhelyek a (3) bekezdésben felsorolt esetekben az építéssel, vagy rendeltetésmódosítással érintett telken kívül is biztosíthatók az (5) bekezdésben foglalt kivételekkel, az alábbiak szerint:

ba) a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül lévő parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy

bb) 500 méteren belül saját tulajdonban lévő más ingatlanon, vagy

bc) az 5.b mellékletben előírt mértékig közterületen, vagy közforgalmú magánúton a (4) bekezdés figyelembevételével.

(3)⁷⁹ Nem kötelező az építéssel, vagy a rendeltetésmódosítással érintett telken belüli személygépjármű elhelyezés az (5) bekezdésben foglalt kivételekkel, amennyiben

*a)*⁸⁰ a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg, vagy

⁷⁵ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

⁷⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁷⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁷⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

b)⁸¹ a telken a már meglévő épület vagy más műszaki adottság nem teszi lehetővé a parkolási műtárgy megépítését, vagy az építési övezetben lehetővé tett felszíni parkoló kialakítását,

c)⁸²

d) meglévő épületnél legfeljebb 200 négyzetméter bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, és annak 50 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.

(3a)⁸³ Meglévő lakóépület emeletráépítése, tetőtérbeépítése vagy ezek rendeltetésének módosítása, továbbá meglévő lakóépületben történő lakásmegosztás során az első 10 db, a Szent István körút - Újpesti rakpart - Dráva utca - Váci út által határolt területen az első 5 db új lakás után nem kötelező a többlet személygépjármű elhelyezéséről gondoskodni.

(4) Közterületen vagy magánúton akkor biztosítható a személygépjármű elhelyezés az (5) bekezdésben foglalt kivételekkel, amennyiben

a) a telken belüli elhelyezés a (3) bekezdésben foglaltak alapján nem oldható meg, és

b)⁸⁴ az 5.b melléklet a közterületen való elhelyezést megengedi,

c)⁸⁵ a kiszolgáló rendeltetési egység(ek)hez a többlet-férőhely legkésőbb a rendeltetési egység elkészültéig megvalósul, és

d) az elhelyezés céljából meglévő parkolóhely nem kerül beszámításra, továbbá

e)⁸⁶ a c) pont szerinti kialakított férőhely megszüntetése esetén az más telken, vagy más közterületen pótlásra kerül.

(5) Nem alkalmazható a (3)-(4) bekezdés szerinti engedmény

a) a 200 négyzetméternél nagyobb elárúsító területű új kereskedelmi egység létesítése,

b) a 300 négyzetméter területet meghaladó egyéb közösségi szórakoztató egység létesítése, továbbá

c) a telepengedélyhez kötött tevékenységet tartalmazó épület létesítése, vagy ilyen célú rendeltetés módosítása

esetén.

(6)⁸⁷ A KÖk, KÖu-2, KÖu-3 övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóinak, állomásainak kiszolgálására, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területén létesülő kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében nem keletkezik személygépjármű, kerékpár vagy autóbusz elhelyezési kötelezettség.

⁸¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁸² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 58. § (1). Hatálytalan: 2019. VI. 15-től.

⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁸⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁸⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 13. § 3.

⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁸⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(7)⁸⁸ Autóbusz várakozóhely telken belüli biztosítása során a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet autóbusz elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő férőhelyek megtartása mellett.

(7a)⁸⁹ Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

(8)⁹⁰ Áruszállításhoz kapcsolódó telken belüli várakozóhely biztosítása során

a) az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket a telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani a b) pontban foglalt kivétellel,

b) a rendszeres áruszállítást igénylő, 300 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmények ellátása zárt sorú beépítés esetén, vagy ha a telek mérete a telken belüli megállást és rakodást nem teszi lehetővé, akkor az közterületen lévő ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható,

c)⁹¹ Tehergépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

A személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények

13. § (1) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során

a) szilárd, vagy szilárd vízáteresztő burkolatú felület létesítendő,

b) 6 férőhely felett a parkolót fásítani kell, melynek során

ba) a parkoló felületek későbbi árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 darab várakozó- (parkoló) hely után 1 darab, nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott 12/14 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő,

bb)⁹² a ba) alpont szerinti fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében a felszíni parkoló alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 köbméter ültetőközeget befogadására alkalmas helyet kell biztosítani,

c)⁹³ 150 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó, legalább 1,5 méter széles fásított zöldsávot kell létesíteni,

d)⁹⁴ ha az övezeti előírások nem tiltják, új épület udvarán felszíni gépkocsiparkoló növényzettel fedett pergolával alakítandó ki,

⁸⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁸⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (5). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (8). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁹¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 8. § (6). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

e)⁹⁵ épületrésszel, vagy tetőzettel fedett felszíni parkoló esetén a b)-c) pont rendelkezései nem alkalmazandók.

(2) Mélygarázs

a)⁹⁶ a zárt sorú beépítési módú területen több egymás melletti 22 méternél keskenyebb telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható önálló rendeltetési egységként, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével,

b) létesítéskor a kiszellőzését a tetőszint felett kell megoldani,

c)⁹⁷ egy telektömb megosztásával létrejövő telkek esetében a szomszédos garázsok telekhatáron összeköthetők a tűzvédelmi követelmények betartásával, de a telekhatáron ebben az esetben is egymástól független épületszerkezettel alakítható csak ki.

(3)⁹⁸

(4) A Szabályozási terven jelölt „Terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken vagy közterületen” javasolt szabályozási elem

a)⁹⁹ a terepszint alatti parkolólétesítmény elhelyezésének lehetséges pozícióját határozza meg, a geometriai méretei irányadóak, melytől a megvalósítás során - a jelölt helyszín részletes ismerete alapján - legfeljebb + 10%-kal szabad eltérni, és

b)¹⁰⁰ a terepszint felett kizárólag a parkoló-létesítménybe való bejutást biztosító épületrész létesíthető

ba) a lehatárolás területének legfeljebb 10%-án, és

bb) a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal,
továbbá

c) több telket érintő lehatárolás esetén is legfeljebb egy műszaki létesítmény alakítható ki, mely

ca) a telekhatárokon összeköthető, vagy

cb) a létesítmény számára önálló helyrajzi számú, a közterülettel legalább teleknyúlványos kapcsolatú telekként is kialakítható, mely esetben a visszamaradó telkek az övezetben előírt legkisebb telekmérettől eltérhetnek.

(5)¹⁰¹ A (4) bekezdés szerinti lehatárolás területén kialakításra kerülő parkolólétesítmény

a) telepítése során a lehatárolás területére eső faállomány legalább 60%-a megőrzendő,

b) zárófödémén zöldtetőt kell kialakítani, az építmény legalább felén, és minimum 0,5 méter talajtakarással, amennyiben felette nem kerül kialakításra közlekedést biztosító útfelület (gépjármű, gyalogos, kerékpár), felszíni parkoló vagy sportpálya,

c) a tetőkerti termőrétegével együtt is legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél, továbbá

d) összeköthető meglévő csatlakozó pincével vagy mélygarázzsal.

⁹⁵ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁹⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 9. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁹⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- (6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés
- a) kizárólag a rendeltetésszerű használathoz szükséges előírt parkoló-férőhelyen felüli többletférőhely kialakítása érdekében alkalmazható,
 - b)¹⁰² kizárólag önálló használatot biztosító módon telepíthető,
 - c) felszíni kialakítással nem telepíthető.
- (7) Parkolóház
- a) zárt sorú és zárt sorú zártudvaros beépítési módú övezet területén 100%-os beépítéssel építhető, ha az építési övezet előírása azt lehetővé teszi,
 - b) földszinti közterület felőli traktusában közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzlethelyisé g) alakítandó(ak) ki, továbbá
 - c)¹⁰³ parkolóház vagy részben közhasználatú parkoló létesítése esetén a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.
- (8)¹⁰⁴ Amennyiben a rendeltetésű használatához szükséges parkolók biztosítása mellett a parkolók legalább 20%-a közhasználatú kialakítással létesül, a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.
- (9)¹⁰⁵ Tetőszinten kialakított szabadtéri parkoló esetén a várakozóhelyek felett növényzettel fedett pergola építendő.

6. Egyes építmények

Üzemanyagtöltő állomások - autómosók¹⁰⁶

14. § (1) Új üzemanyagtöltő állomás
- a)¹⁰⁷ önálló kialakítással nem helyezhető el
 - aa) a lakóterületi övezetben,
 - ab) a Róbert Károly körút mentén és az attól délre eső területeken, a Gksz építési övezetbe, vagy Köu-2 övezetbe sorolt terület kivételével,
 - ac) a Róbert Károly körúttól északra eső területeken a Duna és a Váci út közötti területen, valamint a Váci út menti egy tömbmélységben,
 - b)¹⁰⁸ önálló kialakítással az építményeinek a legkisebb távolsága egészségügyi, szociális, valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 méter kell legyen, továbbá

¹⁰² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (8). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (9). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (10). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰⁵ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (11). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁰⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁰⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁰⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 10. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

c)¹⁰⁹ más rendeltetésű épületen belüli - nem önálló - kialakítása esetén

ca) a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségeket és az üzemanyagtöltő-kútállásokat is az azt befogadó épület beépítési kontúrján belül kell elhelyezni,

cb) épületből kinyúló előtető vagy az épület elé épített tető alá üzemanyagtöltő-kútállások nem helyezhetők el, továbbá

d) parkolóházban csak a KÖu övezetek mentén létesíthető,

e)¹¹⁰ területén autómosó elhelyezése a főépülettel egybeépített módon lehetséges, a Gksz területekre vonatkozó (4) bekezdés figyelembevételével.

(2) Meglévő üzemanyagtöltő állomás

a) fennmaradhat és felújítható, amennyiben az az építési övezet előírásának megfelel, és

b) nem újítható fel, ha az 5000 négyzetméternél kisebb Zkp - Kk jelű közkert övezetbe sorolt ingatlanon található.

(3)¹¹¹ Meglévő üzemanyagtöltő állomás mellett autómosó akkor létesíthető, ha azt az építési övezet lehetővé teszi, és ha annak lakóépülettől való távolsága legalább 100 méter.

(4)¹¹² Önálló autómosó csak a Gksz jelű építési övezetben létesíthető.

Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

15. § (1) Több egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőtérrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem valósítható meg, amennyiben összesített általános szintterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szintterületet meghaladja.

(2) Jelentős kereskedelmi létesítmény közterületi homlokzatának kialakítása során teljesen zárt, bevilágítást nem biztosító homlokzat nem alkalmazható, a homlokzat legalább 50%-ban átlátható legyen.

(3) A 6000 négyzetmétert meghaladó szintterületű kereskedelmi létesítmény kiszolgálására a telek főútvonal felőli közterületi telekhatára menti sávjában 20 férőhelyesnél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki.

Melléképítmények

16. § (1) Nem létesíthető melléképítmények:

a) közműpótló műtárgy,

b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

c) állat ól, állatkifutó,

d) trágyatároló, komposztáló,

e) siló.

(2) Az övezeti előírások az alábbi melléképítmények elhelyezhetőségét egyedi módon korlátozhatják:

¹⁰⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹¹⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹¹¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹¹² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

16/A. §¹¹³ Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

III. FEJEZET

7. Az építési hely

Az építési hely általános előírásai

17. § (1)¹¹⁴ Az építési helyet, valamint annak a terepszint felett is beépíthető és a kizárólag terepszint alatt beépíthető részét a Szabályozási terv határozza meg, ennek hiányában a Rendelet építési helyre vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni, [7. melléklet 2. ábra]

(2) Az építési hely

a) terepszint felett is beépíthető részének határait

aa) a hátsó telekhatártól a hátulsó távolság határozza meg, amely a hátsókerttel azonos méretű, vagy annál nagyobb,

ab) a telek oldalhatárától az oldalsó távolság határozza meg, amely az oldalkerttel azonos méretű, vagy annál nagyobb,

ac)¹¹⁵ a közterület felől az előkerti határvonal, vagy az építési vonal határozza meg, továbbá

b) kizárólag terepszint alatt beépíthető részén csak terepszint alatti, vagy a beépítésbe nem beszámító épületrész létesíthető, a levezető rámpát, lépcsőt is beleértve.

(3) Az építési helyen kívül épület, épületrész az elő-, oldal- és hátsókertben az OTÉK-ban megengedett ereszt, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, lejtő és támfal, továbbá a (4)-(7) bekezdésekben foglaltakon kívül nem létesíthető.

(4) Az előkert előírt méretébe nyúlhat

a) legfeljebb 1,5 méteres benyúlással erkély,

b) előtető,

c) legalább 5,0 méteres előkert esetén, legfeljebb 1,5 méter benyúlással zárterkély, árnyékoló-szerkezet.

(5) A legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig: erkély, előlépcső, előtető.

¹¹³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 12. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹¹⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 14. § 3.

(6) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig: erkély, előlépcső, előtető.

(7)¹¹⁶ Meglévő épület az építési helyen kívül nem bővíthető.

(8)¹¹⁷ A Szabályozási terven „telekalakításhoz kötött építési hely” jelöléssel rögzített építési hely alkalmazható a Rendelet hatálybalépése előtt már kialakult telek esetén, vagy, ha a jelölés egyszerre több telekre vonatkozik, ott akkor vehető figyelembe, ha a jelöléssel érintett telkeket egyesítik. A telekegyesítésen kívül más telekalakítás esetében az építési övezet szerinti építési helyet kell alkalmazni.

Az építési hely a szabadonálló és ikres beépítési módú területeken¹¹⁸

18. §¹¹⁹ A szabadonálló beépítési mód építési helyét - ha az építési övezet, a Szabályozási terv és a VII. Fejezet Kiegészítő előírása eltérő építési helyet nem állapít meg - a következők szerint kell meghatározni:

- a) ahol a Szabályozási terv előkerti sávot nem jelöl, ott nincs előkert,
- b) az oldalkert mérete az építési övezethez tartozó 4. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagasság felével megegyező,
- c) a hátsókert mérete az építési övezethez tartozó 4. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagassággal azonos méretű.

18/A. §¹²⁰ Az ikres beépítési mód esetében az előkertet a Szabályozási terv rögzíti az oldalkert és a hátsókert méretét az építési övezet határozza meg.

8. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai

A zárt sorú beépítési módú építési hely általános rendelkezései

19. § (1)¹²¹ A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve,

- a) ha a zárt sorú beépítési módú területekre vonatkozó általános előírások, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik, továbbá
- b) ha a Szabályozási terv építési helyet, előkertet, építési határvonalat rögzít.

(2) Az épület zárt sorú építési helyen belüli kialakítása során

a)¹²² a beépítési mértékbe beszámító részeinek elhelyezése az építési övezetben rögzítettek alapján lehet

- aa) zártudvaros vagy általánosan zárt sorú,

¹¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 13. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 13. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 12. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 12. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹²⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2018. I. 1-től.

¹²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 7. § (2). Hatályos: 2018. I. 1-től.

ab) keretes,
ac) szabadonálló jellegű

és

b) a beépítési mértékbe nem beszámító épületrészei az építési hely egész területén elhelyezhetők, a vonatkozó előírások figyelembevételével, továbbá

c)¹²³ a foghíjtelek közterület felőli sávjában legfeljebb 10 méter épületmélységű épület akkor is elhelyezhető, ha a hátsókert vagy a hátulsó távolság azt egyébként nem tenné lehetővé és a Szabályozási terven építési hely nem került rögzítésre.

(3)¹²⁴ A zárt sorú építési helyen belül a telek oldalhatára egyben építési vonal, melyen az épület tűzfalal áll, és csatlakozik a szomszédos épülethez, kivéve a légudvar, a légakna szakaszára eső részét. Nem kell az építési vonalon állnia az épületnek az épületköz, az épülethézag kialakítása, a telek oldalhatárán közös nyitott udvar, épülethátraléptetés, továbbá a ZSZ jelű építési övezet szabályai szerint elhelyezett épületrész esetén.

(4)¹²⁵ A zárt sorú beépítési mód esetén a Szabályozási terven előírt előkerttől el kell tekinteni, amennyiben a szomszéd telekre a korábbi szabályok alapján érvényes építési engedély van, az épület már építés alatt áll vagy megépült, és az az építési övezetben meghatározott beépítési magasság legalább 2/3-át eléri.

A zártudvaros és az általános zárt sorú beépítés rendelkezései

20. § (1)¹²⁶ A zárt sorú zártudvaros beépítésre kijelölt „ZU” jelű építési övezetben a telek zártudvarosan építhető be.

(2) Az általános zárt sorú beépítésre kijelölt „Z” jelű építési övezetben

a)¹²⁷ a közterület felőli telekhatáron a telek zárt sorú jellemzőkkel építendő be, a telek belső részén az épületrészek elhelyezése nem meghatározott, ha azok a 24. § szerinti távolság figyelembevételével a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozzák, vagy

b) a telek zártudvarosan építhető be akkor, ha a telekhatárok felől legalább a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értéket elérő magasságú tűzfal veszi körül a telket,

kivéve, ha a Szabályozási terv eltérő építési helyet határoz meg, vagy az építési övezet az épület, vagy épületrész elhelyezéséről másként rendelkezik.

A zárt sorú keretes beépítés általános rendelkezései

21. § (1) A „Zk” jelű zárt sorú keretes beépítésű építési hely részeit (továbbiakban: keretes építési hely) a (2)-(8) bekezdés és a 22. § rendelkezései határozzák meg, kivéve, ha a Szabályozási terv eltérő építési helyet, előkertet, építési határvonalat jelöl.

¹²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 14. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹²⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 14. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹²⁵ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 14. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2018. I. 1-től.

¹²⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(2)¹²⁸ A keretes építési helyet az utcai sáv, és az udvari sáv alkotja, melyek szabályai alapján az építési övezetek „A”, „B” és „C” típusú keretes beépítést különböztetnek meg, és betűvel való jelölésüket az építési övezet kódja tartalmazza.

(3) A keretes építési hely részeinek megállapítása során

a) az utcai sáv és az udvari sáv mélységi (közterületi határra merőleges) méretét, továbbá a hátsó távolságot a telekmélység függvényében a 2. melléklet 1. számú táblázata határozza meg,

b)¹²⁹ az utcai sáv mélységét

ba) a közterületi telekhatártól, vagy

bb) a Szabályozási tervben rögzített előkert esetén annak határvonalától, vagy

bc) a Szabályozási tervben rögzített építési vonaltól

kell mérni, továbbá a bb)-bc) alpont esetében a 2. melléklet 1. számú táblázata szerinti telekmélységet az előkert méretével, vagy az építési vonal közterületi határtól való távolságával csökkentve kell figyelembe venni,

c)¹³⁰

d) a hátsókert méretét

da) az „A” és „B” típus esetében az építési övezet határozza meg, annak hiányában 50 méteres telekmélységen túl a hátsókert mérete 6,0 méter,

db) a „C” típus esetében a 2. melléklet 1. számú táblázata határozza meg.

(4) A keretes építési hely terepszint felett is beépíthető részeit

a) az „A” típus esetén

aa) az utcai sáv, és

ab) az udvari sáv 45°-os szerkesztésű lehatárolása, valamint

ac) a hátsó telekhatártól mért hátsó távolság,

b) a „B” típus esetén az utcai sáv,

c) a „C” típus esetén

ca) az utcai sáv és

cb) az udvari sávra vonatkozó oldalsó távolság

határozza meg.

(5) A keretes építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén

a) hátsókert előírása hiányában és ha az építési övezetben megengedett terepszint alatti beépítés aránya 70%-nál kisebb, akkor a hátsó telekhatár hosszának legalább 2/3-án, az attól mért legalább 4,0 méteres sávot az első pinceszinten szabadon kell hagyni, és növényzettel kell beültetni, de a szabadon maradó sávba a második pinceszint benyúlhat, továbbá

b) a tetőkerttel együtt kialakított pinceszint a zöldtető termőföld vastagságával együtt sem emelkedhet az eredeti és a szomszédos csatlakozó terepszint fölé 1,0 méternél jobban,

c)¹³¹ az udvari sávban a terepszint alatti épületrészeken túl a telek beépített területébe nem beszámítandó épületrészek - előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 méterrel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány az épülettől 1,5 méteres sávba eső részei - is elhelyezhetők.

¹²⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹²⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 16. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹³⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

¹³¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 16. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(6) Átmenő telek esetében - mindhárom („A”, „B”, „C”) típusban - az utcai és udvari sávok méretét úgy kell meghatározni, mintha a hátsó telekhatár az átmenő telek felezővonalában lenne.

(7)¹³² Három oldalról közterülettel határolt saroktelek - mindhárom („A”, „B”, „C”) típusban - a 7. melléklet szerint építhető be. [7. melléklet 4., 5., 6. ábra]

(8)¹³³

Az „A”, „B”, „C” típusú zárt sorú keretes beépítés részletes előírásai

22. § (1) Az „A” típusú keretes beépítés esetén az építési hely terepszint felett is beépíthető része [7. melléklet 4. ábra]

a) közbenső telek esetén

aa) az utcai sáv, és

ab) az udvari sávnak az a része, melyet közrezár az udvari sáv közterület felőli határvonala és annak a telek két oldalhatárával közös pontjaiból a telekhatárral 45°-os szöget bezáró, a telek középvonala felé húzott két egyenes vonal, és a hátsó távolsággal meghatározott vonal,

b) saroktelek esetén

ba) az utcai sávok egybefüggő területe és

bb) a telek hosszabb oldalhatárának és az utcai sáv telekbelső felőli határának közös pontjából az oldalhatárral 45°-os szöget bezáró vonal és a két utcai sáv által közrezárt terület,

valamint

c) a telek oldalhatárán csatlakozó - a (4) bekezdésnek megfelelő - szomszédos épülethez úgy illeszkedik, hogyha annak mélységi mérete a beépítendő telek utcai sávjánál

ca) nagyobb, akkor a szomszédos épület telekhatáron csatlakozó hátsó homlokzatának meghosszabbított vonala és a beépítendő telek 45°-os határvonala, valamint telekhatára által közrezárt terület is beépíthető a terepszint felett, vagy

cb) kisebb, akkor a szomszédos épület telekhatáron csatlakozó hátsó homlokzatának meghosszabbított vonalától a telekbelső felé 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani a közös telekhatártól,

továbbá

d) a telekhatárhoz úgy igazodik, hogyha a telek oldalhatára nem merőleges a közterületi telekhatárra, és az eltérés $\pm 5^\circ$ -nál nagyobb, akkor az ab) és bb) alpontban szereplő 45°-os vonal helyett szögfelezőt kell húzni a telek középvonala felé.

(2) A „B” típusú keretes beépítés esetén az építési hely terepszint felett is beépíthető része [7. melléklet 5. ábra]

a) közbenső telek esetén az utcai sáv,

b) saroktelek esetén az utcai sávok olyan egybefüggő területe, melyek megállapítása során a hosszabb oldalsó telekhatár mentén az utcai sávon túl, az oldalkert mérete a hosszabb telekhatárra merőleges közbenső telekre vonatkozó hátsókert méretének felel meg, valamint

c) a telek oldalhatárán csatlakozó, eltérő méretű szomszédos utcai sávhoz úgy illeszkedik, hogy a telekhatáron a nagyobb mélységű utcai sáv a kisebb mélységű utcai sávhoz igazodik, melynek során a telek oldalhatárától 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani a kisebb mélységű sáv meghosszabbításában, és

¹³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 16. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹³³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

d) a telek oldalhatárán csatlakozó meglévő szomszédos épülethez a (4) bekezdésben foglaltak szerint illeszkedik.

(3) A „C” típusú keretes beépítés esetén az építési hely terepszint felett is beépíthető része [7. melléklet 6. ábra]

a) közbenső teleknél

aa) az utcai sáv, és

ab) az udvari sávnak az utcai sávhoz csatlakozó, a telek mindkét oldalhatárától 5,25 méteres oldalsó távolságra megállapított, hátsókertig terjedő része, melyen belül az épület udvari párkánymagassága nem haladhatja meg a 10,5 métert,

b) saroktelek esetén

ba) az utcai sávok egybefüggő területe, és

bb) az udvari sávnak az utcai sávokhoz csatlakozó, a telek mindkét oldalhatárától 5,25 méteres oldalsó távolságra eső része, valamint

c) a telek oldalhatárán csatlakozó, eltérő méretű szomszédos utcai sávhoz úgy illeszkedik, hogy a telekhatáron a nagyobb mélységű utcai sáv a kisebb mélységű utcai sávhoz igazodik, melynek során a telek oldalhatárától 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani a kisebb mélységű sáv meghosszabbításában, és

d) a telek oldalhatárán csatlakozó meglévő szomszédos épülethez a (4) bekezdésben foglaltak szerint illeszkedik, továbbá

e)¹³⁴ területén az épület(ek) terepszint feletti részének közterületi határra merőleges hossza legfeljebb 35 méter lehet, és

f)¹³⁵ az udvari sávban nem határozható meg 18 méternél kisebb telekszélesség esetén, kivéve ha a Szabályozási terv ettől eltérően rögzíti.

(4)¹³⁶ A telek oldalhatárán csatlakozó meglévő szomszédos épületet akkor kell figyelembe venni, ha annak kialakult párkánymagassága a Pmu értékénél nagyobb, vagy annál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb, melynek során

a) amennyiben a „B” és „C” típus esetén a figyelembe veendő szomszédos épületnek a telek oldalhatárán csatlakozó mélységi mérete a beépítendő telek utcai sávjánál [7. melléklet 5., 6. ábra]

aa) nagyobb, és a méretbeli különbség nagyobb, mint 3,0 méter, akkor - a hátsókert együttes figyelembevételével - a beépítendő telek udvari sávja legfeljebb 6,0 méteres szélességében a terepszint felett is beépíthető a szomszédos meglévő épület udvari homlokzatának meghosszabbított vonaláig,

ab) kisebb, akkor a létesülő épület legfeljebb 2 méterrel térhet el a szomszédos meglévő épület hátsó csatlakozó homlokzati vonalától a telekbelső felé, és a 2 méteren túl legalább 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani,

b) amennyiben a szomszédos telken az épület nem közvetlenül az oldalsó telekhatáron áll, akkor az épületköz, vagy az épülethézag szabályai figyelembevételével az épületcsatlakozástól el lehet tekinteni, amennyiben az építési övezet azt lehetővé teszi;

¹³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 17. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 17. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹³⁶ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 14. § 7.

c)¹³⁷ ha a szomszédos telken lévő védett épület(rész) a telek oldalhatárán áll, és az utcai sávhoz képest hosszabb szakaszon tűzfalas kialakítású, és a tűzfalának magassága a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értéknél nagyobb, vagy annál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb, akkor ahhoz az utcai sávon túlnyúló épületszárnnyal lehet csatlakozni a tűzfaltakarás érdekében, legfeljebb a szomszéd épület mélységének megfelelően a hátsókert vagy a hátulsó távolság figyelembevételével és a csatlakozó párkánymagasságot a magassági idom szabályai szerint kell meghatározni.

(5)¹³⁸ Védett épülettel szomszédos foghíjtelek beépítése során, ha a telek oldalhatárán a szomszédos telken védett épület tűzfala áll, akkor a tűzfaltakarás érdekében azon a telekhatáron új épületszárny létesíthető úgy, hogy annak tűzfala ne legyen magasabb a szomszédos védett épület tűzfalánál.

Szabadonálló jellegű épületelhelyezés zárt sorú beépítési módú területen

23. § (1)¹³⁹ A zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jellegű az épületelhelyezés, ha az épületrészek nem csatlakoznak zártan a telekhatáron a szomszédos telkek épületeihez.

(2)¹⁴⁰ A zárt sorú beépítési módú, szabadonálló jellegű épületelhelyezésre kijelölt „ZSz” jelű építési övezetben

a)¹⁴¹ az épület vagy épületrész - a szomszédos beépítés függvényében - szabadonálló jelleggel helyezhető el, melynek során

aa) a terepszint alatti épületrész, továbbá a földszint és az I. emelet épületrésze bárhol elhelyezhető, a telekhatárig tűzfalasan is kiépíthető, épületköz létesíthető,

ab) az aa) alpont szerinti földszinti és az I. emeleti építményszintek feletti épületrész a meglévő vagy a tervezett szomszédos telek épületétől való 24. § szerinti távolság betartásával kerülhet elhelyezésre;

b) az a) pont szerinti szabadon álló jellegű épületrészekre vonatkozóan nem kell figyelembe venni az építési vonal szabályait.

9. Épületek közötti távolságok

Telepítési távolság a zárt sorú beépítési módban, az épületköz és az épülethézag

24. § (1)¹⁴² A telepítési távolság a zárt sorú beépítésű Z, ZU, ZK, ZSz jelzésű, valamint az Ln-2/A és Vt-V/A jelzésű egyes építési övezetekben az egymással szomszédos telkeken álló, és egymás felé tekintő épületek homlokzatai között - ha a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet

¹³⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 14. § 8.

¹³⁸ Beiktatva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 17. § (3) alapján. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹³⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 16. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 16. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁴² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a zártos beépítési módú építési övezetben („Z”, „ZU”, „ZK”, „A”, „B”, „C”) a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel (Pmu),

b) a szabadonálló („SZ”), az ikres („IK”), valamint a szabadonálló jellegű épületelhelyezésű, zártos beépítési módú („ZSz”) és a telepszerű („T”) építési övezetben a 4. melléklet szerinti épületmagassággal azonos.

(1a)¹⁴³ A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a kialakult beépítésű Ln-2/A-1, Ln-2/A-2, Ln-2/A-3, és Vt-V/A-2 építési övezetek 30 méternél kisebb telekmélységű telkei esetében a hátsó telekhatár felé egymással szemben álló homlokzatok között, melynek mérete a 2. melléklet táblázatának „E” oszlopában szereplő hátulsó távolságok összege, a keretes beépítés szabályainak egyidejű betartása mellett.

(1b)¹⁴⁴ A csökkentett telepítési távolság a zártos beépítési módú terület szabadon álló épületelhelyezést megengedő „ZSz” jelzésű építési övezetben, és a „Z”, „ZU”, „ZK” jelzéssel ellátott építési övezetekben - ha a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása arról másként nem rendelkezik - az (1) bekezdés szerint meghatározott telepítési távolság 2/3-a, de legalább 16 méter

a) ha a két egymással szemközi homlokzat épületközre néz, melynek létesítését az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása rendelkezése lehetővé teszi, és az épületköz felé néző homlokzatok közötti átfedés hossza legfeljebb 16 méter;

b) ha az épületköz a hosszától függetlenül közhasználat céljára átadott terület, ellenkező esetben a 16 méteren túli, nem közhasználatú épületközre néző épülethomlokzat szakaszra a 4. melléklet szerinti párkánymagasság vagy épületmagasság méretével azonos telepítési távolságot kell betartani.

(1c)¹⁴⁵ A telepítési távolságot és az abból számított csökkentett telepítési távolságot az egymáshoz legközelebb álló homlokzati falsíkok között kell mérni, a telek beépített területébe be nem számító függőfolyosó, erkély figyelmen kívül hagyásával.

(1d)¹⁴⁶ Az (1)-(1c) bekezdések szerinti szabályokat akkor is figyelembe kell venni, ha a telek oldal- és hátsókerthi méreteire vonatkozó szabályok alapján, a szomszédos telkeken az épületek egymástól való távolsága kisebb lehetne.

(1e)¹⁴⁷ Amennyiben a csökkentett telepítési távolságot a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása az (1a)-(1c) bekezdéstől eltérően állapítja meg, akkor azt kell betartani;

(1f)¹⁴⁸ Amennyiben a két szomszédos telken álló épület egymás felé néző homlokzatának az egymással szemben átfedésben lévő homlokzathossza 6,0 méternél nagyobb, és magasságuk különbsége 6,0 méternél kisebb, akkor az (1) bekezdés szerinti telepítési távolság legalább 2/3-ának megfelelő távolságot akkor is tartani kell, ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróit.

¹⁴³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁴⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁴⁵ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁴⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (5). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁴⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (6). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁴⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (7). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(2)¹⁴⁹ Az épületköz [7. melléklet 7. ábra]

a) akkor létesíthető, ha

aa) az építési övezet előírása azt lehetővé teszi, vagy

ab) a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása kifejezetten előírja vagy lehetővé teszi,

b) legkisebb szélességét a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása hiányában az OTÉK szerint kell meghatározni, kivéve,

ba) ha az egymással szemközti homlokzatok egymással való átfedése nagyobb, mint 16 méter, mely esetben legalább az épületközre néző nagyobbik homlokzat párkánymagassági értékének 2/3-ával megegyező méret, ha az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,

bb) amennyiben az épületköz két szomszédos telken kerül kialakításra, akkor az épülethomlokzatok között az (1b)-(1e) bekezdés szerinti szabályok alkalmazandók.

c) emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó két emeleti szint kerül beépítésre a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett,

d) területe közhasználatú területként kialakítható,

e) területére tekintő homlokzatot

ea) az épület többi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani,

eb) tűzfalasan nem alakítható ki a Gksz-1 és Gksz-2 jelű övezetek területén létesülők kivételével.

(2a)¹⁵⁰ A (2) bekezdés b) pont ba) alpont szerinti nagyobb homlokzat párkánymagasságának meghatározásakor

a) magastető kialakítású épülethomlokzat esetén az OTÉK szerinti párkánymagasságot,

b) lapostető épület esetében a Rendelet 2. §-a szerinti lapostető épület homlokzatának párkánymagasságát kell figyelembe venni.

(3) Az épülethézag [7. melléklet 7. ábra]

a)¹⁵¹ létesíthetőségét az építési övezet előírása határozza meg, és

b) kialakításának szükségességét vizsgálni kell, ha a szomszédos telek meglévő épülete homlokzattal tekint a telekhatár felé és az attól való távolsága kisebb, mint a telekre vonatkozó beépítési magasság fele, valamint

c) létesítése során, ha a kialakult szomszédos beépítés miatt az épülethézag egy telekre eső legkisebb mérete nem felel meg az előírt távolságnak, akkor annak hiányzó szélességét az építéssel érintett telken kell biztosítani, továbbá

d)¹⁵²

e) területére tekintő homlokzat az (4) bekezdés b)-c) pont szerinti esetben az épület többi homlokzatával azonos minőségű legyen.

(3a)¹⁵³ Épülethézag nem létesíthető, amennyiben a szomszédos telek

¹⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (8). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁵⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 10. § (8). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 17. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁵² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 58. § (1). Hatálytalan: 2019. VI. 15-től.

¹⁵³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 17. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

- a) nem beépített, vagy
- b) meglévő épülete a Pmu értékének felét nem éri el, kivéve, ha az épületcsatlakozás műszaki okból másként nem lehetséges, vagy kedvezőtlen építészeti vagy műszaki következménnyel jár.
- (4) Az épülethézag szélességének megállapítása során a két homlokzat között
 - a) a meglévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és az átfedésben létesülő tűzfal esetén legalább 3,0 méter,
 - b) a meglévő, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és az átfedésben létesülő tűzfal esetén legalább 6,0 méter,
 - c) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén, vagy egy huzamos és az átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 6,0 méter távolság legyen.

Az udvarok térarányai

25. §¹⁵⁴

10. Utcai térfalak szabályozása a zártosrú beépítési mód esetén

Az utcai térfal meghatározása - általános építési vonal, eltéréssel szabályozott építési vonal

26. § (1)¹⁵⁵ Az általános építési vonal vagy az eltéréssel szabályozott építési vonal (együtt: építési vonal) és az arra állított függőleges sík együtt határozza meg, hogy a közterületi homlokzati felületet (térfalat) hogyan kell kialakítani. A függőleges sík az építési vonal teljes hosszában a terepcsatlakozástól a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonaláig (épületmagasság alkalmazása esetén az épületmagasság metszésvonaláig) terjed. A függőleges síkot a Szabályozási terven jelölt építési vonal esetében annak közterület felőli szélére kell állítani.

(2) Az általános építési vonal [7. melléklet 8. a-b ábra]

- a) azonos a Szabályozási terven feltüntetett általános építési vonallal, vagy
- b) amennyiben nem kerül külön feltüntetésre a Szabályozási terven, akkor megegyezik
- ba) a közterület felőli telekhatárral, vagy
- bb) a Szabályozási terven feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal, és
- c)¹⁵⁶ alkalmazása során az (1) bekezdés szerinti függőleges sík legalább 75%-án közterületi homlokzati felületet kell kialakítani.

(3)¹⁵⁷ A Szabályozási terven feltüntetett eltéréssel szabályozott építési vonal alkalmazása során [7. melléklet 8. a-b ábra] a közterületi homlokzati felületet úgy kell kialakítani, hogy

¹⁵⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

¹⁵⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁵⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

a) a Szabályozási terven rögzített arányban az (1) bekezdés szerinti függőleges síkon legyen, és
b) az a) pont szerinti arányba be kell számítani azokat a homlokzatfelületeket, melyek ezen függőleges síktól a telekbelső felé a Szabályozási terven jelölt távolságon belül helyezkednek el, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(4) A közterületi homlokzati felület figyelembe veendő részének kell tekinteni a (2) és (3) bekezdésben meghatározott felületi arány megállapításakor

a)¹⁵⁸ az árkád - akár alá van támasztva, akár konzolos kialakítású - hátrahúzott határoló falát az árkád teljes magasságában és homlokzati szélességében, és

b) a loggia hátrahúzott határoló falát, valamint

c) az építési vonal közterület felőli szélétől a közterület irányába kinyúló épületrészek (az erkély, zárterkély, egyéb épületrész) külső felületeit.

(5) Az építési helyen belül jelölt építési vonal esetén az építési hely határa és az építési vonal közötti sávba benyúlhat

a) terepszint alatti épület, épületrész,

b) terepszint felett a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrész és építmény,

c) erkély, zárterkély,

kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(6)¹⁵⁹ Az általános és az eltéréssel szabályozott építési vonalon nem kell, hogy homlokzat álljon

a) az épületköz vagy épülethézag helyén,

b) 27. § szerinti épületrész hátraléptetése, nyitott udvar, vagy nyitott sarok kialakítása helyén, továbbá

c) a Szabályozási terven feltüntetett

ca) „zöldfelület létesítés preferált helye” jelölés helyén, valamint

cb) az építési vonallal érintkező első- vagy másodrendű zöldfelület jelölés helyén

a területre vonatkozó építési övezetek előírásainak figyelembevételével, továbbá;

d)¹⁶⁰ a „ZSz” szabadonálló jellegű épületelhelyezést lehetővé tevő építési övezetek területén a szabadonálló jelleggel elhelyezett épület, épületrész esetén, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(7)¹⁶¹ Szabadon alakítható a Szabályozási terven jelölt térfal, melynek során

a) az épület közterület felőli térfalának elhelyezése az építési helyen belül nem meghatározott, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik, és

b) az építészeti térformálás érdekében, a (2) bekezdés c) pont előírását nem kell figyelembe venni.

¹⁵⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 18. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁶⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

Az épületrész hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok¹⁶²

27. § (1)¹⁶³ Az épületrész hátraléptetésének szabályai: [7. melléklet 9. ábra]

a)¹⁶⁴ a telek oldalhatárától mért 4 méteres távolságon belül az épület az építési vonalon áll, kivéve, ha a hátraléptetés két, vagy több épületre vonatkozik, mely esetben a telekhatáron csatlakozó épületek épületrészeinek hátraléptetése azonos méretű,

b) a hátraléptetés mélysége kisebb a hátraléptetés szélességénél,

c)¹⁶⁵ az épületrész közterületi határvonaltól történő hátraléptetésének legkisebb szélessége

ca) egy épület esetén 8,0 méter,

cb) két telek közös határán hátralépő épületek estében együttesen legalább 12 méter, mely esetben egy-egy telekhez legalább 5 méter kell, hogy tartozzon,

d)¹⁶⁶ megfelel a hátraléptetés felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten az épület érintett része nem lép hátra és a hátraléptetés az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.

(2) A nyitott udvar kialakításának szabályai: [7. melléklet 9. ábra]

a) a közterületi telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,

b) a nyitott udvar szélessége nem lehet kisebb, mint az utca szélessége,

c) a nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 méter legyen,

d) saroképület esetén a nyitott udvar csak a legalább 26 méteres telekhomlokvonala esetén létesíthető,

e) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,

f) a nyitott udvar felé függőfolyosó nem létesíthető,

g) megfelel a nyitott udvar felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.

(3) A nyitott sarok méretbeli szabályai: [7. melléklet 9. ábra]

a) saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,

b) az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni,

c) a nyitott sarok felé függőfolyosó nem létesíthető,

d) a nyitott sarok fölé csak a III. emeletről felfelé nyúlhat 1,0 méternél nagyobb benyúlású épületrész.

¹⁶² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 20. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁶³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁶⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁶⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 19. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

A közterület fölé nyúló épületrészek

28. §¹⁶⁷ Az épületrész közterület fölé történő benyúlásának szabályai, ha az építési övezet, vagy a kiegészítő előírás másként nem rendelkezik:

- a) a benyúló épületrész alsó síkja és a járdató szintjének távolsága legalább 4,5 méter legyen,
- b) a Váci út, a Róbert Károly körút mentén a d) pont rendelkezését nem kell figyelembe venni,
- c) erkély az oldalsó telekhatártól legalább 1,20 méter távolságra létesíthető,
- d) a legalább 14 méter széles közterület esetén
 - da) az erkélyek, zárterkélyek benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/20-a, de legfeljebb 1,50 méter,
 - db) az erkélyek, zárterkélyek összesített hossza egy épületszinten legfeljebb a homlokzatszélesség 3/5-e lehet,
 - dc) zárterkélynek nem számító épületkiugrás benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/30-a lehet, egybefüggő szélessége nem haladhatja meg a homlokzatszélesség 2/5-ét, 21 méternél szélesebb közterület esetén a 3/5-ét,
 - dd) a közterület fölé benyúló erkély, zárterkély, a legalább 0,6 méterre benyúló (épített vagy szerelt) árnyékoló-szerkezet vagy más épületrész homlokzattal párhuzamos összesített hossza nem haladhatja meg a homlokzatszélesség épületszintenkénti összesített hosszának felét - a földszint kihagyásával -, melynek számítása során az ereszt, az előtetőt, az építménydíszít figyelmen kívül kell hagyni,
- e) a 14 méternél kisebb, de legalább 12 méter széles közterület esetén
 - ea) az erkélyek, zárterkélyek benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/20-a,
 - eb) az erkélyek, zárterkélyek összesített hossza egy épületszinten legfeljebb a homlokzatszélesség 2/5-e lehet,
 - ec) zárterkélynek nem számító épületkiugrás benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/30-a lehet, homlokzati egybefüggő felülete nem haladhatja meg a teljes homlokzatfelület 1/5-ét,
 - ed) a közterület fölé árnyékoló-szerkezet benyúlása legfeljebb 0,4 méter lehet,
- f) előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-a szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény figyelembevételével.

IV. FEJEZET

11. A szabályozási határértékek alkalmazása

Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele

29. § (1) A 3. melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben foglalt feltételek és a táblázat magyarázatának együttes figyelembevételével alkalmazandók, kivéve, ha

- a) a Szabályozási terv, vagy

¹⁶⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 20. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

b) az egyes területekre vonatkozóan a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(2) A telken létesíthető általános szintterület meghatározása során:

a) a telken létesíthető általános szintterület nagyságát

aa) az általános szintterületi mutató alapján és

ab)¹⁶⁸ az építési helyre, a beépítési magasságra, valamint a telepítési távolságokra vonatkozó szabályok figyelembevételével

számítható általános szintterület közül a kisebb érték határozza meg,

b) meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől - kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig - el lehet térni,

c)¹⁶⁹ szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható a 33. § szerinti feltételekkel.

(3)¹⁷⁰ Nem építhető be az a beépítetlen és korábban sem beépített telek, amelynek területe vagy szélességi mérete az övezetben előírt méret 50%-át nem éri el.

(4)¹⁷¹ Amennyiben a telek két vagy több övezetbe tartozik, vagy telekegyesítés révén több övezetbe kerül, akkor külön-külön kell a telek eltérő övezetekbe eső területrészeinek megfelelően az egyes övezetek előírásait érvényesíteni.

12. A zöldfelületek szabályozása

Az előírt legkisebb zöldfelület kialakítás helye és módja, tetőkert, zöldtető figyelembevétele

30. § (1)¹⁷² Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljesértékű (alá nem épített) zöldfelülettel és zöldtető területével is biztosítható, mely esetben

a) a teljesértékű (alá nem épített) zöldfelületet legalább háromszintes növényállományú területként kell kialakítani,

b) a zöldtetővel biztosított részen

ba) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,

bb) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szakszerűen megválasztott termőréteget és rétegrendet kell biztosítani, az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett, továbbá

c) számítása során nem vehető figyelembe

ca) a felszíni parkolóterület gyephezagos beton vagy műanyag gyeprácsos felülete, és

cb) a burkolt környezetben létesülő 1 négyzetméter területnél kisebb zöldfelület.

¹⁶⁸ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 1.

¹⁶⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 23. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁷⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁷¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 12. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁷² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 24. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(2)¹⁷³ A Szabályozási terven lehatárolt „elsőrendű zöldfelület” és „másodrendű zöldfelület” szabályai: [7. melléklet 10. ábra]

a) az „elsőrendű zöldfelület” lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni, és az ezen túli terület - kizárólag a terepszint alatt - beépíthető, ha azt építési hely lehetővé teszi,

b) a „másodrendű zöldfelület” lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen zöldfelületet kell létrehozni akár tetőkerti zöldtetőként terepszint alatti, vagy földszintes épületrész zárófödémén, akár teljes értékű zöldfelület kialakítással, és a lehatárolás területe az építési hely szerint építhető be,

c) az a) és b) pont szerinti lehatárolás területén belül felszíni parkoló nem alakítható ki,

d)¹⁷⁴ az a) és b) pont szerinti arányt a lehatárolásnak az egyes telkekre eső területére külön-külön kell figyelembe venni, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása erről másként rendelkezik,

e) az a) és b) pont szerinti lehatárolások területébe benyúlhatnak a telek beépített területébe nem beszámító épületrészek.

(3)¹⁷⁵

(4)¹⁷⁶ A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében, amennyiben az építési övezet, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása előírja, akkor a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható, ha

a) az építési övezet táblázatában a telekterület arányában fásítás céljából meghatározott terület minden megkezdett 50 m²-e után legalább 1 darab közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6 centiméter törzssátmérőjű faegyed kerül telepítésre, és

b) az a) pont szerinti faegyedek telepítése a (4a) bekezdés és az építési övezet vonatkozó előírása szerint történik.

(4a)¹⁷⁷ A (4) bekezdés a) pont szerinti fák

a) telepítésének helyét az övezeti előírás határozza meg,

b) a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén csak akkor telepíthetők, ha erről az építési övezet kifejezetten rendelkezik,

c) darabszámába a fásított felszíni parkolóban ültetett fa akkor számítható be, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi,

d) amennyiben burkolt környezetben kerülnek telepítésre, törzsük 0,8 méteres sugarán belül vízáteresztő burkolatot kell létesíteni, vagy a természetes ültető közeget faveremráccsal, aljnövényzettel, vagy cserjésítéssel kell kialakítani,

e) amennyiben aláépített területen vagy tetőkerten kerülnek telepítésre, a fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében a felszín alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 m köbméter ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani.

¹⁷³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 24. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁷⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 13. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

¹⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 24. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁷⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 24. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(5)¹⁷⁸ Az előkert zöldfelület kialakításának szabályai:

a) legalább kétszintes növényállományt kell létesíteni a bejáratok, gépkocsi behajtók és az egyéb műszaki létesítmények burkolt felületein kívüli részén;

b) az előkert teljes területéhez viszonyított előírt zöldfelületi arány

ba) közhasználatú előkert esetében legalább 25%,

bb) parkolást vagy vendéglátó funkciót is szolgáló előkert esetében legalább 35%,

bc) egyéb esetben legalább 50%;

c) új épület létesítésekor, amennyiben az előkerttel rendelkező telek előtti közterületi szakaszon a keresztszervi adottságok, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosítása miatt nincs, vagy nem telepíthető közterületi fasor, az előkert legalább minden 50 négyzetméterére 1 darab kis vagy közepes lombkoronájú fát kell ültetni.

(6)¹⁷⁹ Új, 200 m²-t meghaladó lapostető létesítése esetén minimum a tetőfelület felén - a gépészeti tér területét nem számítva -, legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha megújuló energiaforrás berendezései kerülnek elhelyezésre, vagy az övezeti előírás erről másként rendelkezik.

13. A szintterület paramétereinek alkalmazása

A szintterületi mutató számítása

31. § (1)¹⁸⁰ Az építési övezet a telek területéhez viszonyítva 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 [7. melléklet 11. ábra]

a) az általános szintterületi mutató számításánál,

aa) az általános szintterületet be kell számítani,

ab) a parkolási szintterületet be lehet számítani, és

ac) amennyiben a parkolási szintterület a megengedettet meghaladná, akkor a többletet az általános szintterületi mutatóba kell beszámítani,

b) a parkolási szintterületi mutató számításánál csak a parkolási szintterületet szabad figyelembe venni.

(2) Az általános szintterületbe be kell számítani:

a) az általános célú építményszint bruttó alapterületét,

b) a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét,

c) a garázs szintterületének

ca) egészét, amennyiben az építési övezet nem határoz meg külön e célból parkolási szintterületi mutatót vagy

cb) azon részét, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületi mutató alapján számított parkolási szintterületet.

¹⁷⁸ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 2.

¹⁷⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 13. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 25. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- (3)¹⁸¹ Az általános szintterületbe nem kell beszámítani
- a) az alábbiak bruttó alapterületét:
 - aa) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú nem tetőtéri helyiség, helyiségrész,
 - ab) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20%-át meg nem haladó rész,
 - ac) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
 - ad) az épület beépítési mértéknél figyelembe vett beépített alapterületének 15% át meg nem haladó gépészeti helyiség;
 - b) az alábbiak határoló főfalak nélküli nettó alapterületét:
 - ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső közös emeleti szinti közlekedő, továbbá
 - bb) a közterülethez csatlakozó árkád;
 - c) az alábbiak nettó alapterületét:
 - ca) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
 - cb) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);
 - d) az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
- (4)¹⁸² A parkolási szintterületbe kizárólag a gépjárműtárolást szolgáló garázs, teremgarázs, mélygarázs parkoláshoz szükséges építményszint részei, helyiségei és helyiségrészei tartoznak, melybe beszámítható
- a) a parkolóhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
 - b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér területe,
 - c) a lehajtó és felhajtó rámpa területe,
 - d) a parkoló területén belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
 - e) a parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, valamint raktár területe, továbbá
 - f) a kerékpártároló területe, és
 - g) az előírtak szerint a lakásokhoz tartozó legfeljebb 4 m² tároló területe,
- melyek figyelembevétele 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.

A szintterületi mutató alkalmazása meglévő és új épület esetében¹⁸³

32. § (1) Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során

- a) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót figyelembe kell venni, és
- b) a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót figyelembe lehet venni kivéve, ahol az építési övezet előírása ettől eltérően rendelkezik.

¹⁸¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 25. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁸² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 26. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

(2) A meglévő épület utólagos rendeltetésmódosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázsszint esetében a parkolási szintterületi mutatót lehet, de nem kell alkalmazni.

(2a)¹⁸⁴ A meglévő épület utólagos rendeltetésmódosítása, átalakítása, bővítése során utólag új építményszintként létrejövő parkolási szintterület legfeljebb a 2. mellékletben meghatározott parkolási szintterületi mutató fele lehet, kivéve,

a) ha egy telken több meglévő épület van, melynek esetében a 2. melléklet szerinti parkolási szintterületi mutatót kell alkalmazni, továbbá

b) az FRSZ szerint jelentős változással érintett területen a 2. melléklet szerinti parkolási szintterületi mutató 75%-át kell alkalmazni.

(3) Nem kell alkalmazni az általános szintterületi mutatót a kialakult beépítéssel rendelkező Ln-1, Ln-2, Vt-V, Ln-T területfelhasználási egységekhez tartozó egyes építési övezetek területén, az azokban meghatározott esetekben.

A szintterületi mutató kedvezménye és csökkentett értéke

33. § (1)¹⁸⁵ A szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha

a) az építési övezetben, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírásában kifejezetten e célból meghatározott feltétel vagy az építés infrastrukturális feltétele teljesül, vagy

b) a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy

c) a Szabályozási terven közhasználatra javasolt előkert sáv kialakításra kerül, vagy

d) új épület létesítése esetén, ha az épület BREEAM, LEED, DGNB vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel tervezett.

(2) A szintterületi mutató kedvezmény mértéke és alkalmazásának szabályai:

a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető, melyet az építési övezethez tartozó 3. mellékletekben foglalt táblázatok tartalmaznak;

b) az a) bekezdés szerinti növelés feltételeit az építési övezet vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírásai határozzák meg;

c)¹⁸⁶ az (1) bekezdés c) pont szerinti közhasználatú, a közterülettől kerítéssel nem lehatárolt előkert kialakítása esetén a szintterületi mutató kedvezmény a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató értékének 3%-a.

(3)¹⁸⁷ A közhasználatú terület esetén alkalmazható szintterületi mutató kedvezmény rendelkezései:

a) a szintterületi mutató kedvezmény érvényesítésének nem feltétele az (1) bekezdés b) pont szerinti közhasználatú terület Szabályozási terven való jelölése, ha az építési övezet táblázata a kedvezmény értékét tartalmazza, vagy a VII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírás külön lehetővé teszi;

¹⁸⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 23. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁸⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 24. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

¹⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 27. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

¹⁸⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 27. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

b) a közhasználatú terület kialakítása érdekében a (2) bekezdés a) pont szerinti szintterületi mutató kedvezmény legfeljebb az építési övezet táblázatában meghatározott értékig alkalmazható.

(4) A szintterületi mutató csökkentésének rendelkezései:

a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató (általános és parkolási) csökkentett értékét kell alkalmazni,

aa)¹⁸⁸ amennyiben az intézményi építési övezetben lakóépület, vagy az építési övezetben meghatározott arányú lakásrendeltetést tartalmazó épület létesül („L” jelölés), vagy

ab) az építési övezetben meghatározott egyéb esetben;

b)¹⁸⁹ a legnagyobb megengedett szintterületi mutató a) pont szerinti csökkentett értékét az építési övezetben meghatározott esetben, a 3. mellékletben foglalt táblázat szerint kell alkalmazni, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

14. Az épületek és az épületrészek magassági szabályai

A beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke

34. § (1) Az építési övezethez tartozó beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke

a) a 4. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (Ém érték), vagy

b)¹⁹⁰ a 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (Pmu érték),

kivéve, ha a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(2)¹⁹¹ Az épület legmagasabb pontját (rövidítve: Élp) az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy VII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, magasépület esetében az arra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

(3)¹⁹² Az (1) bekezdés b) pont szerinti párkánymagassági értéket a 37. § szerinti magasház, toronyépület esetén figyelmen kívül kell hagyni, amennyiben annak elhelyezési lehetőségét a Szabályozási terv rögzíti.

(4)¹⁹³ Az 5,5 méteres legnagyobb megengedett épületmagasságú építési övezetek területén az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, legfeljebb 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó legfeljebb 6,0 méter magas oromfal felületét.

¹⁸⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 14. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁸⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 14. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁹⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 4.

¹⁹¹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 5.

¹⁹² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 15. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

¹⁹³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 15. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása

35. § (1) Az épület magassági értékeinek meghatározására a (3) bekezdés szerinti magassági idom szolgál, melyet a 4. melléklet szerinti párkánymagassági érték és a (2) bekezdés figyelembevételével kell megállapítani.

(2) Az utcai párkánymagasság vonalának megállapítása során [7. melléklet 12 a. ábra]

a) a helyét a telek közterületi határvonalára állított függőleges sík határozza meg, kivéve, ha a Szabályozási terv

aa) előkertet határoz meg, akkor a helye az előkerti határvonalra állított, vagy

ab) építési vonalat határoz meg, akkor az arra állított

függőleges síkon van, továbbá

b) a Pmu értékét, azaz az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értékét a járdatőtől vagy terepcsatlakozástól mérve a 4. melléklet szerinti párkánymagassági érték és az alábbiakban foglaltak együttes figyelembevételével kell meghatározni:

ba) az I. párkánymagassági kategória területén a Pmu értéke a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel azonos, és nem lehet nagyobb, mint az épülettel oldalirányból közvetlenül szomszédos, magasabb párkánymagasságú épület közterület felőli csatlakozó párkánymagassága;

bb) a II. párkánymagassági kategória területén a Pmu értéke a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel azonos, kivéve, akkor, ha „széles utcaszakasz”-ként jelölt közterület mentén az épülettel oldalirányból közvetlenül szomszédos épület csatlakozó párkánymagassága legalább 21,0 méter vagy nagyobb, mely esetben a szomszédos épületével azonos méretű, de legfeljebb 25 méter lehet;

bc) a III. párkánymagassági kategória területén a Pmu értéke a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel azonos, kivéve akkor, ha „széles utcaszakasz”-ként jelölt közterület mentén az épülettel oldalirányból közvetlenül szomszédos épület csatlakozó párkánymagassága a 4. mellékletben meghatározottnál nagyobb, mely esetben a szomszédos épületével azonos méretű lehet, de a 4. mellékletben meghatározottnál legfeljebb 3,5 méterrel magasabb,

c)¹⁹⁴ amennyiben a terepcsatlakozás vízszintestől való eltérése meghaladja a 25 cm-t, akkor a legalacsonyabb ponttól kell mérni a Pmu értéket.

(3) A magassági idom meghatározásának szabályai:

a) a magassági idom a (2) bekezdés szerint meghatározott utcai párkánymagasság vonalára fektetett, a telekbelső irányába emelkedő ferde magassági síkból és az utcai párkánymagasság vonala felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes magassági síkból (együtt magassági síkok) áll; [7. melléklet 12. b. ábra]

b) a ferde magassági sík hajlásszöge

ba) az I. párkánymagassági kategóriájú területen 45°,

bb) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen 60°;

c) a ferde magassági síkot a telek teljes szélességében a két sík metszéspontjáig, a vízszintes síkot ettől a metszésponttól a telekbelső felé, a telek teljes további terjedelmében figyelembe kell venni az építési hely felett.

¹⁹⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 28. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

(4) A magassági idom alkalmazási szabályai:

a) saroktelek esetén a magassági idomot a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg;

b) amennyiben a saroktelken eltérő Pmu érték került meghatározásra, úgy a vízszintes síkok átfedésénél az alacsonyabbat kell figyelembe venni;

c) két utcára átmenő telek eltérő Pmu értékei esetén a különböző magasságú vízszintes magassági sík közötti térbeli váltás helye a telek felezővonalában van;

d) ahol a Pmu értéke nem a telekhatáron tér el egymástól, ott a Szabályozási terv pontosítja a 4. melléklet szerinti Pmu érték alkalmazási sávját.

(5) Az utcai párkánymagasság vonalának alkalmazási szabálya telekalakítás esetén:

a) amennyiben a 4. mellékletben a telekhatáron eltérő párkánymagassági érték került rögzítésre, akkor a telekalakítás után

aa) a párkánymagassági érték a telekhatár változásának megfelelően változik,

ab) telekegyesítés esetén a térképen jelölt párkánymagassági értéket kell figyelembe venni, de a magassági váltás helye 6-6 méteres sávban a jelöléstől eltérhet,

b) a saroktelek esetében, ha az a keskenyebb utca felőli, alacsonyabb párkánymagassági értékkel jelölt telekkel kerül egyesítésre, akkor a 4. mellékletben a telekhatáron jelölt párkánymagassági értéket kell a továbbiakban is figyelembe venni.

(6) Az épület kialakult párkánymagassága nem növelhető, ha a 4. melléklet tiltja a meglévő épület párkánymagasságának növelését, melynek során

a) az utcai párkánymagasság vonalának helye a meglévő épület homlokzati síkján van és magassága azonos a meglévő párkány magasságával,

b) a magassági idomot az a) pont szerint utcai párkánymagassági vonal - eltérő párkánymagasságok esetén eltérő magasságú párkánymagassági vonalak - határozzák meg.

A magassági idom figyelembevétele

36. § (1)¹⁹⁵ Az épület tervezett magassága akkor felel meg az előírásoknak, ha a magassági idom síkjai fölé csak a (2) bekezdés szerint megengedett épületrészek nyúlnak.

(2) A magassági idomon túlnyúló épületrészekkel kapcsolatos követelmények:

a) a ferde magassági sík feletti - teljes telekszélességű - térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész

aa) ha a 4. mellékletben a telek előtt nincs „keskeny utca” jelölés feltüntetve, és

ab) a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a homlokzat szélességének 1/3-át, és

ac) a szemközti épület OTÉK szerinti benapozását kedvezőtlenül nem befolyásolja;

b)¹⁹⁶ a vízszintes magassági sík fölé emelkedhetnek a következő épületrészek:

ba) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísztető, és

bb) legfeljebb 3,0 méterrel tetőfelépítmény - a ba) alpontban foglaltaktól függetlenül -, és

bc) legfeljebb 2,0 méterrel a nem falazott kémény, vagy szellőző, a műszakilag szükségessé váló kéménymagassítás;

c) az ab) és ba) alpont szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg a homlokzat szélességének 1/3-át;

¹⁹⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 6.

¹⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 29. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

d) a magassági síkok fölé való túlnyúlás mértéke figyelmen kívül hagyható
da) a sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása esetén,
db) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,
dc) a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében.

(3) A védett épülettel szomszédos épület csatlakozó párkánymagassága

a) a védett épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,5 méterrel,
b) két szomszédos védett épület között a magasabbik épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,0 méterrel

lehet nagyobb, a Pmu érték betartása mellett.

(4) Amennyiben a szomszéd telek Pmu értéke kisebb, vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága a megengedettnél kisebb, továbbá az építéssel érintett telek megengedett Pmu értéke és a szomszédos meglévő épület csatlakozó párkánymagasságának a különbsége

a) 4,0 méter, vagy annál kisebb, akkor az épület magassági csatlakozását úgy kell kialakítani, hogy minél kisebb legyen a telekhatáron tűzfalasan létrejövő csatlakozó felület,

b) 4,0 méternél nagyobb, akkor a szomszédos épület csatlakozó párkánymagasságát nem kell figyelembe venni az épület magassági csatlakozásakor.

(5)¹⁹⁷ Amennyiben a szomszéd telek Pmu értéke nagyobb, vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága a megengedettnél nagyobb, akkor a meglévő szomszédos épület magasságához a telekhatártól mért legalább 3,0 méteres szélességű homlokzatszakaszon a magassági idomra vonatkozó szabályok figyelembevételével kell csatlakozni, melynek során

a) a 4. mellékleten nem „keskeny utca” jelölésű közterület menti telek esetében a csatlakozó párkánymagasság kialakításakor a (2) bekezdés szerinti szabály alkalmazható a csatlakozó párkánymagasság meghatározásakor,

b)¹⁹⁸ a kedvezőtlen épületcsatlakozások elkerülése érdekében - ahol az építési övezet lehetővé teszi - épülethézag létesíthető.

(6) Meglévő épület magassági növelése során

a) a meglévő udvari szárny emeletráépítésénél az I. párkánymagassági kategória területén, valamint a II. párkánymagassági kategóriájú, zártudvaros beépítésű területen

aa)¹⁹⁹ az eredeti zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja és az új legfelső zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja közötti szintkülönbség a 4,0 métert,

ab)²⁰⁰ az eredeti zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja és a kialakuló új gerincmagasság közötti távolság a 6,0 métert,

ac) a csatlakozó szomszédos meglévő gerincmagasság, vagy a csatlakozó tűzfalmagasság és az új gerincmagasság közötti távolság az 1,0 métert

nem haladhatja meg, valamint

¹⁹⁷ Módosítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 7. alapján.

¹⁹⁸ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 15. § 8.

¹⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 29. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 29. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

b) a magasításra kerülő udvari épületszárny tervezett udvari párkánymagassága és a rá merőleges udvarméret egymáshoz viszonyított aránya nem haladhatja meg az 1,5 értéket, továbbá c)²⁰¹ az udvari párkánymagasság vonalára és a vele szemközti épületszárny járdatövére (beépített udvar esetén annak homlokzati csatlakozására) állított, legfeljebb 60°-os ferde síkon túl nem nyúlhat épületrész a kéményeken és szellőzőkön, lépcsőházi- és lift tetőfelépítmények kivételével.

(7)²⁰² A ferde magassági sík alatt úgy kell csatlakozni a szomszédos meglévő épülethez, hogy ne alakuljon ki a közterület felől látható új tűzfal.

Magasépület - magasház és toronyépület - elhelyezési és magassági szabályai²⁰³

37. §²⁰⁴ (1) Toronyház nem építhető.

(2)²⁰⁵ Magasház és toronyépület kizárólag a 4. mellékletben e célból kijelölt területek azon részén létesíthető, ahol a Szabályozási terv kifejezetten rögzíti az építési hely magasház vagy toronyépület céljára kijelölt részét, és az elhelyezésére alkalmas telken meghatározza a telekre vonatkozóan a magasépület (magasház, toronyépület) létesíthető legmagasabb pontját, melyre vonatkozóan a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása további kiegészítő szabályokat rögzíthet. A lehatároláson belül a magasépületnek nem minősülő épület, épületrész párkánymagasságát, vagy épületmagasságát a 4. melléklet alapján kell meghatározni.

(2a)²⁰⁶ Több magasház vagy toronyépület egymáshoz viszonyított 350 méteren belül való elhelyezése esetén figyelembe kell venni azok egymáshoz és a környezethez való viszonyát, összképét.

(3) A Szabályozási terven rögzített építési hely magasház vagy toronyépület céljára kijelölt részén

a) magasház, toronyépület vagy annak minősülő épületrész az (2) bekezdés a) pont szerint,

b) magasépületnek nem minősülő épület, épületrész az (2) bekezdés b) vagy az (2) bekezdés c) pont szerint létesíthető.

(4)²⁰⁷ Magasház Szabályozási terven való jelölése esetén az épület OTÉK szerinti legmagasabb pontja az (5) és (5a) bekezdésben foglalt kivétellel legfeljebb 45,0 méter lehet.

(5) A Váci út és Róbert Károly körút két oldalán lévő Vt-M mellékközponti övezet területén

a) a magasház OTÉK szerinti legmagasabb pontja 65 méter lehet,

b) toronyépület legmagasabb pontja a 2. § 34. pontja figyelembevételével 90 méter lehet,

²⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 29. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁰² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 29. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 25. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁰⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 25. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁰⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 16. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

²⁰⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 16. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

²⁰⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 16. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

kivéve, ha a Szabályozási terv, az építési övezeti előírások vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása azt kisebb értékben határozza meg.

(5a)²⁰⁸ A Váci út mentén az (5) bekezdés szerinti területen kívül a 4. mellékleten jelölt magasházak területeken

a) a magasház OTÉK szerinti legmagasabb pontja a Szabályozási terv jelölésének megfelelően 45 méter, vagy 65 méter lehet,

b) toronyépület nem létesíthető.

(6) A magasház, vagy toronyépület méretezése során a 30 méter feletti építményszintek kiterjedésére vonatkozóan az FRSZ előírásait kell figyelembe venni.

(7) A magasház vagy toronyépületek távolságának meghatározása során

a) azok 30 méter feletti magasságú épületrészeinek más épülettől való legkisebb távolságát a tűzvédelmi és biztonsági követelmények mellett az elhelyezés helyszínének együttes figyelembevételével kell meghatározni, és

b) az a) pont szerinti legkisebb távolság nem lehet kisebb sem a magasabbik épület legmagasabb pontja magasságának harmadánál, sem 25 méternél, kivéve, ha az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik, továbbá

c) eltérő magasságú épületek létesítése esetén a nagyobb távolságot kell figyelembe venni.

(8) Magas műtárgy nem létesíthető.

(9) A magasháznak vagy toronyépületnek minősülő épületrész esetén nem kell betartani a 35. § szerinti magassági idom szabályait.

(10) Magasház vagy toronyépület létesítése esetén

a) az épület környezetének rendezése meg kell, hogy feleljen a magasépület elhelyezéséből adódó sajátos városépítési igényeknek,

b) a forgalomtechnikailag szükséges beavatkozások, közlekedési, és közúti fejlesztések meg kell, hogy feleljenek az épület által igényelt forgalmi követelményeknek, feltételeknek,

c) az épület ellátásának sajátos közműfeltételeit biztosítani kell,

d) felszíni parkoló a telken nem létesíthető.

Padlósintmagasság, földszintek belmagassága²⁰⁹

38. § (1)²¹⁰ Lakóhelyiségek legkisebb padlósintmagassága a közterület felé eső épületrészben
a) új épületek létesítésénél az utcai járdától legalább 7,0 méter, vagy a földszinti üzlethelyiségek galériás kialakítása esetén legalább 6,0 méter

aa) a Szent István körút,

ab) a Váci út,

ac) a Róbert Károly körút,

ad) a Dózsa György út,

ae) az Újpesti rakpart,

af) a Pozsonyi út,

ag) a Pannónia utca,

ah) a Hegedűs Gyula utca,

²⁰⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 16. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

²⁰⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

ai) a Lehel utca,
aj) a Dráva utca,
ak) az Esztergomi út
mentén,

b) az a) pont alá nem tartozó esetekben új épület létesítése, és meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység rendeltetésmódosítása esetén

ba) előkert hiányában legalább 3,0 méter,
bb) 2,0 - 5,0 méteres előkerti méret esetén legalább 1,5 méter,
bc) legalább 5,0 méteres előkerti méret esetén legalább 0,3 méter.

(2)²¹¹ A földszint átlagos belmagassága

a) az (1) bekezdés szerinti közterületek menti épületraktus esetén legalább 4,5 méter,

aa) a Vt-V városközponti építési övezetek területén,

ab) a Vt-M, Vt-H városközponti építési övezetek területén,

ac) Vi-1 építési övezetben, ahol nincs előírt előkert,

b) az épület többi részén nem meghatározott,

c) az a) pont szerinti értékébe az árkád belmagassága is beszámítandó,

d) az a) pont szerinti földszint padlóvonala sehol nem kerülhet a csatlakozó rendezett terepszint alá.

(2a)²¹² Pincelakás nem létesíthető.

(3)²¹³ Új magasföldszintes épület

a) nem létesíthető

aa) az (1) bekezdés a) pontja szerinti közterületek mentén,

ab) a (2) bekezdés a) pontja szerinti övezetek területén,

b) Újlipótváros Szent István körút és Dráva utca közötti területén csak akkor létesíthető, ha a két szomszédos épület is magasföldszintes.

(4)²¹⁴ Meglévő magasföldszintes saroképületben az (1) bekezdés a) pont szerinti közterülettel közvetlenül határos épületrészében új rendeltetés nem telepíthető.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK - A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

15. Lakóterületek

²¹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 32. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 32. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 32. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 26. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

Az Ln-1, Ln-2, Ln-3 nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

39. § (1)²¹⁵ Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek övezetei a sűrű beépítésű - az építési övezettől függően zárt sorú vagy szabadon álló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület

a) lakás,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális és közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) igazgatási, iroda

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

g) vendéglátó,

h) sport,

i) önálló parkolóház, mélygarázs,

j) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, zavaró hatással nem járó

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben az OTÉK szerint megengedett (mosó-, nyárikonyha és garázs) épület nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény

helyezhető el.

(5)²¹⁶ Lakás rendeltetési egységre (a továbbiakban: lakás) vonatkozó szabályok:

a) az újonnan létesülő lakások esetén

aa) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

ab) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat és

ac) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat;

b) az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani a lakáson kívül az épületen belül

c) nem létesíthető lakás

ca) a közterülettel közvetlenül határos földszinti épületrészben, továbbá

cb) olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak.

(6) Az építési övezetek területén

a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,

²¹⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 1.

²¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 27. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát,

c)²¹⁷ sorgarázs nem létesíthető.

(7)²¹⁸ Az Ln-1, Ln-2, Ln-3 jelű építési övezetek zárt sorúan lakórendeltetésű épülettel beépült telkeivel szomszédos ingatlanokon talajvibrációt okozó építési technológia nem alkalmazható.

Az Ln-1 jelű építési övezetek előírásai

40. § (1)²¹⁹

(2) Az Ln-1 jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak, ahol elhelyezhetők a 39. §-ban foglalt rendeltetések.

(3)²²⁰ Az Ln-1/ZU-1 és az Ln-1/ZU-2 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert 0 méter;

c) új épület elhelyezése során

ca) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni,

d) a földszinti beépítés mértéke

da) zártudvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a 3. melléklet 1. számú táblázata szerinti 100%-ot,

db) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án, legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a;

e) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

fa) a P_{mu} értéket, és

fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

g) zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

ga) az előírt zöldfelületet nem kötelező kialakítani, amennyiben annak műszaki akadálya van, vagy az udvar kialakult használatát az ellehetetleníti,

gb) az udvar utólagos földszinti beépítése esetén legalább a d) pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

h) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;

²¹⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 27. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²¹⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

²²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 34. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- i) kereskedelmi rendeltetés
 - ia) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és a földszinttel összekötve az I. emeletén létesíthető,
 - ib) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet;
 - j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
 - k) önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
 - l) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfallal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.
- (4)²²¹ Az Ln-1/ZU-3 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) hátsókert 0 méter;
 - c) új épület elhelyezése során
 - ca) épületköz, épülethézag nem létesíthető,
 - cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtető létesül;
 - d) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
 - e) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg
 - ea) a Pmu értéket, és
 - eb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;
 - f) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető, a magasföldszintes kialakítás kivételével;
 - g) kereskedelmi rendeltetés
 - ga) csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető,
 - gb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 300 négyzetméter lehet;
 - h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ha) mélygarázsban, földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet,
 - hb) felszíni parkoló nem létesíthető;
 - i) parkolóház nem létesíthető;
 - j) a földszinti beépítés mértéke
 - ja) zártudvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a 3. melléklet 1. számú táblázata szerinti 100%-ot,
 - jb) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án, legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a.

²²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 34. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

41. § (1)²²²

(2) Az Ln-2 jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek zárt sorú keretes elhelyezésére szolgálnak, melyben elhelyezhetők a 39. §-ban foglalt rendeltetések.

(3)²²³ A Ln-2/Z-2, Ln-2/Z-8, Ln-2/Z-21, Ln-2/ZSz-2, Ln-2/ZSz-3 jelű építési övezetek területén, ha a kialakult telekméret a telekalakítás során nem teszi lehetővé a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti nagyobb telekterület kialakítását, akkor

a) a telekhatár-rendeztés esetén a legkisebb telekméret a táblázatban foglalt kisebb számnak megfelelő lehet, de

b) a telek felosztása esetén a táblázat „C” oszlopában foglalt nagyobb számnak megfelelő telekméretet kell betartani.

(4)²²⁴ Az Ln-2/A-2, az Ln-2/A-3, az Ln-2/A-4 és az Ln-2/A-5 jelű építési övezetek területén a beépítés paramétereit - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik - az „A” típusú keretes beépítés geometriai szabályai, a magassági szabályok, továbbá az előírt zöldfelület aránya együtt határozzák meg.

(5)²²⁵ Az Ln-2/ZU-1 és Ln-2/ZU-2 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert 0 méter;

c) új épület elhelyezése során

ca) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) a földszinti beépítés mértéke

da) zártudvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti 100%-ot,

db) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal, legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a;

e) meglévő épület padlásterének beépítése során a épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

fa) a P_{mu} értéket, és

fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

g) a zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

²²² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

²²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

ga) az előírt zöldfelületet nem kötelező teljes mértékben kialakítani, amennyiben annak műszaki akadály van, vagy az udvar kialakult használatát az ellehetetleníti,

gb) utólagos földszinti beépítés esetén legalább a *d)* pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

h) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;

i) kereskedelmi rendeltetés

ia) csak az épület pincszintjén, földszintjén létesíthető,

ib) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

k) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

l) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.

(6)²²⁶ Az Ln-2/A-1, Ln-2/A-2, Ln-2/A-3, Ln-2/A-4 és az Ln-2/A-5 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az „A” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a hátsókert

ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

*bb)*²²⁷ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,

*bc)*²²⁸ 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,

bd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

be) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény helyezhető el;

c) új épület elhelyezése során

ca) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,

cb) pincszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagassága az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;

e) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető akkor, ha az nem haladja meg

fa) a Pmu értéket, és

fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

g) meglévő épület legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető

ga) ha az utca felé a magassági idom szabályainak megfelel, és

gb) ha a létesülő tetőemelet udvari párkánya a meglévő udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt marad;

h) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;

²²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²²⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²²⁸ Módosítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

- i) kereskedelmi rendeltetés
 - ia) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és a földszinttel összekötve az I. emeletén létesíthető,
 - ib) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
 - j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy - az Ln-2/A-2 övezet kivételével - I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
 - k) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
 - l)²²⁹ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,
 - la) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
 - lb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;
 - m) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.
- (6a)²³⁰ Az Ln-2/A-1 és az Ln-2/A-5 építési övezetek területén a (6) bekezdésben foglaltakon túl - amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet határoz meg -, a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő 15%.
- (7)²³¹ Az Ln-2/B-1, Ln-2/B-2, Ln-2/B-3, Ln-2/B-4, Ln-2/B-5, Ln-2/B-6, Ln-2/B-7, Ln-2/B-8, Ln-2/B-9, Ln-2/B-10, Ln-2/B-11, Ln-2/B-12, Ln-2/B-13, és Ln-2/B-14 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) ha a telket a Szabályozási terven „telekalakításhoz kötött építési hely” jelölésű építési hely érinti, akkor a telekalakítás esetén - a telekegyesítés kivételével - az nem vehető figyelembe, helyette a „B” típusú keretes beépítés szabályát kell alkalmazni;
 - c) a hátsókert
 - ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - cb)²³² 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
 - cc) a hátsókerti határvonal a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
 - cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
 - ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;
 - d) új épület elhelyezése során
 - da) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
 - db) a földszinti beépítés mértéke elérheti a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti 100%-ot, amennyiben azt a Szabályozási terv lehetővé teszi,
 - dc) a pinceszint és a földszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni,
 - e) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;

²²⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²³⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²³¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²³² Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

f) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisépítési funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;

g) kereskedelmi rendeltetés

ga) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,

gb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

i) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

j) az Ln-2/B-12 és Ln-2/B-13 jelű építési övezetek rendelkezései az átmenő telkek esetében

ja) a telkek mindkét utca felől beépíthető a B típusú keretes beépítés szabálya szerint, vagy

jb) csak a Szent László út felől építhető be a „C” típusú keretes beépítés szabálya szerint, mely esetben az udvari sáv mérete 8,0 méter;

k)²³³ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett;

l) az Ln-2/B-11 jelű építési övezet területén a Szabályozási terven rögzített utcai sávon túli terepszint felett is beépíthető építési helyen a párkánymagasság nem haladhatja meg a 10,5 métert, kivéve a telekalakításhoz kötött építési helyet;

m) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az Ln-2/B-11, az Ln-2/B-12, az Ln-2/B-13 és az Ln-2/B-14 jelű építési övezetekben a 19 métert, kivéve ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez, a magassági idom szabályait betartva.

(8)²³⁴ Az Ln-2/C-1, az Ln-2/C-2 és az Ln-2/C-3 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a „C” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a hátsókert

ba) méretét a telekmélység függvényében a 2. melléklet 1. számú táblázata határozza meg,

bb) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

bc) épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

c) új épület elhelyezése során

ca) az épületek zárt sora épületközzel vagy épülethézaggal megszakítható,

cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) az épületek magassága

da) az utcai sávra eső épület telekbelső felé néző homlokzatának párkánymagassága nem lehet nagyobb, mint a Pmu érték az utcai járdától mérten,

db) az udvari sávban az épület párkánymagassága nem lehet nagyobb 10,5 méternél;

dc) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az Ln-2/C-1 és az Ln-2/C-2 jelű építési övezetekben a 17 métert, az Ln-2/C-3 jelű építési övezetben a 19 métert, kivéve ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz

²³³ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez a magassági idom szabályait betartva;

e) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;

f) kereskedelmi rendeltetés

fa) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,

fb) legnagyobb bruttó kereskedelmi alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet;

h) felszíni parkoló nem alakítható ki, kivéve az Ln-2/C-3 építési övezet 35 méternél szélesebb telkén, ahol az elhelyezendő személygépkocsik legfeljebb 60%-a számára telken belüli felszíni parkoló létesíthető;

i) a Szabályozási terven rögzített utcai sávon túli terepszint felett is beépíthető építési helyen a párkánymagasság nem haladhatja meg a 10,5 métert, kivéve a telekalakításhoz kötött építési helyet.

(9)²³⁵ Az Ln-2/Z-2, Ln-2/Z-3, Ln-2/Z-4, Ln-2/Z-5, Ln-2/Z-6, Ln-2/Z-7, Ln-2/Z-8, Ln-2/Z-9, Ln-2/Z-11, Ln-2/Z-12, Ln-2/Z-13, Ln-2/Z-14, Ln-2/Z-15, Ln-2/Z-16, Ln-2/Z-17, Ln-2/Z-18, Ln-2/Z-20, Ln-2/Z-21, Ln-2/Z-22, Ln-2/Z-23, és Ln-2/Z-24 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsó kert új épület zárt udvaros kialakítása esetén 0 méter;

c) hátsó kert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

cb)²³⁶ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,

cc)²³⁷ 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

d) új épület elhelyezése során

da) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, épülethézag nem létesíthető,

db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e) a földszinti beépítés mértéke

ea) zárt udvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket,

eb) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a;

f) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

²³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (8). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²³⁶ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²³⁷ Módosítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

fa) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,

fb) az épület kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a telekre vonatkozó Pmu értéket eléri,

fc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

g) meglévő padlástér tetőtérként legfeljebb egy önálló lakószinttel építhető be;

h) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

ha) a Pmu értéket, és

hb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

i) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,

j) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó alapterülete nem haladhatja meg

ja) a Lehel út mentén a 6000 négyzetmétert,

jb) az övezetek más területein a 3000 négyzetmétert;

k) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy – az Ln-2/Z-5, az Ln-2/Z-12, az Ln-2/Z-16, az Ln-2/Z-17, az Ln-2/Z-18, az Ln-2/Z-20, az Ln-2/Z-22 és az Ln-2/Z-23 építési övezetek kivételével – I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

l) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

*m)*²³⁸ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

ma) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

mb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

n) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.

(10)²³⁹ Az Ln-2/Z-1, Ln-2/Z-10, és Ln-2/Z-19 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert új épület zárt udvaros kialakítása esetében 0 méter;

c) hátsókert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

*cb)*²⁴⁰ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,

*cc)*²⁴¹ 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

²³⁸ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²³⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (9). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁴⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²⁴¹ Módosítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

- d) új épület elhelyezése során
- da) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, kivéve, ha a Szabályozási terv attól eltérő építési vonalat határoz meg, épülethézag nem létesíthető,
- db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;
- e) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;
- f) meglévő, legalább földszint + 3 emeletes, 1950 előtt épült épület padlásterének beépítése
- fa) a padlástér tetőtérként legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatóit nem kell figyelembe venni,
- fb) a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 1,2 méterrel növelhető Pmu érték egyidejű betartásával;
- g) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg
- ga) a Lehel út mentén a 6000 négyzetmétert,
- gb) az övezetek más területein a 3000 négyzetmétert;
- h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
- i) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- j)²⁴² a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;
- k) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs
- ka) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,
- kb) utcai homlokzata a Váci út és a Lehel utca felé nem nézhet.
- (11)²⁴³ Az Ln-2/ZSz-1, Ln-2/ZSz-2, Ln-2/ZSz-3, Ln-2/ZSz-4 és Ln-2/ZSz-5 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
- a) a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;
- b) új épület
- ba) a Szabályozási terven meghatározott építési helyen, a bb) alpont figyelembevételével létesíthető,
- bb) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban telepíthető;
- c) földszinti kialakítás
- ca) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,
- cb) földszinti teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfallal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát;
- d) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (Ém) +7,0 méter értéket;
- e) kereskedelmi rendeltetés bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 500 négyzetméter lehet;

²⁴² Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (10). Hatályos: 2018. V. 15-től.

f)²⁴⁴ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

fa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

fb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető.

(12)²⁴⁵ Az Ln-2/ZSz-6 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) új épület elhelyezése során

aa) az épület szabadonállóan helyezendő el az építési hely figyelembevételével,

ab) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti teremgarázsban történhet,

ac) felszíni parkoló nem létesíthető;

b) meglévő lapostetős épület magastetővel, tetőemelettel átépíthető,

c) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület nem létesíthető.

(13)²⁴⁶ Az Ln-2/SZ-1, Ln-2/SZ-2 és Ln-2/SZ-3 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a Rendelet hatálybalépése előtt szabadonállóan beépített területen a kialakult állapotra tekintettel a telek beépítési mértéke és az épület legmagasabb pontja nem növelhető;

b) új épület elhelyezése során

ba) az épület szabadonállóan helyezendő el az építési hely figyelembevételével,

bb) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti teremgarázsban történhet,

bc) felszíni parkoló nem létesíthető;

c) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 négyzetmétert.

(14)²⁴⁷ Az Ln-2/SZ-1-AI és Ln-2/SZ-2-AI jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) az alapintézmények és egyes közintézmények (oktatás, kultúra, egészségügy, szociális ellátás intézményei, tűzoltóság) számára kijelölt övezetek területén az épületek a szabadonálló beépítés szabályai szerint létesíthetők, bővíthetők;

b) meglévő épület

ba) magassági bővítése esetén az épületmagasság szabályait kell betartani,

bb) magasságában akkor is bővíthető, ha az oldal, vagy hátsókert előírt mérete nem biztosított, de a szomszédos telek épületétől a telepítési távolság megfelelő;

c) új épület elhelyezése

ca) az előkertet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni,

cb) a hátsókert mérete legfeljebb 12,0 méterig csökkenthető,

²⁴⁴ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (11). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁴⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (12). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (13). Hatályos: 2018. V. 15-től.

cc) az oldalkert mérete a megengedett épületmagasság fele;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

(15) Az Ln-2/KA-1, Ln-2/KA-2, Ln-2/ZSz-7 és az Ln-2/T-1 jelű építési övezet területén a kialakult állapot szerinti beépítés jellemzői nem változhatnak.

Az Ln-3 jelű építési övezetek előírásai

42. § (1)²⁴⁸

(2) Az Ln-3 jelű építési övezetek jellemzően szabadonálló, vagy zártosrú építési helyen belül szabadonállóan elhelyezett lakóépületek elhelyezésre szolgálnak, ahol elhelyezhetők a 39. §-ban foglalt rendeltetések is.

(3)²⁴⁹ Az Ln-3/ZSz-1 és az Ln-3/ZSz-2 jelű építési övezetek területe - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -, a zártosrú beépítési módú építési helyen belül szabadonálló jelleggel elhelyezhető épületek létesítésére szolgál

a) új épület a Szabályozási terven meghatározott építési hely figyelembevételével létesíthető;

b) az épületek magasságára vonatkozó rendelkezések

ba) magasház építési helyén kívüli épület legnagyobb párkánymagassága a Duna felé 22 méter,

bb) épület legmagasabb pontja 31 méter,

c) a magasház elhelyezést lehetővé tevő Ln-3/ZSz-1 jelű építési övezetek területén

ca)²⁵⁰ a Duna-part felőli párkány magassága legfeljebb 22 méter lehet, kivéve, ahol a Szabályozási terv az építési hely magasház céljára kijelölt részét rögzíti,

cb) a magasház számára kijelölt területen egynél több 30 métert meghaladó épületrészek közötti távolság legalább a létrejövő legmagasabb pont egynegyede legyen;

d) az épületrészek felsőbb szintekről látható tetőfelületein tetőkertet, vagy legalább biológiailag aktív tetőt kell létesíteni;

e) a földszinten vagy az I. emeleten - a beépítettség 10%-ának megfelelő szintterületet alapfokú ellátást biztosító létesítmény számára kell fenntartani;

f) kereskedelmi rendeltetés

fa) csak az épületek földszintjén és a gyűjtőút menti épületraktusban, az I. emeleten létesíthető,

fb) legnagyobb bruttó alapterület legfeljebb 3000 négyzetméter;

g)²⁵¹ a 3. melléklet 3. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

ga) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

gb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető.

²⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

²⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 28. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁵¹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

(4)²⁵² Az Ln-3/ZSz-3 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;

b) új épület

ba) a Szabályozási terven meghatározott építési helyen, a bb) alpont figyelembevételével létesíthető,

bb) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban telepíthető;

c) a telektömb megosztása esetén

ca) szabadonálló jellegű beépítés esetén a terepszint felett, de legalább az I. emelet felett a telekhatár mentén az épületmagasság felének megfelelő méretű oldalsó távolságot kell tartani, vagy

cb) a telekhatáron a keretes beépítés „B” típusának szabályait kell alkalmazni az épületek csatlakozása esetén, a földszinten és legfeljebb az I. emeleti szinteken;

d) földszinti kialakítás

da) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,

db) földszinti teremgarázs létesítése során az épület utcai homlokzata felé a garázsfallal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

dc) a földszinti beépítési mérték kedvezménye akkor használható ki, ha a földszinten az utca felől legalább 50% hosszban üzlethelyiség vagy közhasználatú rendeltetési egység kerül megvalósításra;

e) ha a telektömb hossza meghaladja a 60 métert, akkor az épületek földszint feletti összezáródását meg kell szakítani

ea) egy, legalább 1,0-nél nem nagyobb térarányú és legalább 16 méter szélességű épületközzel vagy

eb) a ca) alpont szerinti oldalsó távolság betartásával a telekhatár mentén;

f) az épület legmagasabb pontja az épületmagasság értékénél legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb;

g) az első lakószint padlóvonala a közterület felé

ga) előkert hiányában a járdaszinttől mérten legalább 3 méter,

gb) 3,0 méter, vagy a feletti előkertméret esetén a járdaszinttől mérten legalább 1,5 méter;

h) kereskedelmi rendeltetés

ha) az épületek földszintjén, és a gyűjtőút menti épülettraktusban a földszinten és az I. emeleten létesíthető,

hb) legnagyobb bruttó alapterülete a hc) alpont kivételével legfeljebb 4000 négyzetméter,

hc) bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 1000 négyzetméter lehet;

i) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

j)²⁵³ a Cserhalom utca melletti és a Cserhalom utcáról kiszolgált tömbökben fekvő telkek esetében 0,25 általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, amennyiben a távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére történik a Cserhalom utca szakaszán;

²⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁵³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 18. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

k)²⁵⁴ a Cserhalom utca Csavargár utca és Rákospatak közötti szakasza mentén az épületek sarkaitól számított 30 méter hosszban az épület legmagasabb pontja elérheti a 31 métert.

(5)²⁵⁵ Az Ln-3/SZ-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a szabadonálló beépítés általános szabályait kell betartani;
- b) épület legmagasabb pontja 28 méter;
- c) az épület földszintjén nem létesíthető
- ca) lakásrendeltetési egység és
- cb) teremgarázs;
- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése csak mélygarázsban történhet.

(6)²⁵⁶ Az Ln-3/SZ-2 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a 26085/114 hrsz. telken a meglévő épület kialakult állapotúnak tekintendő, jellemzően szabadonálló, egy oldalon zártan csatlakozó beépítéssel;
- b) az épületek bővítése a 3. melléklet 3. számú táblázatában rögzített mértékéig megengedett;
- c) a telekhatáron csatlakozó épületrész magassági növelése a telekhatártól legalább 10 méteres távolságban lehetséges;
- d) az épület legmagasabb pontja 25,0 méter;
- e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- ea) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,
- eb) a létesítendő parkolók legfeljebb 50%-a számára felszíni parkolóban történhet.

(7)²⁵⁷ Az Ln-3/SZ-3 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a szabadonálló beépítés általános szabályait kell betartani;
- b) ahol a Szabályozási terv nem rögzít előkertet, ott előkert nélkül is elhelyezhető az épület;
- c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- ca) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,
- cb) a létesítendő parkolók legfeljebb 35%-a számára felszíni parkolóban történhet.

(8)²⁵⁸ Az Ln-3/SZ-4 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a szabadonálló beépítés általános szabályait kell betartani;
- b) kizárólag lakórendeltetés létesíthető;
- c) a meglévő épület
- ca) tetőterének beépítése során új önálló lakás nem alakítható ki, a felső lakószinthez kapcsolódóan lakásbővítés megengedett,

²⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 28. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁵⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁵⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁵⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

cb) felújítása egységes homlokzati kialakítással történhet.

(9)²⁵⁹ Az Ln-3/B-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

b) ha a kialakult telekméret a telekalakítás során nem teszik lehetővé a 3. melléklet 3. számú táblázata szerinti nagyobb telekterület kialakítását, akkor

ba) a telekhatár-rendeztés esetén a legkisebb telekméret a táblázatban foglalt kisebb számnak megfelelő lehet, de

bb) a telek felosztása esetén a táblázat „C” oszlopában foglalt nagyobb számnak megfelelő telekméretet kell betartani;

c) a hátsókert

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 6,0 méter,

*cb)*²⁶⁰ 35 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,

cc) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

cd) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

d) új épület elhelyezése során

da) az épületek zárt sora épületközzel vagy épülethézaggal megszakítható,

db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e) az épület pincszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;

f) kereskedelmi rendeltetés

fa) az épület pincszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,

fb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 négyzetméter lehet;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

ga) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,

gb) a létesítendő parkolók legfeljebb 35%-a számára felszíni parkolóban

történhet.

(10)²⁶¹ Az Ln-3/ZSz-1-AI jelű építési övezet területe a Váci út és a Duna közötti lakóterület alapintézményeinek elhelyezésére szolgál, melyen - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a szabadon álló beépítés általános szabályait kell betartani;

b) lakóépület nem létesíthető;

c) az alapintézmények közül elsődlegesen

ca) oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,

cb) hitéleti,

cc) kulturális,

cd) sport

rendeltetésű intézmény létesíthető;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

²⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁶⁰ Módosítva: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

²⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (8). Hatályos: 2018. V. 15-től.

da) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,
db) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban
történhet.

Az Ln-T telepszerű nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

43. § (1) Az Ln-T jelű nagyvárosias - általában telepszerű úszótelkes - lakóterületek övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek és az intézményi ellátást biztosító épületek elhelyezésére szolgálnak, továbbá általában jelentős közterületi zöldfelülettel rendelkeznek.

(2) Az épület:

- a) lakás,
- b) legfeljebb 3000 négyzetméter általános szintterületű kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

g) vendéglátó,

h) sport,

i) önálló parkolóház, mélygarázs,

j) a lakosság napi igényeit kielégítő, zavaró hatással nem járó

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül egyesben is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben az OTÉK szerint megengedett (mosó-, nyárikonyha és garázs) épület nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény

helyezhető el.

(5)²⁶² Lakás rendeltetési egység létesítése során

a) az újonnan létesülő lakások esetén

aa) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

ab) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat és

ac) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat;

b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani a lakáson kívül az épületen belül;

c) nem létesíthető lakás a közterülettel közvetlenül határos földszinti épületrészben a magasföldszint kivételével.

(6) Az építési övezetek területén

a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,

²⁶² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 29. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát,

c)²⁶³ sorgarázs nem létesíthető.

Az Ln-T jelű építési övezetek előírásai

44. § (1)²⁶⁴

(2) Az Ln-T jelű építési övezetek előírásainak területi vonatkozásai

a) az előírásokat az úszótelkes kialakítású Ln-T/T-1 és Ln-T/T-2 övezetekben a Szabályozási terven jelölt övezet területének egészére vonatkozóan kell alkalmazni, ahol az építési övezetek lehatárolásai magukba foglalják a lakótelepi épületek úszótelkeit és az azokat körülvevő közterületeket is az övezethatáron belül,

b) az a) pontba nem tartozó építési övezetbe sorolt területeken az előírásokat a telekre vonatkozóan kell alkalmazni.

(3)²⁶⁵ Az Ln-T jelű nagyvárosias területen - az Ln-T/T-1 és Ln-T/T-2, valamint az Ln-T/Z-1 és az Ln-T/Z-2 építési övezetek kivételével - az építési helyet a szabadonálló beépítésre vonatkozó rendelkezések alapján kell meghatározni, ha a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik.

(4)²⁶⁶ Az Ln-T/SZ-1, Ln-T/SZ-3, Ln-T/SZ-4 és az Ln-T/SZ-5 jelű építési övezetek területe a nem telepszerű, szabadonálló beépítésű épületek elhelyezésére szolgál.

(5) Az Ln-T/SZ-2 jelű építési övezet területe

a) a Szabályozási terven meghatározottak és az 3. melléklet 4. számú táblázat figyelembevételével építhető be,

b) átmeneti hasznosításként a területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, fásítás a Szabályozási terven jelölt elsőrendű zöldfelület helyén javasolt,

c)²⁶⁷ a 3. melléklet 4. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(6)²⁶⁸ Az Ln-T/SZ-1-AI jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telken új épület építése, a meglévő bővítése a szabadonálló beépítési mód alapján történhet;

b) a meglévő épület esetén a kialakult beépítés mértéke legfeljebb 25%-kal növelhető;

c) az épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet;

d) ahol az előkert nincs meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni.

²⁶³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 37. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

²⁶⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁶⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (3). Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(7)²⁶⁹ Az Ln-T/SZ-2-AI jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telken új épület építése, a meglévő bővítése a szabadonálló beépítési mód alapján történhet;

b) az épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet;

c) ahol az előkert nincs meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni.

(8) Az Ln-T/T-1 és Ln-T/T-2 jelű építési övezetek területén

a) a 3. melléklet 4. számú táblázatában meghatározott zöldfelületi arányt (az előírt zöldfelületi átlagérték értékét=Z_{áé}) az építési övezet teljes területére - az adott építési övezetbe sorolt terület építési telkeire és a közterületekre együtt - kell biztosítani;

b) a zöldfelületi átlagértéket az övezeti lehatárolás egészére kell számolni és figyelembe kell venni a burkolt felületek, a felszíni parkolók átépítése, kialakítása, továbbá mélygarázs létesítése során;

c) új épületet elhelyezni

ca) csak a már kialakult telken, vagy a Szabályozási tervben közterületből kiszabályozandónak jelölt telken szabad, és

cb) akkor, ha az új épület parkolási igénye legfeljebb 300 méteren belül biztosítható;

d)²⁷⁰ parkolólétesítmény a lakótelepi egység területét képező építési övezet közterületén mélygarázként, parkolólemezként akkor és ott létesíthető,

da) ahol a Szabályozási terv a terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely külön lehatárolásával annak lehetőségét biztosítja, és

db) ha a garázselhelyezéshez szükséges közműkiváltások és a garázs megközelíthetőségének közlekedési feltételei biztosíthatók, vagy a területre vonatkozó KAT annak helyét kijelöli, és műszaki feltételeit meghatározza,

dc) az építmény a csatlakozó terepszinthez képest a tetőkerti kialakítással együtt sem magasabb 1,5 méternél;

e) meglévő épület magastetője lakással beépíthető

ea) a meglévő tetőformák megtartása mellett és

eb) ha a parkolási igénye legfeljebb 300 méteren belül biztosítható;

f) meglévő épület bővítése a Szabályozási terv módosítása nélkül

fa) magassági bővítés legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel lehetséges, a meglévő attikára az épület irányába fektetett legfeljebb 60°-os hajlásszögű sík alatt,

fb) vízszintes irányban az úszótelek határát legfeljebb 0,5 méterrel meghaladó kinyúlású bővítés megengedett, az épület egészére egy tervben megtervezett és egyidőben megvalósításra kerülő módon, különálló egyedi bővítések nem megengedettek;

g) meglévő épület magastetővel való bővítése a Szabályozási terv módosításával lehetséges

ga) a meglévő épületek egy meghatározott csoportjára egységesen megtervezett módon és

gb) legfeljebb egy tetőtéri szint beépítése céljából, továbbá

gc) a tetőtér egyidejű beépítése esetén a többletparkolás 300 méteren belüli megoldásával;

h)²⁷¹ az övezet nem telepszerű beépítésű kialakult telkén új épület elhelyezése esetén

²⁶⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁷⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 24.

²⁷¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

ha) a beépítési mérték nem haladhatja meg a Rendelet hatálybalépésekor meglévő beépítési mértéket,

hb) az általános szintterületi mutató legfeljebb 1,2 m²/m² lehet,

hc) a legkisebb zöldfelület 45% lehet, és

hd) az épületmagasság nem haladhatja meg a környező beépítés magassági értékét.

(9)²⁷² Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven jelölt zárt sorú építési helyen belül helyezhető el épület, a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint, továbbá épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületköz is létesíthető.

(10)²⁷³ Az Ln-T/Kp-jelű építési övezet területén

a) közpark, sportkert létesíthető,

b) a felszíni burkolt felülete nem növelhető,

c)²⁷⁴ legfeljebb a 3. melléklet 4. számú táblázata szerinti paraméterekkel a közparkhoz, sporthoz, játszótérhez kapcsolódó funkciók létesíthetők.

(11)²⁷⁵ Az Ln-T/P-1 jelű építési övezet területén

a) parkolólétesítmény elhelyezhető, de a meglévő parkolószám nem csökkenthető,

b) a területen parkolóház elhelyezéséhez a szabályozás módosításával telket kell kialakítani.

Az Lk-1, Lk-2, kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

45. § (1)²⁷⁶ Az Lk-1 és az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület övezetei - az építési övezettől függően zárt sorú vagy szabadonálló beépítésű - a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 12,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület:

a) lakás,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) igazgatási, iroda

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

g) vendéglátó,

h) sport

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben az OTÉK szerint megengedett (mosó-, nyárikonyha és garázs) épület nem létesíthető.

²⁷² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁷³ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 26.

²⁷⁴ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 27.

²⁷⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 28.

²⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 39. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény

helyezhető el.

(5)²⁷⁷ Lakás rendeltetési egység létesítése során

a) az újonnan létesülő lakások esetén

aa) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

ab) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat és

ac) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat;

b) az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani a lakáson kívül az épületen belül;

c) nem létesíthető lakás

ca) a közterülettel közvetlenül határos földszinti épületrészben a magasföldszint kivételével.

cb) olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak;

d) földszinti udvarra nyíló lakás rendeltetése nem módosítható közhasználatú rendeltetésre, ha ugyanazon udvarra még más lakások is nyílnak.

(6) Az építési övezetek területén

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,

c)²⁷⁸ sorgarázs nem létesíthető.

(7)²⁷⁹ Az Lk-1, Lk-2 jelű építési övezetek zárt sorúan lakórendeltetésű épülettel beépült telkeivel szomszédos ingatlanokon talajvibrációt okozó építési technológia nem alkalmazható.

Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek előírásai

46. § (1)²⁸⁰

(2)²⁸¹ Az Lk-1/B-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a hátsókert

ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

²⁷⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 30. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁷⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 39. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁷⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 30. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

²⁸¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 40. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- bb)*²⁸² 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
- bc)* területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
- bd)* területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;
- c)* új épület elhelyezése során
- ca)* épületköz, épülethézag nem létesíthető,
- cb)* a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;
- d)*²⁸³ meglévő épület bővítése során
- da)* meglévő zártudvaros beépítés esetén emeletráépítés csak az épület közterület felé eső részében, a közterülettel párhuzamosan megengedett,
- db)* a padlástér tetőtérként legfeljebb egy önálló lakószinttel építhető be,
- dc)* a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel növelhető a Pmu érték egyidejű betartásával;
- e)*²⁸⁴ építményrész
- ea)* 16,0 méternél szélesebb közterület fölé legfeljebb 1,0 métert, a homlokzathossz legfeljebb 1/3-án,
- eb)* 16,0 méter széles, vagy annál keskenyebb közterület fölé csak az eresz, a párkány, az erkély vagy loggia eleme, legfeljebb 0,50 méterre nyúlhat be;
- f)* a létesíthető lakások száma új épület esetében nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 100-zal való osztásából adódó egész számra kerekített értéket;
- g)* kereskedelmi rendeltetés:
- ga)* csak az épület pinceszintjén, földszintjén alakítható ki,
- gb)* legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 négyzetméter lehet;
- h)* a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet.
- (3)*²⁸⁵ Az Lk-1/SZ-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
- a)* a meglévő beépítés megtartása esetén
- aa)* a lakóépületek tetőtereit önálló lakás kialakítása céljából beépíthetők az eredeti tetőforma megtartásával,
- ab)* egy épület legfeljebb 2 lakással bővíthető az előírt telken belüli személygépjárművek elhelyezésének biztosítása mellett;
- b)* új épület létesítése során az épület homlokzatának közterülettel párhuzamos mérete legfeljebb 30,0 méter lehet,
- c)* kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület földszintjén létesíthető, a kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 négyzetméter lehet.

²⁸² Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 31. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁸⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 31. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁸⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 40. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(4)²⁸⁶ Az Lk-2/SZ-1 és az Lk-2/SZ-2 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a meglévő épület esetén a beépítés mértéke legfeljebb 2%-kal növelhető;
- b) önálló rendeltetés számára (lakóépület, intézmény stb.) új épület nem helyezhető el;
- c) meglévő épület padlástere
 - ca) beépíthető legfeljebb egy tetőtéri lakószinttel,
 - cb) tetőtéri beépítés esetén épületenként azonos, egy-egy telek épületeinél legalább hasonló nyílászárót kell kialakítani;

d) parkolólétesítményként kizárólag mélygarázs létesíthető, melynek a terepszinttől való kinyúlása legfeljebb 0,7 méter lehet a tetőkert talajvastagságával együtt;

e) a telek beépítését és az épületegyüttes egészét érintő bővítéssel járó átépítés, vagy az épületek bontása esetén új épület elhelyezése a jelen szabályozás kialakult állapota szerint lehetséges, eltérő igény esetén a szabályozást felül kell vizsgálni.

(5)²⁸⁷ Az Lk-2/Z-B-1Á jelű építési övezet a távlati városközponti terület kialakításáig átmeneti övezetet képez, melynek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) a hátsókert
 - ba) 6,0 méter,
 - bb) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
 - bc) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény helyezhető el;
- c) meglévő épület tetőtere beépíthető.

Az Lke-1, kertvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai²⁸⁸

46/A. §²⁸⁹ (1)²⁹⁰ Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetei - az építési övezettől függően zárt sorú, ikres vagy szabadonálló - általában egy vagy két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően az 5,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület:

- a) lakás rendeltetés, valamint
- b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású iroda rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Egy telken

- a)²⁹¹ egy főépítmény és egy felszín feletti garázs létesíthető, amennyiben a telken való

²⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 40. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁸⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 40. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁸⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 41. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁸⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 41. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 32. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 32. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

gépjárműtárolásra nincs más megoldás;

b) egy lakás létesíthető.

(4)²⁹² A hátsókertben csak garázs létesíthető.

(5) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) épülettől külön álló - hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) a főépítmény gerincmagasságát meg nem haladó zászlótartó oszlop, antenna vagy szélkerék helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,

b) a szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet káros vagy zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

Az Lke-1 jelű építési övezetek előírásai²⁹³

46/B. §²⁹⁴ (1) Az Lke-1/Z-1, az Lke-1/IK-1 és az Lke-1/SZ-1 jelű építési övezet területén

a) a meglévő telkek nem oszthatók meg,

b)²⁹⁵

c) az állattartás céljára építmény nem létesíthető,

d) egy telken csak 1 db, legfeljebb 3 m széles gépkocsi behajtó létesíthető.

(2) Az Lke-1/Z-1 jelű építési övezet területén

a) az építési hely:

aa) az előkert méretét a Szabályozási terv határozza meg,

ab) az oldalkert 0 méter,

ac) a hátsókert 6 méter,

ad)²⁹⁶ a meglévő épületközt figyelembe kell venni, új épületköz nem létesíthető;

b)²⁹⁷ meglévő épületköz esetében, továbbá saroktelken az építési helyet a d) és e) pontban foglaltak szerint kell megállapítani;

c) a meglévő épületközzel nem érintett telken (ahol az épületek mindkét telekhatáron csatlakoznak egymáshoz):

ca) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része az előkerti határvonaltól a telekbelső felé eső 13 méteres sáv,

cb) a da) pont szerinti sávon túl az építési hely kizárólag terepszint alatt építhető be;

²⁹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 32. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁹³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 42. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁹⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 42. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 58. § (1). Hatálytalan: 2019. VI. 15-től.

²⁹⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

d) a meglévő épületközzel érintett telken (ahol az épület csak egy telekhatáron csatlakozik a szomszéd épülethez):

da) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető részét meghatározó vonalak az előkerti határvonalak, és a kisebb mélységű előkerti határvonaltól a telekbelső felé 18 méterre eső vonal, és a telek be nem épített oldalhatára felől a meglévő épület homlokzati síkja által meghatározott vonal,

db)²⁹⁸ a da) alpont szerinti területen kívül az építési hely kizárólag terepszint alatt építhető be;

e) az építési hely saroktelken

ea) az előkert méretét a Szabályozási terv határozza meg,

eb) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része a rövidebb utcai telekhatár felőli előkerti határvonaltól a telekbelső felé eső 18 méteres sáv,

ec) az eb) pont szerinti terület telekbelső felé eső határa és a rövidebb oldalsó telekhatártól mért 6 méteres vonal közötti terület az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része,

ed)²⁹⁹ a rövidebb oldalsó telekhatártól mért 6 méteres sáv nem építhető be, kivéve a gd) alpontban foglalt esetben;

f) a hátsó telekhatár felé történő bővítés, vagy új épület elhelyezése esetén a meglévő szomszédos épület hátsó homlokzatának síkjától legfeljebb 3 méterre szabad eltérni, legalább 3 méter hosszon;

g)³⁰⁰ garázs

ga) terepszint alatti önálló építményként legalább 0,5 méteres földtakarással létesíthető, vagy

gb) épületen belül kell kialakítani a gc)-gd) alpontok szerint,

gc) a Nővér utcai 26085/357, 358, 359, 360 hrsz-ú és a Násznagy utcai 26085/308, 309, 310, 311 hrsz-ú ingatlanokon térszínt felett ikresen csatlakozva is elhelyezhető, a Rokon utca, illetve a Sógor utca felőli megközelítéssel, mely esetben az alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 18 m²-t, ahhoz csatlakozóan más funkciójú tároló (barkácműhely, egyéb) nem építhető,

gd) ahol a behajtás megoldható - a hátsókertben, vagy saroktelek esetén a telek rövidebb oldalsó határa melletti 6 méteres sávban legfeljebb 18 m² bruttó alapterülettel létesíthető, elsősorban a szomszédos telkek garázselhelyezéséhez igazodóan.

(3)³⁰¹ Az Lke-1/IK-1 és Lke-1/SZ-1 jelű építési övezet területén

a) az előkert méretét a Szabályozási terv határozza meg;

b) az oldalkert

ba) az Lke-1/IK-1 építési övezet területén a telek egyik oldalhatárától számítva a kialakult állapot szerinti, vagy 3,0 méter,

bb) az Lke-1/SZ-1 építési övezet területén mindkét oldalon a kialakult állapot szerinti, vagy 3,0 méter;

c) a hátsókert 5,5 méter;

d) garázs

da) új épület esetében az épületen belül,

db) bővítés esetében a mélyebb előkert felőli bővítményben, vagy önálló terepszint alatti

²⁹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

²⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (5). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (6). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

építményben, mely esetben az oldalkertben lehajtó létesíthető, vagy az építési helyen belül, vagy a hátsó telekhatár menti 6 méteres sávban létesíthető, ahol a mélyebb előkert alatt a szabályozási terven a „KA+4,0” jelölésű kialakult állapot szerinti előkert + 4,0 méter értékében meghatározott előkerti szakasz értendő;

e) a gépjárműtároló különálló épületben való elhelyezése esetén

ea) egy legfeljebb bruttó 18,0 m² alapterületű garázs, és

eb) vele egy tömegben összesen további maximum bruttó 12,0 m²-en a háztartással kapcsolatos tároló, barkácműhely, műterem létesíthető;

f)³⁰² az épületmagasság számítására a 34. § (4) bekezdés vonatkozik.

(4) Az Lke-1/IK-1 jelű építési övezet területén továbbá új épület építése és a meglévő épület tetőtér beépítése vagy bővítése esetén önálló tűzfalat kell építeni saját telekhatáron belül.

16. A településközpontok

A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

47. § (1)³⁰³ A Vt-V, Vt-M és a Vt-H jelű településközponti területek övezetei a sűrű beépítésű - az építési övezettől függően zárt sorú vagy szabadonálló beépítésű -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az épület:

a) lakás, ha az építési övezet előírása nem tiltja, továbbá

b) igazgatási, irodai,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) szállás jellegű,

e) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

g) sport

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

h) vendéglátó,

i) közösségi közlekedést és saját igényen felüli közösségi parkolást (P+R, B+ R) szolgáló,

j) önálló parkolóház, mélygarázs, valamint a lakosság napi igényeit kielégítő, zavaró hatással nem járó

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A főrendeltetésű épületet kiszolgáló rendeltetésű épület, továbbá a hátsókertben az OTÉK szerint megengedett épület nem létesíthető, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

³⁰² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 19. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

³⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 43. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5)³⁰⁴ Lakás rendeltetési egység létesítése során
- a) az újonnan létesülő lakások esetén
- aa) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
- ab) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat és
- ac) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat;
- b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani a lakáson kívül az épületen belül;
- c) nem létesíthető lakás
- ca) a közterülettel közvetlenül határos földszinti épületrészben, továbbá
- cb) olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak;
- (6) Az építési övezetek területén
- 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,
- c)³⁰⁵ sorgarázs nem létesíthető.
- (7)³⁰⁶ A Vt-V jelű építési övezetek zárt sorúan lakórendeltetésű épülettel beépült telkeivel szomszédos ingatlanokon talajvibrációt okozó építési technológia nem alkalmazható.

A Vt-V jelű építési övezetek előírásai

48. § (1)³⁰⁷

(2)³⁰⁸ A Vt-V jelű építési övezetek a városközpont-hoz tartozó funkciók mellett jellemzően lakóépületek zárt sorú elhelyezésére szolgálnak, ahol elhelyezhetők a 47. §-ban foglalt rendeltetések.

(3)³⁰⁹ A Vt-V/ZU-1 jelű építési övezet kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén, ha a 3. melléklet 6. számú táblázata a kialakult állapot miatt a beépítettség mértékére és az általános és parkolási szintterületi mutatóra nem rögzít határértéket, az épületek átalakítása, bővítése a következők szerint történhet:

a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel beépíthető - galériás lakás létrehozható,

³⁰⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 34. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁰⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 43. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁰⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 34. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁰⁷ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³⁰⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 44. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁰⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 31.

- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
- c)³¹⁰ a földszinten a belső udvar beépíthető az épületközők kivételével,
- d) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási szolgalmak biztosítása mellett.
- (4)³¹¹ A Vt-V/ZU-2, Vt-V/ZU-3 és a Vt-V/ZU-4 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) hátsókert 0 méter;
 - c) új épület elhelyezése során
 - ca) épületköz a Szent István körút és a Váci út felől nem létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
 - cb) a pinceszint feletti zárófödém 50 négyzetmétert meghaladó területének minimum 15%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;
 - d) a földszinti és I. emeleti beépítési mérték növelhető és elérheti a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, amennyiben az alábbiak teljesülnek
 - da) a földszinten a következő funkciók kerülnek elhelyezésre: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális- vagy sport rendeltetési egység, közhasználatú iroda, szállásszolgáltatáshoz, irodaházhoz tartozó kiegészítő rendeltetések (nagy területet igénylő helyiségek és funkciók, valamint ezek működését szolgáló kiegészítő helyiségek), az épület közösségi terei, továbbá a földszint területének legfeljebb 25%-án garázsrendeltetés, és
 - db) önálló raktározás nem létesül, és
 - dc) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével - nem haladja meg a 70%-ot, továbbá
 - dd) a földszintes, vagy egyemeletes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti vagy az I. emeleti épületrész területének legalább 50%-a;
 - e) a telek beépítési mértéke a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, amennyiben
 - ea) a Váci út menti telkek esetében kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik és
 - eb) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez,
 - ec) a ea) - eb) alpontoktól függetlenül az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;
 - f) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:
 - fa) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,
 - fb) az épület kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a telekre vonatkozó Pmu értéket eléri,

³¹⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 32.

³¹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 44. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

fc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

g) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

h) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

ha) a Pmu értéket, és

hb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

i) a zöldfelület kialakítása meglévő épület bővítése esetén

ia) az előírt zöldfelületet nem kötelező kialakítani, amennyiben annak műszaki akadálya van, vagy az udvar kialakult használatát az ellehetetleníti,

ib) az udvar utólagos földszinti vagy I. emeleti beépítése esetén legalább a dd) alpont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

j) a földszinten

ja) az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

jb) új lakás nem hozható létre,

k) kereskedelmi rendeltetés

ka) más rendeltetésű épületben csak az épület pinceszintjén, a földszintjén továbbá az I. és II. emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter kereskedelmi célú bruttó alapterülettel,

kb) a Váci út menti épület egésze kereskedelmi rendeltetésű lehet, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter, a 15. § figyelembevételével;

l) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető,

m) parkolóház

ma) létesítése során a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó,

mb) a Váci út és a Szent István körút menti telken nem létesíthető;

n) az általános szintterületi mutató 0,5 (négyzetméter/négyzetméter) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

o) a 3. melléklet 6. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható;

p) meglévő magasföldszint esetén a ja) és jb) pontokat nem kell figyelembe venni, ha a Váci út menti telek esetében közhasználatú terület kerül kialakításra;

q) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

qa) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

qb) utcai homlokzata a Váci út és a Szent István körút felé nem nézhet.

(5)³¹² A Vt-V/ZU-5 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert 0 méter;

c) új épület elhelyezése során

ca) új épületköz, épülethézag nem létesíthető,

³¹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 44. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) a földszinti beépítés mértéke

da) zártudvaros kialakítás esetén növelhető, és elérheti a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti 100%-ot,

db) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a;

e) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

fa) a Pmu értéket, és

fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

g) a zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

ga) az előírt zöldfelületet nem kötelező teljes mértékben kialakítani, amennyiben annak műszaki akadálya van, vagy az udvar kialakult használatát az ellehetetleníti,

gb) az utólagos földszinti beépítés esetén legalább a *d)* pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

h) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;

i) kereskedelmi rendeltetés

ia) csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető,

ib) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

j) személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

k) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

l) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.

(6)³¹³ A Vt-V/A-1 és Vt-V/A-2 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az „A” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a hátsókert

ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

*bb)*³¹⁴ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,

bc) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

bd) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény helyezhető el;

c) új épület elhelyezése során

ca) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

cb) a földszinti beépítés mértéke elérheti a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti 100%-ot, amennyiben azt a Szabályozási terv lehetővé teszi,

³¹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 44. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³¹⁴ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

cc) a pinceszint és a földszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;

e) meglévő épület padlástere legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető;

f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

fa) a Pmu értéket, és

fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

g) meglévő épület legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető

ga) ha az utca felé a magassági idom szabályainak megfelel, és

gb) a létesülő tetőemelet attikája, vagy párkánya a tömbbelső felé az udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt marad;

h) a Váci út felé eső telkek esetében

ha) a párkánymagasság csatlakozásánál a nagyobb párkánymagasságú épület legfeljebb 4,0 métert térhet el a szomszédos telek Pmu értékétől;

hb) a telek szintterületi mutatója az n) pont szerint növelhető;

i) a földszinten az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők;

j) kereskedelmi rendeltetés

ja) más rendeltetésű épületben csak az épület pinceszintjén, földszintjén, I. és II. emeletén alakítható ki, legfeljebb 3000 négyzetméter kereskedelmi célú bruttó alapterülettel,

jb) a Váci út menti épület egésze kereskedelmi rendeltetésű lehet, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter, a 15. § figyelembevételével;

k) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

l) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

m) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

n)³¹⁵ a 3. melléklet 6. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó a 33. § szerint, a Váci út menti telek esetében

na) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

nb) ha a Váci út menti telek esetében közhasználatú terület kerül kialakításra;

o) meglévő magasföldszint esetén az i) pontot nem kell figyelembe venni;

p) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

pa) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

pb) utcai homlokzata a Váci út felé nem nézhet.

(7)³¹⁶ A Vt-V/Z-5-En jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) kizárólag az energiaellátás létesítményei és az ahhoz szükséges rendeltetések helyezhetők el,

³¹⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 44. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

b) épületbővítés a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános rendelkezések szerint lehetséges.

(8)³¹⁷ A Vt-V/SZ-6-Te és Vt-V/Z-7-VCS jelű építési övezetek kialakult állapotúak - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -, az épületeik terepszint felett nem bővíthetők.

A Vt-M jelű építési övezetek előírásai

49. § (1)³¹⁸

(2)³¹⁹ A Vt-M jelű építési övezetek a kerület mellékközpontjainak területei, melyek a kerületi, a fővárosi, valamint az országos szintű igazgatási és kulturális intézmények, a gazdasági élet irányításában szerepet játszó üzleti központok, irodaházak, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek mellett lakóépületek és lakások, továbbá a 47. §-ban foglalt rendeltetések is létesíthetők.

(3)³²⁰ A Vt-M jelű mellékközponti területek építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezések - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a kerület mellékközpontként fejlesztendő területein elhelyezhetők

aa) a jelentős napi átutazást is kiszolgáló központi létesítmények, valamint

ab) a városközponti intézmények, igazgatási központok, irodaházak, kereskedelem és ezekhez kapcsolódó vendéglátás, szolgáltatás, közösségi és közhasználatú intézmények a 47. § szerint,

ac) lakások, amennyiben az építési övezet előírása nem tiltja;

b) a közterülettel határos telekrészek

ba) a közhasználatú területeket közterülettel közvetlen kapcsolatban kell kialakítani,

bb) a kiemelt városközponti szerepnek megfelelő magas minőségű közterület-arculati kialakítást kell biztosítani,

bc) az épületek környezetében az elhelyezhető funkciók jellegének megfelelő, igényesen kialakított, legalább kétszintű növényállományú zöldfelületekkel jól tagolt burkolt köztéri jellemzőket kell biztosítani,

bd) közhasználatra szánt zöldfelület esetében biztosítani kell a közterületről, vagy más közhasználatú területről való megközelítést;

c) zöldfelületek kialakítása

ca) tetőkerti kialakítás esetén a zöldtető területének legalább felét a háromszintes növényállomány kialakításának lehetőségét biztosító zöldtetőként kell kialakítani,

cb) a zöldfelületek a funkcionális egységeknek megfelelően emeleti szinteken is kialakíthatók,

cc) az épület magasabb szintjeiről látszó 50 négyzetméternél nagyobb területű lapostetők esetén, azokon legalább biológiailag aktív zöldtetőt kell létesíteni;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.

³¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 44. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(4)³²¹ Vt-M/ZSz-2 építési övezet területe kialakult állapotúnak tekintendő, bővítés esetén a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(5)³²² A Vt-M/ZSz-1, Vt-M/ZSz-3, Vt-M/Z-4, és Vt-M/Z-5 jelű építési övezetek területén magasház létesítésének általános feltételei - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a magasház legmagasabb pontja

aa) a Vt-M/Z-4 és a Vt-M/Z-5 jelű építési övezetek területén legfeljebb 45 méter,

ab) a Vt-M/ZSz-1 és a Vt-M/ZSz-3 jelű építési övezetek területén legfeljebb 65 méter, a (6)-(7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével;

b) a magasház 30 métert meghaladó épületrésze kizárólag a Szabályozási terven a magasház számára kijelölt helyen létesíthető;

c) a magasház 30 métert meghaladó épületrészeinek távolsága más épületektől, épületrészekről a tűzvédelmi előírások figyelembevétele mellett

ca) másik magasház 30 métert meghaladó épületrésztől legalább a 37. § (4) bekezdés szerinti legyen,

cb) egy épületen belül egymástól legalább a magasabbik épületrész létrejövő legmagasabb pontja magasságának megfelelő távolság negyede legyen,

cc) a közterület túloldalán lévő teleksor meglévő épületeinek homlokzattól, építési vonalától, annak hiányában építési helyétől legalább az adott épületrész létrejövő legmagasabb pontja magasságának megfelelő távolság fele legyen.

(6)³²³ A Vt-M/ZSz-1 és Vt-M/ZSz-3 jelű építési övezetek területén toronyépület létesítésének feltételei az (5) bekezdésben foglaltakon túl - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a toronyépület 65 métert meghaladó épületrésze

aa) kizárólag a Szabályozási terven a toronyépület számára kijelölt helyen beépítési terv alapján létesíthető,

ab) a közterület túloldalán lévő teleksor meglévő épületeinek homlokzatától, építési vonalától, annak hiányában építési helyétől való távolsága legalább az adott épületrész legmagasabb pontja magasságának fele legyen;

b) a toronyépületek 30 méter magasságot meghaladó épületrészeinek

ba) egymástól, vagy más magasépület (magasház, toronyépület) 30 méter magasságot meghaladó épületrésztől való távolsága legalább a 37. § (4) bekezdés szerinti legyen a tűzvédelmi előírások figyelembevétele mellett,

bb) a közterület túloldalán lévő teleksor meglévő épületeinek homlokzatától, építési vonalától, annak hiányában építési helyétől való távolsága legalább az adott épületrész legmagasabb pontja magasságának fele legyen.

³²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

(7)³²⁴ A Vt-M/ZSz-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik - magasház és toronyépület létesítésének általános feltételei

a) a telekterület legalább 25%-án a közhasználatú terület biztosítása - a VII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban rögzítettek szerint;

b) a magasház részére kijelölt építési helyen belül egy telken két azonos magasságú, magasépületnek minősülő épületrész nem létesíthető;

c) a VII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírásokban meghatározott pontokból nézve a magasházak, toronyépületek nem képezhetnek egybefüggőnek látszó épülettömeget, homlokzatfelületet;

d) az épületek 20,0 méternél alacsonyabb lapostetős részeit tetőkertként kell kialakítani;

e) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató kedvezményekkel növelt értéke összesen 6,0 m²/m² lehet, aminek feltétele, hogy

ea) a telekterület legalább 25%-a közhasználatú területként kerül kialakításra, mely esetben a kedvezmény legnagyobb értéke 0,5 m²/m², vagy

eb) az épület(ek) a 33. § szerinti környezeti minősítőrendszer szerint kerül(nek) megtervezésre és megvalósításra, mely esetben a kedvezmény legnagyobb értéke 0,5 m²/m²;

f) az épület minden szintje a 3. melléklet 7. számú táblázata szerint 100%-osan építhető be, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 10%-a, amely legalább 20 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez;

g) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 10 000 négyzetmétert;

h) lakórendeltetésű épület nem létesíthető, az épület általános szintterületének legfeljebb 25%-a lehet lakásrendeltetés;

i) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 7. számú táblázatában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik.

(8)³²⁵ A Vt-M/ZSz-3 és a Vt-M/ZSz-4 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) amennyiben az övezet teljes területére vonatkozóan a terepszinten a közhasználatú terület aránya nem éri el a telektömb teljes területére vonatkozóan a 35%-ot, akkor

aa) a beépítés mértéke legfeljebb 40%,

ab) a terepszint felett létesíthető általános szintterületi mutató 2,5 m²/m²,

ac) a terepszint alatt létesíthető általános szintterületi mutató 0,5 m²/m²,

ad) a parkolási szintterületi mutató 2,0 m²/m²;

b) lakórendeltetésű épület nem létesíthető, az épület(ek) létesíthető szintterületének legalább 25%-a nem lakásrendeltetésű kell, hogy legyen;

c) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 7. számú táblázatában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik;

³²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

- d) felszíni parkoló nem alakítható ki;
- e) a Vt-M/ZSz-3 jelű építési övezet Róbert Károly körút - Váci út - Árbóc utca - Esztergomi út által határolt együttes területén magasház és toronyépület létesítésének feltétele, elhelyezési és méretbeli szabályai
- ea) a telektömb területének legalább 50%-án a közhasználatú terület biztosítása - a VII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban rögzítettek szerint,
- eb) a metró aluljáróhoz akadálymentes műszaki kialakítással kapcsolódó legalább 5000 négyzetméter összesített szintterületű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetési egységet kell létesíteni,
- ec) a telekosztástól függetlenül - legfeljebb négy magasépület(rész) (magasház, toronyépület) létesíthető az e célból kijelölt építési helyen belül,
- ed) a VII. Fejezet Kiegészítő előírásában meghatározott pontokból nézve a magasházak, toronyépületek nem képezhetnek egybefüggőnek látszó épülettömeget, homlokzatfelületet.
- (9)³²⁶ A Vt-M/ZU-1 és a Vt-M/ZU-2 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik
- a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) hátsókert 0 méter;
- c) új épület elhelyezése során
- ca) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
- cb) a pincszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 15%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;
- d) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;
- e) a földszinti és I. emeleti beépítési mérték elérheti a 3. mellélet 7. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, amennyiben a Szabályozási terv másként nem rendelkezik, és ha az alábbiak teljesülnek
- ea) a földszinten jellemzően a következő funkciók kerülnek elhelyezésre: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy sport rendeltetési egység, közhasználatú iroda, szálláshelyszolgáltatáshoz, irodaházhoz tartozó kiegészítő rendeltetések (nagy területet igénylő helyiségek és funkciók, valamint ezek működését szolgáló kiegészítő helyiségek), az épület közösségi terei, továbbá a földszint területének legfeljebb 25%-án garázsrendeltetés, de önálló raktározás nem létesíthető, és
- eb) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével - nem haladja meg a 70%-ot, továbbá
- ec) a földszintes, vagy egyemeletes épületrész feletti zárófödém területének minimum 35%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal, legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti vagy az I. emeleti épületrész területének legalább 50%-a;
- f) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:
- fa) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,
- fb) az épület kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri,

³²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

fc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

g) meglévő épület padlasterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

h) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a Pmu értéket;

i) a földszinten

ia) az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

ib) lakás nem hozható létre;

j) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete egy telken legfeljebb 3000 négyzetméter;

k) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet;

l) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

m) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába,

*n)*³²⁷ a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó

na) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

nb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra,

o) meglévő magasföldszint esetén az *ia)* és *ib)* alpontokat nem kell figyelembe venni;

p) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

pa) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

pb) utcai homlokzata a Váci út és a Róbert Károly körút felé nem nézhet.

(10)³²⁸ A Vt-M/Z-1, Vt-M/Z-2, és Vt-M/Z-3 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) zártudvaros beépítésnél a hátsókert 0 méter;

c) új épület elhelyezése során

ca) épületköz létesíthető,

cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 15%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;

e) a földszinti és I. emeleti beépítési mérték elérheti a 3. melléklet 7. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, amennyiben a Szabályozási terv másként nem rendelkezik, és ha az alábbiak teljesülnek

ea) a földszinten jellemzően a következő funkciók kerülnek elhelyezésre: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy sport rendeltetési egység,

³²⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³²⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (8). Hatályos: 2018. V. 15-től.

közhasználatú iroda, szálláshelyszolgáltatáshoz, irodaházhoz tartozó kiegészítő rendeltetések (nagy területet igénylő helyiségek és funkciók, valamint ezek működését szolgáló kiegészítő helyiségek), az épület közösségi terei, továbbá a földszint területének legfeljebb 25%-án garázsrendeltetés, de önálló raktározás nem létesíthető, és

eb) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével - nem haladja meg a 70%-ot, továbbá

ec) a földszintes, vagy egyemeletes épületrész feletti zárófödém területének minimum 35%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal, legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti vagy az I. emeleti épületrész területének legalább 50%-a;

f) a telek beépítési mértéke 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, amennyiben

fa) kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik, és

fb) közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez,

fc) a *ga)* és *gb)* alpontoktól függetlenül, ha az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;

g) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

ga) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,

gb) az épület kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri,

gc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

h) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

i) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a Pmu értéket;

j) a földszinten

ja) az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

jb) lakás nem hozható létre,

k) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete egy telken legfeljebb 10.000 négyzetméter;

l) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet;

m) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

n) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

*o)*³²⁹ a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó a 33. § szerint

³²⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

oa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

ob) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

p) magasszínpont esetén a ja) és jb) pontokat nem kell figyelembe venni,

q) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

qa) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

qb) utcai homlokzata a Váci út és a Róbert Károly körút felé nem nézhet.

(11)³³⁰ A Vt-M/Z-4, Vt-M/Z-5 és a Vt-M/Z-6 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) meglévő épület bővítése, vagy új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;

b) lakás nem létesíthető;

c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet, továbbá

e)³³¹ a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó

ea) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

eb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(12)³³² A Vt-M/Z-7 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;

b) lakás nem létesíthető;

c) a megengedett beépítettség 10%-ának megfelelő épület-szintterületet alapfokú ellátást biztosító létesítmény számára kell fenntartani a településrendezési vagy más szerződésben rögzítettek szerint;

d) a c) pont szerinti alapfokú ellátást biztosító létesítmény az épület(ek) földszintjén, vagy I. emeletén is elhelyezhető más rendeltetésű épületben, továbbá

e)³³³ a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett;

f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet.

(13)³³⁴ A Vt-M/Z-8 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;

b) a hátsókert

ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

bb)³³⁵ 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,

bc) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

³³⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (9). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³³¹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (10). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³³³ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (11). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (5). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

bd) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény helyezhető el,

be) saroktelek esetében mindkét oldalhatártól felmérve az oldalhatár 35 méteres szakasza és másik oldalsó telekhatárral párhuzamos sáv nem építhető be;

c) új épület elhelyezése során

ca) lakás a Váci út irányába nem létesíthető,

cb) épülethézag létesíthető,

cc) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) meglévő épület padlástere legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető;

e) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

ea) a Pmu értéket, és

eb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

f) kereskedelmi rendeltetés

fa) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és a földszinttel összekötve az I. emeletén alakítható ki,

fb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 2000 négyzetméter;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet;

h) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó.

(14)³³⁶ A Vt-M/Z-9 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;

b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 500 négyzetméter;

c) a földszinti és az I. emeleti építményszintek 70%-os beépítése megengedett, de az e feletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 60%-ot;

*d)*³³⁷ a földszinten teremgarázs létesíthető.

(15)³³⁸ A Vt-M/SZ-1 jelű építési övezet területén az intermodális csomópont létrehozása érdekében a közlekedésfejlesztésekkel együtt kidolgozott terv szerint lehet épületet létesíteni és a közlekedésfejlesztéseket megvalósítani. A terület távlati szabályozását a Jutta utcától északra eső területre vonatkozóan az intermodális csomópont és a hozzá csatlakozó létesítmények számára a távlati Aquincumi híd és lehajtó részletes tanulmánytervének figyelembevételével kell meghatározni. A kialakult állapotra tekintettel addig a következőket kell figyelembe venni:

a) a területen lévő lakóépületek

aa) tetőtéri bővítése megengedett,

ab) beépítésbe beszámító alapterülete legfeljebb 2%-kal növelhető,

ac) helyén új fő rendeltetésű épület nem létesíthető;

b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter;

c) a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható,

ca) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

³³⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (12). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³³⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (6). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³³⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (13). Hatályos: 2018. V. 15-től.

cb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(16)³³⁹ A Vt-M/SZ-2 jelű építési övezet területén a (15) bekezdésben foglaltakon túl - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a meglévő kereskedelmi létesítmény továbbra is hasznosítható, emeleti bővítése lehetséges intenzív zöldtető létesítése mellett,

b) új épületek elhelyezésének feltétele a meglévő épület elbontása és a felszíni parkoló zöldterületté alakítása.

(17)³⁴⁰ A Vt-M/Kt-1 jelű építési övezet kialakuló közterén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) terepszint alatt

aa) a városközpontozathoz kapcsolódó kulturális, sport, kereskedelmi funkció, továbbá mélygarázs létesíthető,

ab) az általános szintterületi mutató a terepszint alatti épületrészre legfeljebb a 1,5 m²/m² lehet;

b) a terepszint felett

ba) városi tér alakítandó ki, teljes közhasználattal,

bb) terepszint alatti rendeltetések fogadóépítménye, továbbá a mélygarázból felf vezető lift és lépcső helyezhető el,

bc) az általános szintterületi mutató a terepszint feletti épületrészre legfeljebb 0,5 m²/m² lehet;

c) a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

d) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telek terepszint felett be nem épített területének minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6 centiméter törzsátmérőjű faegyed telepítendő;

e) az övezetben felszíni parkoló nem alakítható ki.

A Vt-H jelű építési övezetek előírásai

50. § (1)³⁴¹

(2)³⁴² A Vt-H jelű településközponti terület építési övezetei - az építési övezettől függően zártosú vagy szabadonálló beépítésű - több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a 47. §-ban foglalt rendeltetés, továbbá - a Váci út menti épületek kivételével - lakásrendeltetés is létesíthető.

(3)³⁴³ A Vt-H/Z-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zártosú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a hátsókert 0 méter;

³³⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (14). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 45. § (15). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁴¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³⁴² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- c) új épület elhelyezése során
 - ca) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
 - cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 20%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;
 - d) a földszinti beépítés mértéke növelhető és elérheti a 3. melléklet 8. számú táblázata szerinti 100%-ot, ami akkor alkalmazható, ha
 - da) földszintes épületrész zárófödémén tetőkert kerül kialakításra és
 - db) a tetőkert területének minimum 50%-án, legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal intenzív zöldtető kerül kialakításra;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6000 négyzetméter;
 - f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy parkolóházban történhet;
 - g) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;
 - h)³⁴⁴ a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,
 - ha) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
 - hb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.
- (4)³⁴⁵ A Vt-H/Z-2 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) a hátsókert 0 méter;
 - c) lakás nem létesíthető;
 - d) új épület elhelyezése során
 - da) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
 - db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter;
 - f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, vagy parkolóházban történhet;
 - g)³⁴⁶ a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,
 - ga) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
 - gb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.
 - (5)³⁴⁷ A Vt-H/B-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) a hátsókert

³⁴⁴ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁴⁶ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- ba)* 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - bb)*³⁴⁸ 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,
 - bc)* határvonala a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
 - bd)* területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
 - be)* területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;
 - c)*³⁴⁹ lakórendeltetésű épület, lakás létesíthető;
 - d)* kereskedelmi rendeltetés
 - da)* csak az épület földszintjén alakítható ki,
 - db)* legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 300 négyzetméter lehet;
 - e)* a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ea)* mélygarázsban,
 - eb)* a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban történhet;
 - f)* az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;
 - g)*³⁵⁰ a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó a 33. § szerint, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.
- (6)³⁵¹ A Vt-H/B-2 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
- a)* a telek a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános rendelkezések, valamint a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b)* a hátsó kert
 - ba)* 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - bb)*³⁵² 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,
 - bc)* határvonala a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
 - bd)* területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
 - be)* területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;
 - c)* lakás a Szegedi út és a Reitter Ferenc utca felé nem létesíthető;
 - d)* kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6.000 négyzetméter;
 - e)* a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy parkolóházban történhet;
 - f)* az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

³⁴⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁵⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

g)³⁵³ a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, a VII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírásokban szereplő feltételek betartása mellett.

(7) A Vt-H/SZ-1 jelű építési övezet területe kialakult állapotú kereskedelmi létesítményt és hozzá tartozó parkolási építményt foglal magába, a beépítés bármilyen változása a Szabályozási terv felülvizsgálatát igényli. Az épületekre vonatkozóan a kialakult állapotra tekintettel a következőket kell figyelembe venni:

- a) az előkert a kialakult állapot szerinti,
- b) lakás nem létesíthető,
- c) az utcai földszinti homlokzatok hosszának legalább 30%-án közönségforgalmú helyiségeket kell kialakítani,

d) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb nettó alapterülete legfeljebb 15.000 négyzetméter.

(8)³⁵⁴ A Vt-H/SZ-2 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) lakás nem létesíthető;
- c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb nettó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter;
- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, vagy parkolóházban történhet;

e)³⁵⁵ a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(9)³⁵⁶ A Vt-H/SZ-3 és Vt-H/SZ-4 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb nettó alapterülete legfeljebb 1500 négyzetméter;
- c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- ca) mélygarázsban,
- cb) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban történhet.

(10)³⁵⁷ A Vt-H/SZ-5 jelű építési övezet igazgatási épület céljára szolgál, területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint kialakult, bővítése a Szabályozási terv figyelembevételével történhet,
- b) lakás nem létesíthető,
- c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban és felszíni parkolóban történhet.

³⁵³ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁵⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁵⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(11)³⁵⁸ A Vt-H/SZ-6 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be,
- b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter,
- c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése csak új épület elhelyezése esetén szükséges mélygarázsban,
- d) a meglévő padlástér legfeljebb egy lakószinttel beépíthető.

(12)³⁵⁹ A Vt-H/SZ-7-Te jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be;
- b)³⁶⁰ lakórendeltetésű épület nem létesíthető;
- c) a Vt övezetekben megengedett funkciók közül, a karitatív szociális, kulturális, egészségügyi és oktatási célú épület létesíthető;
- d) a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható a Babér utcai templom telkén a közhasználatra javasolt telekrész időbeli korlátozás nélküli kialakítása esetén.

(13)³⁶¹ A Vt-H/SZ-1-AI jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) lakás nem létesíthető;
- c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban és felszíni parkolóban történhet;
- d) a Vt övezetekben megengedett funkciók közül a lakosság alapellátását biztosító intézmény, épület létesíthető.

17. Intézményterületek

A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

51. § (1)³⁶² A Vi-1, Vi-2, és Vi-3 jelű intézményi terület övezetei - az építési övezettől függően zártosuló vagy szabadonálló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

³⁵⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁶⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 36. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁶² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 47. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, szolgáltató,
- h) sport,
- i) vendéglátó,
- j) önálló parkolóház, mélygarázs

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3)³⁶³ Lakás rendeltetési egység akkor létesíthető, ha azt az építési övezet nem tiltja, és amelynek során

- a) az újonnan létesülő lakások esetén
 - aa) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
 - ab) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat és
 - ac) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat;
 - b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani a lakáson kívül az épületen belül;
 - c) nem létesíthető lakás
 - ca) a közterülettel közvetlenül határos földszinti épületrészben, továbbá
 - cb) olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak;

(4) Ahol az építési övezet előírásai nem tiltják, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott

- a) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
 - b) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás,
 - c) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás
- rendeltetés is létesíthető,
- d) a c) pont szerinti lakás akkor is létesíthető, ha az építési övezet előírása általánosan tiltja lakás létesítését.

(5) A fő rendeltetést szolgáló épületen belül a (2)-(4) bekezdésben felsorolt rendeltetések együtt is kialakíthatók.

(6) A főrendeltetésű épületet kiszolgáló rendeltetésű épületen kívül a hátsókertben az OTÉK szerint megengedett épület nem létesíthető, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével.

- (7) 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.

³⁶³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 37. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

(8)³⁶⁴ Az építési övezetek területén

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,

c) nem létesíthető gyalogosutca felől nyíló 50 férőhelynél nagyobb kapacitású garázs,

d) sorgarázs nem létesíthető, kivéve, ha az építési övezet előírása lehetővé teszi.

A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai

52. § (1)³⁶⁵

(2) A Vi-1 jelű intézményi terület jellemzően zárt sorú beépítési módú építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek területén az 51. §-ban foglalt rendeltetés, továbbá az övezetekben külön meghatározott esetben lakásrendeltetés is létesíthető.

(3)³⁶⁶ A Vi-1/Z-1, Vi-1/Z-2, Vi-1/Z-3, Vi-1/Z-4, Vi-1/Z-5, Vi-1/Z-6, Vi-1/Z-7, Vi-1/Z-8, Vi-1/Z-9, Vi-1/Z-10, Vi-1/Z-11, Vi-1/Z-12, Vi-1/Z-13, Vi-1/Z-14, Vi-1/Z-15, Vi-1/Z-16, Vi-1/Z-17, Vi-1/Z-18, Vi-1/Z-19, Vi-1/Z-20, Vi-1/Z-21, Vi-1/Z-22, Vi-1/Z-23, Vi-1/Z-24, Vi-1/Z-25, Vi-1/Z-26, Vi-1/Z-27, Vi-1/Z-28, Vi-1/Z-29, Vi-1/Z-30, Vi-1/Z-31, Vi-1/Z-31a, Vi-1/Z-32, Vi-1/Z-33, Vi-1/Z-34, Vi-1/Z-35, Vi-1/Z-36, Vi-1/Z-37, Vi-1/Z-38, Vi-1/Z-39, Vi-1/Z-39a, Vi-1/Z-39b, Vi-1/Z-40, Vi-1/Z-41 és Vi-1/Z-42 és Vi-1/Z-45 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert új épület zárt udvaros kialakítása esetében 0 méter;

c) hátsókert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,

cc) 50 méternél mélyebb telek esetében 12,0 méter,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

d) új épület elhelyezése során

da) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,

db) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, kivéve, ha a Szabályozási terv attól eltérően építési vonalat határoz meg,

dc) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e) nem létesíthető lakás

ea) a közterület felé eső földszinten, magasföldszinten,

³⁶⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 47. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 20. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

eb) az építési övezetek Váci út, Róbert Károly körút, Dózsa György út felőli telkein, kivéve, ha az építési övezet előírása másként rendelkezik.

f) az épület párkánymagassága - ha a 4. melléklet másként nem rendelkezik - nem lehet kisebb, mint

fa) 20 méter, a Róbert Károly körút és a Váci útnak a Lehel tértől a Rákos patakig terjedő szakasza menti telkeken,

fb) 18 méter, a Váci útnak a Rákos patak és az északi kerülethatár közötti szakasza menti telkeken,

fc) az *fa)* és *fb)* alpontoktól legfeljebb a közterület felé eső homlokzathossz 20%-a térhet el;

g) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;

h) a földszinti beépítés mértéke növelhető és elérheti a 3. melléklet 9. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, ha az alábbiak teljesülnek

ha) a földszinten a következő funkciók kerülnek elhelyezésre: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy sport rendeltetési egység, iroda, szállásszolgáltatáshoz, irodaházhoz tartozó kiegészítő rendeltetések (nagy területet igénylő helyiségek és funkciók, valamint ezek működését szolgáló kiegészítő helyiségek), az épület közösségi terei, továbbá a földszint területének legfeljebb 25%-án garázsrendeltetés, de önálló raktározás nem létesíthető, és

hb) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével - nem haladja meg a 70%-ot, továbbá

hc) a földszintes, vagy egyemeletes épületrész feletti zárófödém területének minimum 35%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti vagy az I. emeleti épületrész területének legalább 50%-a;

i) a telek beépítési mértéke a 3. melléklet 9. számú táblázata szerint 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, kivéve a Vi-1/Z-37, a Vi-1/Z-39, Vi-1/Z-39a, Vi-1/Z-39b, és Vi-1/Z-45 jelű építési övezetek területén

ia) ha a Váci út és a Róbert Károly körút menti telkek esetében kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik és

ib) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, továbbá

ic) az *ia)*-*ib)* alpontoktól függetlenül, ha az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;

j) udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

ja) azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épület, új épületszárny - az utcai épületszárny kivételével - nem létesülhet,

jb) az épület kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri és a tömb egészére a zártudvaros beépítés a jellemző,

jc) az épület tetőgerince, vagy lapostető esetén az attikája a *jb)* alpont szerinti szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

k) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

l) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

- la) a Pmu értéket, és
- lb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;
- m) földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők;
- n) kereskedelmi rendeltetés esetén a bruttó kereskedelmi szintterület
- na) az épület pinceszintjén, földszintjén és I. és II. emeletén összesen legfeljebb 6.000 négyzetméter;
- nb) az épületben összesen legfeljebb 10.000 négyzetméter a 15. § figyelembevételével, továbbá
- nc) az épület minden szintjén a Róbert Károly körút menti telkek esetében összesen legfeljebb 15.000 négyzetméter;
- o) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- oa) mélygarázsban, vagy részben földszinti és a Vi-1/Z-8, a Vi-1/Z-9, a Vi-1/Z-10, a Vi-1/Z-16, Vi-1/Z-18, a Vi-1/Z-26, a Vi-1/Z-28, a Vi-1/Z-29, a Vi-1/Z-30, a Vi-1/Z-31, Vi-1/Z-37, a Vi-1/Z-39, Vi-1/Z-39a, Vi-1/Z-39b, és a Vi-1/Z-40 jelű építési övezetek kivételével I. emeleti teremgarázsban,
- ob) a Vi-1/Z-26 és a Vi-1/Z-39, Vi-1/Z-39a, Vi-1/Z-39b építési övezet területén a létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára- az előkert területének kivételével - felszíni parkolóban történhet;
- p) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- q) a Vi-1/Z-37, a Vi-1/Z-39, Vi-1/Z-39a, Vi-1/Z-39b és Vi-1/Z-45 jelű építési övezetek területén
- qa) az általános zárt sorú és a keretes beépítés is megengedett a zárt sorú építési helyen belül, kivéve, ahol a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírásai eltérően rendelkeznek,
- qb) ha a Szabályozási terv nem rögzít építési helyet, a zárt sorú keretes beépítés „B” típusa alapján lehet új épületet elhelyezni,
- qc) lakóépület nem létesíthető a Vi-1/Z-45 építési övezetben és a Vi-1/Z-37 építési övezet Váci út menti telkein, továbbá
- qd) lakás nem létesíthető a Vi-1/Z-39, Vi-1/Z-39a és a Vi-1/Z-39b övezetben a Váci út közterületi határától számított 80 méteren belül, kivéve a 45 méter magasság felett, amennyiben ott a zajterhelés nem haladja meg az előírt határértéket;
- qe) az 1. emelet felett a homlokzat szélességének maximum 2/3-a legfeljebb 1,0 méterrel az előkert fölé nyúlhat;
- r) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába, kivéve a Vi-1/Z-41 építési övezet területén és a Vi-1/Z-15 építési övezetbe sorolt azon telken, ahol a 4. melléklet 22 méternél magasabb Pmu értéket rögzít;
- s) a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,
- sa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
- sb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra
- vagy
- sc) a Vi-1/Z-28, a Vi-1/Z-39, és a Vi-1/Z-39a építési övezetben, amennyiben a távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére történik;
- t) meglévő magasföldszint esetén az na) pontot nem kell figyelembe venni.
- u) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs
- ua) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

ub) utcai homlokzata a Váci út, a Róbert Károly körút és a Dózsa György út felé nem nézhet.

(3a)³⁶⁷ A Vi-1/Z-43 és Vi-1/Z-44 jelű intézményi terület építési övezetei zárt sorú beépítésű intézmények elhelyezésére szolgálnak, melyeken - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert új épület zárt udvaros kialakítása esetén 0 méter;

c)³⁶⁸ a b) pont kivételével a hátsókert

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,

cc) 50 méternél mélyebb telek esetében 12,0 méter,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

d) új épület elhelyezése során a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;

f) a földszinti beépítés mértéke növelhető és elérheti a 3. melléklet 9. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, amennyiben a Szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik, és ha az alábbiak teljesülnek

fa) a földszinten jellemzően a következő funkciók kerülnek elhelyezésre: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy sportrendeltetési egység, közhasználatú iroda, szállásszolgáltatáshoz, irodaházhoz tartozó kiegészítő rendeltetések (nagy területet igénylő helyiségek és funkciók, valamint ezek működését szolgáló kiegészítő helyiségek), az épület közösségi terei, továbbá a földszint területének legfeljebb 25%-án garázsrendeltetés, de önálló raktározás nem létesíthető,

fb) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével - nem haladja meg a 70%-ot,

fc) a földszintes, vagy egyemeletes épületrész feletti zárófödém területének minimum 35%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti vagy az I. emeleti épületrész területének legalább 50%-a;

g) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

h) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a Pmu értéket;

i) a földszinten

ia) az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők, földszinten lakás nem hozható létre,

ib) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfallal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát;

j) kereskedelmi rendeltetés csak az épület pinceszintjén, földszintjén alakítható ki, legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 300 négyzetméter;

³⁶⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 48. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

k) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet;

l) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

m)³⁶⁹ a 3. melléklet 11. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

n) meglévő magasföldszint esetében az ia) pontot nem kell figyelembe venni.

(4)³⁷⁰ A Vi-1/ZSZ-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek zárt sorú építési helyén belül szabadon álló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;

b) lakórendeltetésű épület, lakás nem létesíthető;

c) kereskedelmi rendeltetés csak a földszinten és az első emeleten létesíthető;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

da) mélygarázsban történhet, melyek a telekhatáron egymással összeköthetők,

db) felszíni parkoló nem létesíthető.

e) a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

ea) ha az épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

eb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

f) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 7. számú táblázatában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik.

(4a)³⁷¹ A Vi-1/ZSZ-2 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek zárt sorú építési helyén belül szabadon álló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;

b) nem létesíthető lakás

ba) a földszinten, és a földszint feletti építményszinten az emelt szintű és közhasználatra átadott területtel határosan, továbbá

bb) a Váci úttal határosan, vagy annak közterületi határától számított 80 méteren belül, kivéve a 45 méter magasság felett, amennyiben ott a zajterhelés nem haladja meg az előírt határértéket;

c) a földszinti beépítés mértéke növelhető és elérheti a 3. melléklet 9. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, ha az alábbiak együttesen teljesülnek:

ca) a földszinten a következő funkciók kerülnek elhelyezésre: kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy sport rendeltetési egység, iroda, szálláshelyszolgáltatáshoz, irodaházhoz tartozó kiegészítő rendeltetések (nagy területet igénylő helyiségek és funkciók, valamint ezek működését szolgáló kiegészítő helyiségek), az épület közösségi terei, továbbá a földszint területének legfeljebb 75%-án garázsrendeltetés,

cb) önálló raktározás nem létesül,

³⁶⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁷⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től. Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

³⁷¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 20. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

cc) a kedvezményesen beépített földszinti építményszint feletti szintek beépítési mértéke nem haladja meg 3. melléklet 9. számú táblázata szerinti általános beépítési mértéket,

cd) a földszint feletti zárófödém területének minimum 35%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül;

d) a földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú önálló rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők;

e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

ea) mélygarázsban és földszinti teremgarázsban egyaránt történhet, melyek telkenként önállóak, de a telekhatáron egymással összeköthetők,

eb) felszíni parkolóban csak átmeneti hasznosítás céljából megengedett,

ec) új beépítés esetén a parkolási kötelezettség legfeljebb 5%-a biztosítható felszíni parkolóban - az előkert területének kivételével;

f) a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

fa) ha közhasználatú terület kerül kialakításra, vagy;

fb) ha az épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

fc) amennyiben a Cserhalom utcai távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére is történik;

g) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken, amennyiben a telken az épület(ek) általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába,

h) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 9. számú táblázatában rögzített arányú fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik;

(5)³⁷² A Vi-1/SZ-2, Vi-1/SZ-3, Vi-1/SZ-4 és a Vi-1/SZ-5 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be;

b) lakórendeltetésű épület nem, de lakás létesíthető;

c) kereskedelmi rendeltetés, szolgáltatás csak a földszinten és az első emeleten létesíthető;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

da) mélygarázsban, illetve

db) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban történhet;

e) A Vi-1/SZ-4 övezet területén a szomszédos panelépületek magasságát az új épületek nem haladhatják meg.

(6)³⁷³ A Vi-1/T-1 jelű építési övezet területén kialakult telepszerű, vagy szabadonálló beépítésű lakóegyüttesek találhatóak, amelyek - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) az épületek esetleges bontása és új épület elhelyezése a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint lehetséges, új lakóépület létesíthető;

b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 500 négyzetméter;

c) a személygépjárművek elhelyezését

ca) szabadonálló beépítés esetén a telken belül,

³⁷² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 38. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁷³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 48. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

cb) úszótelkes beépítés esetén az intézményi besorolású lakótelepi egység (úszótelek és az övezet közterületei) területén kell megoldani.

(7)³⁷⁴ A Vi-1/SZ-1-AI jelű építési övezet területe a lakosság alapintézményeinek elhelyezésére szolgál, melyen - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) az övezet területén önálló lakóépület, vagy lakás nem létesíthető;
- c) kereskedelmi rendeltetés a telken nem létesíthető;
- d) a személygépjárművek elhelyezését új épület létesítése esetén
- da) szabadonálló beépítés esetén a telken belül,

db) úszótelkes beépítés esetén az intézményi besorolású lakótelepi egység (úszótelek és az övezet közterületei) területén kell megoldani.

A Vi-2 jelű építési övezetek előírásai

53. § (1)³⁷⁵

(2) A Vi-2 jelű intézményi terület jellemzően szabadonálló beépítési módú építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek területén az 51. §-ban foglalt rendeltetés, továbbá ahol az övezetek előírása nem tiltja, lakásrendeltetés is létesíthető.

(3)³⁷⁶ A Vi-2/SZ-1 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) az övezet telkei a szabadon álló beépítési módú építési helyen belül jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgálnak;

b) az előkert 3,0 méter;

c) az épület földszintjén nem helyezhető el

ca) lakás és

cb) teremgarázs, a megközelítés épületrészei kivételével;

d) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10 000 négyzetméter;

e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet.

(4)³⁷⁷ A Vi-2/SZ-2, Vi-2/SZ-3, Vi-2/SZ-4, Vi-2/SZ-6, Vi-2/SZ-7, Vi-2/SZ-8, Vi-2/SZ-10, Vi-2/SZ-11 és Vi-2/SZ-12 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a szabadonálló beépítés szerint építhető be;

b) a hátsókert mérete 12,0 méter;

c) lakások nem helyezhetők el

³⁷⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 48. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 39. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁷⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 21. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- ca) az épületek közterület felé eső épületrészének földszintjén, magasföldszintjén és
- cb) a Váci út, Róbert K. krt., Dózsa György út felé eső épületrészben, továbbá
- cc) a Cserhalom utca felé eső épületrész I. emeletén;
- d) az épület párkánymagassága nem lehet kisebb, mint
- da) 20 méter, a Róbert Károly körút menti telkeken és a Váci útnak a Lehel tértől a Rákos patakig terjedő szakasza menti telkeken,
- db) 18 méter, a Váci útnak a Rákos patak és az északi kerülethatár közötti szakasza menti telkeken,
- dc) a da)-db) alpontoktól legfeljebb a közterület felé eső homlokzathossz 20%-a térhet el;
- e) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén és első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;
- f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- fa) mélygarázsban,
- fb) a Vi-2/SZ-4 építési övezetben a létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára, a Vi-2/SZ-7 építési övezetben a létesítendő parkolók 100%-a számára - az előkert területének kivételével - felszíni parkolóban történhet;
- g) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (Ém) +7,0 méter értéket;
- i) az általános szintterületi mutató 0,5 (m²/m²) értékkel csökken a Vi-2/SZ-12 építési övezet kivételével, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magában;
- j) a 3. melléklet 10. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,
- ja) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
- jb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;
- k) a Vi-2/SZ-7 jelű építési övezet területén a 9. táblázat szerinti engedményes beépítési mérték kizárólag sportrendeltetésű épület esetén alkalmazható.
- (4a)³⁷⁸ A Vi-2/SZ-13 jelű építési övezet területe kulturális létesítmény elhelyezését szolgálja, melyben lakás nem létesíthető.
- (5)³⁷⁹ A Vi-2/ZSz-1 és a Vi-2/ ZSz-2 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
- a) az épületek a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel helyezhetők el, az építési helyet a Szabályozási terv határozza meg;
- b) az övezetek területén lakás létesíthető és elhelyezhetők az 51. §-ban foglaltakon túl
- ba) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, valamint
- bb) az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, rendeltetési egységek;
- c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.

³⁷⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 49. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁷⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 49. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(6)³⁸⁰ A Vi-2/Z-1 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) az épületek a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők, az építési helyet a Szabályozási terv határozza meg,

b) a földszint felett a telekhatáron épített épület tűzfala legfeljebb 20,0 méter hosszú lehet, és a telekhatáron már meglévő új épület tűzfalához zárt sorúan kell csatlakozni,

c) ahol a telekhatáron meglévő épület van, ott zárt sorúan kell annak tűzfalához csatlakozni,

d) lakás létesíthető az 51. §-ban foglaltakon túl,

e) az épületek Röppentyű utca felé eső földszintjén és első emeletén lakás nem létesíthető;

f) a belső udvarok mentén a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 24,0 m lehet

g) a kedvező benapozás biztosítása érdekében a kialakuló belső (hátsó) kertek légtéraránya legalább 1:1 kell legyen.

(7)³⁸¹ A Vi-2/Z-2 és Vi-2/Z-3 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a Szabályozási terven rögzített építési hely figyelembevételével;

b) új épület elhelyezése során

ba) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, kivéve, ha a Szabályozási terv attól eltérően építési vonalat határoz meg,

bb) épülethézag nem létesíthető;

c) a pincszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) az övezet területén nem létesíthető lakás, lakásrendeltetési egységnek számító önálló rendeltetési egység;

e) földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők;

f) kereskedelmi rendeltetés az épület pincszintjén, földszintjén továbbá első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

ga) mélygarázsban, vagy részben földszinti teremgarázsban,

gb) a Vi-1/Z-2 építési övezet területén - átmeneti hasznosítás során és a még működő üzemi terület esetén - felszíni parkolóban is történhet;

h) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

i) a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó

ia) ha az épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

ib) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

j) a Vi-2/Z-3 építési övezetben a védett épületet magába integráló új beépítés létesíthető, melynek során a védett épület magasságáig a beépítési mérték 70%, afelett 65% lehet.

³⁸⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 39. § (4). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

³⁸¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 21. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

A Vi-3 jelű építési övezetek előírásai

54. §³⁸² A Vi-3/SZ-1 jelű intézményi terület építési övezete jellemzően szabadonálló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a lakosság intézményi ellátását szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek területén lakás nem létesíthető, a szolgálati lakás kivételével.

18. Gazdasági területek

A Gksz-1, Gksz-2, GAZDASÁGI építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

55. § (1)³⁸³ A Gksz-1, Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetei zárt sorú vagy szabadonálló beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület

a) irodai, igazgatási,

b)³⁸⁴ kereskedelmi, szolgáltató - beleértve a gépjárművel kapcsolatos javító és tisztító szolgáltatást is -

c) termelési, raktározási,

d) K+F jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás, továbbá

e) szállás jellegű,

f) vendéglátó,

g) sport,

h) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol az építési övezet előírásai nem tiltják, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára telkenként egy lakás létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

e) folyadék- és gáztároló - ahol az övezet előírása lehetővé teszi -,

f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

³⁸² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 50. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 51. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁸⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(5) Az építési övezetek területén

a)³⁸⁵ a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs, kivéve a Gksz-1/SZ-1 és a Gksz-2/z-7 építési övezetek területén,

b) a (2) bekezdés szerint létesülő rendeltetéssel járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja a telken és a közvetlenül szomszédos telken meglévő épület továbbá a Gksz besorolású övezettel szomszédos lakóterületen lévő lakóépület rendeltetésszerű használatát.

A Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek előírásai

56. § (1)³⁸⁶

(2)³⁸⁷ A Gksz-1 és a Gksz-2 jelű építési övezetek telkei a gazdasági épületek, a környezetet nem zavaró, elsősorban termelési, kereskedelmi, szolgáltatási és mindezek irányítására szolgáló irodaházak elhelyezését szolgálják, melyeken elhelyezhetők az 55. §-ban foglalt rendeltetések.

(3)³⁸⁸ A Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek telkeire vonatkozó általános előírások a Gksz-1/SZ-2 és a Gksz-2/Z-8 építési övezetek kivételével -

a) meglévő épület

aa) lakórendeltetési egységének területi bővítése lakásszám növelése nélkül történhet,

ab) tetőtere beépíthető, akkor is, ha a meglévő épület túlnyúlik az építési helyen,

ac) építési helyen belül az egyéb övezeti előírások megtartása mellett bővíthető,

b) a Szabályozási tervben jelölt „zöldfelület létesítés preferált helye” javasolt szabályozási elem alábbiak szerinti alkalmazása esetén az építési vonal szabályát figyelmen kívül szabad hagyni

ba) a lehatárolás területén a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület négyzetméterben kiszámított méretének legalább 30%-át kell a lehatároláson belül területileg megvalósítani, függetlenül attól, hogy az így létrejövő zöldfelület területe a telek zöldfelületi mértékébe a kialakításának módja alapján milyen mértékben számít bele,

bb) a lehatároláson belül a létrehozandó zöldfelületként a c) pontnak megfelelő kötelező fásítás egy része, vagy egésze is alkalmazható,

bc) a zöldfelület zöldtetőként is kialakítható,

c)³⁸⁹ a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 12. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, fásított felszíni parkolóba vagy előkertbe kerülnek telepítésre,

³⁸⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 51. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁸⁶ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³⁸⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 67. alapján.

³⁸⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁸⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 40. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- da) mélygarázsban, vagy földszinti teremgarázsban történhet,
- db) az elhelyezendő személygépkocsik legfeljebb 60%-a számára létesíthető telken belüli fásított felszíni parkoló,
- dc) az előkert területének - a bejáratokkal együtt számítva - legfeljebb 50%-án alakítható ki felszíni parkoló, a további 50%-át zöldfelületként kell fenntartani.
- (4)³⁹⁰ A Gksz-1/SZ-1 jelű építési övezet területén a (3) bekezdésben előírtakon túl - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek a szabadonálló beépítési mód szerint építhető be a b)-f) pont szerinti építési határvonalak figyelembevételével;
 - b) az előkertet a Szabályozási terv határozza meg, annak hiányában értéke 0 méter;
 - c) a Szabályozási tervben meghatározott az előkerti sávba eső meglévő épület magassága nem növelhető;
 - d) az oldalkert a terepszint alatti beépítésre vonatkozóan 3,0 méter;
 - e) oldalkert a terepszint feletti beépítési mértékbe beszámító épületrészekre vonatkozóan
 - ea) az oldalkert felé néző homlokzat tűzfalas, vagy nyílászáró nélküli kialakítása esetén 3,0 méter,
 - eb) az ea) alponttól eltérő kialakítás esetén 7,0 méter;
 - f) a hátsókert mérete 7,0 méter, kivéve, ha a Szabályozási terv azt más mérettel határozza meg;
 - g) az építési hely terepszint felett is beépíthető részének mélysége az előkerti határvonaltól, vagy közterületi telekhatártól számított legfeljebb 40 méter az f) pont szerinti hátsókerti határvonal együttes figyelembevételével;
 - h) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6.000 négyzetméter.
- (5)³⁹¹ A Gksz-1/SZ-2 jelű építési övezet területe üzemanyagotöltő elhelyezésére szolgál, melyen épület a szabadonálló beépítési mód szerint létesíthető - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -.
- (6)³⁹² A Gksz-2/Z-1, Gksz-2/Z-2, Gksz-2/Z-3, Gksz-2/Z-4, Gksz-2/Z-5 és Gksz-2/Z-6 jelű építési övezetek területén a (3) bekezdésben előírtakon túl - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
 - a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) a Szabályozási tervben meghatározott előkerti sávba eső meglévő épület magassága nem növelhető;
 - c) az épület zárt sorú építési helyen belüli elhelyezésekor
 - ca) ha a szomszéd épület nem csatlakozik zárt sorúan, akkor épülethézag alkalmazható, és
 - cb) a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani;
 - d) az épülethézag saját telekre eső mérete
 - da) tűzfalas kialakítás esetén legalább 4,5 méter,
 - db) nem tűzfalas kialakítás esetén legalább 8,0 méter;
 - e) a hátsókert mérete 0 méter, ennek megfelelően
 - ea) az esővíz saját telekre való visszavezetéséről gondoskodni kell,

³⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

eb) a hátsókert felé homlokzattal tekintő szomszédos épülettől a telepítési távolságot meg kell tartani;

f) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.

(7)³⁹³ A Gksz-2/Z-7 jelű építési övezet területén a (3) bekezdésben előírtakon túl - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a Szabályozási tervben meghatározott előkert sávba eső meglévő épület magassága nem növelhető;

c) a zárt sorú építési helyen belül

ca) az épület elhelyezhető szabadonálló jelleggel, mely esetben az oldalhatártól az épület 7,0 méterre telepíthető, vagy

cb) ha a szomszéd épület nem csatlakozik zárt sorúan, akkor épülethézag alkalmazható, és

cc) a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani;

d) az épülethézag saját telekre eső mérete

dq) tűzfalas kialakítás esetén legalább 3,0 méter,

db) nem tűzfalas kialakítás esetén legalább 7,0 méter;

e) a hátsókert mérete 7,0 méter, az OTÉK szerinti telepítési távolság együttes figyelembevételével;

f) az építési hely terepszint felett is beépíthető részének mélysége az előkert határvonaltól számított legfeljebb 40 méter az e) pont szerinti hátsókeri határvonal együttes figyelembevételével;

g) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.

(8)³⁹⁴ A Gksz-2/SZ-1 jelű építési övezet területén a (3) bekezdésben előírtakon túl a szabadonálló beépítési mód általános szabályait kell alkalmazni - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik.

(9)³⁹⁵ A Gksz-2/Z-8 jelű építési övezet területe a zárt sorú beépítési mód szerint építhető be - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) az építési övezet területén veszélyes és nem veszélyes hulladék felvásárló, gyűjtő, hasznosító telep és raktár céljából, valamint az ezekhez tartozó építmény az övezet területén akkor létesíthető, ha annak 100 méteres sugarú körzetében lakóépület, oktatási, kulturális, sport- vagy egészségügyi létesítmény nincs;

b) a Kámfor utca mellett a területen belül fasort kell létesíteni.

19. Különleges területek

A K-Rek rekreációs és szabadidős terület és a K-Sp különleges sportterület építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

57. § (1) A K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület és a K-Sp nagyterjedésű sportolási célú terület övezetei általában szabadon álló, több önálló rendeltetési

³⁹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 52. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2)³⁹⁶ Az épület

- a) sport,
- b) strand,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) vendéglátó,
- f) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül egyesben is kialakíthatók.

(3) Lakás nem létesíthető a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kivételével.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken nem helyezhetők el

a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,

b) üzemanyag-töltő állomás,

c) nagykereskedelmi rendeltetés, kereskedelmi rendeltetés 1000 négyzetméter bruttó szintterület felett.

(6) A telken létesülő szolgáltató tevékenység és az azzal járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással az épület és közvetlen környezete rendeltetéseire.

(7) Amennyiben az építési övezet területén a Rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót - szabad pályaként vagy építményben - a terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.

A K-Rek és K-Sp jelű építési övezetek előírásai

58. § (1)³⁹⁷

(2)³⁹⁸ A K-Rek jelű építési övezet - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) szabadonálló beépítési mód szerint építhető be;
- b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

³⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 53. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

³⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

³⁹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 54. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(3)³⁹⁹ A K-Rek/SZ-1 jelű építési övezet szabadonálló, jellemzően rekreációt szolgáló intézmény elhelyezésére szolgál, melyen - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint építhető be;

b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

(4)⁴⁰⁰ A K-Rek/SZ-2-SP és K-Rek/SZ-3-SP jelű építési övezet területe a jelentősebb sportlétesítmények elhelyezését szolgálja, melyen - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) szállásférőhelyként legfeljebb 100 fő fogadására alkalmas sportszálló és vendégház létesíthető;

b) a sportpálya időszakos lefedését nem kell beszámítani a beépítés mértékébe.

(4a)⁴⁰¹ A K-Rek/SZ-3-SP jelű építési övezet területén a (4) bekezdésben foglaltakon túl a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 13. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, vagy előkertbe kerülnek telepítésre, amelybe a fásított felszíni parkolóban ültetett fák nem számíthatók bele.

(5)⁴⁰² A K-Sp/SZ-1 jelű építési övezet területe a jelentős kiterjedésű sportépítmények elhelyezését szolgálja, melyen - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) kizárólag sportépítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel;

b) szállásférőhelyként legfeljebb 100 fő fogadására alkalmas épület építhető;

c) a kialakult sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás csak a szükséges telekhatár-korrekciók érdekében történhet;

d) az épület legmagasabb pontja 20,0 méter;

e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése fásított felszíni parkolóban is biztosítható;

f)⁴⁰³ a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 13. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, vagy előkertbe kerülnek telepítésre, amelybe a fásított felszíni parkolóban ültetett fák nem számíthatók bele.

³⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 54. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 54. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 41. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁰² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 54. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 41. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

(6)⁴⁰⁴ A K-Rek/SZ-1-ST jelű építési övezet területén kizárólag a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. Szolgálati lakás a fő rendeltetésű épületben létesíthető.

A K-Eü, K-Hon, K-Sz különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

59. § (1) A különleges beépítésre szánt területek 57-58. §-ban nem felsorolt további építési övezetei a következők

a) K-Eü/SZ-1 - Egészségügyi terület - kórház;

b) K-Hon - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló

ba) K-Hon/SZ-1-Eü - egészségügyi célú terület - kórház (honvédségi tulajdonban lévő létesítményként),

bb) K-Hon/SZ-2 - honvédségi érdekeltségű terület;

c) K-Szk - Szennyvízkezelés területe.

(2) Az övezetekben elhelyezhető épületek és építmények rendeltetésre vonatkozó előírásait, továbbá az elhelyezhető melléképítményeket az építési övezetek rögzítik.

(3)⁴⁰⁵ A jelen paragrafust együtt kell alkalmazni a K-Eü/1, a K-Hon és a K-Szk területfelhasználási egységek építési övezeteire vonatkozó 3. melléklet 14. számú táblázatában foglalt beépítési paraméterekkel.

(4)⁴⁰⁶ A K-Eü/SZ-1 és a K-Hon/SZ-1-Eü jelű építési övezetek területe egészségügyi létesítmények szabadonálló elhelyezésére szolgál, melynek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) kizárólag egészségügyi létesítmény, kórház, szanatórium, szociális létesítmény, valamint ezek rendeltetésének megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el;

b) a meglévő telket más felhasználás érdekében megosztani nem lehet, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni az a) pontban fel nem sorolt rendeltetések céljára nem lehet

ba)⁴⁰⁷ a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetések,

bb) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek, valamint

bc) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek

kivételével;

c) a beépítés módja szabadonálló;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható;

e) a melléképítmények közül kizárólag

ea) a közmű-becsatlakozás építménye,

eb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

ec) kerti építmény,

ed) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

⁴⁰⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 54. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁰⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 73.

⁴⁰⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁰⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 42. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

ee) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el;

f) és az azokat határoló közterületeken nem helyezhetők el különösen a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(5)⁴⁰⁸ A K-Hon/SZ-2 jelű építési övezet területe kizárólag a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál, melynek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá a fő rendeltetésnek megfelelő

aa) a nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetések,

ab) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek, valamint

ac) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek,

b) lakások,

c) sport és testedzés létesítményei

helyezhetők el;

d) a beépítés módja szabadonálló;

e) a meglévő épület magassági bővítése lehetséges, de magasépületnek nem számító épület magasépületté nem alakítható át;

f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben és fásított felszíni parkolóban is biztosítható;

g) a melléképítmények közül kizárólag

ga) a közmű-becsatlakozás építménye,

gb) közműpótló műtárgy

gc) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

gd) kerti építmény,

ge) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

gf) folyadék- és gáztároló,

gg) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el;

h) védőterület határa

ha) a 28001/1 hrsz-ú telken az épületektől 25 méter,

hb) a 28001/1 és a 280033 hrsz-ú telek határától mért 100 méter;

i) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs;

j)⁴⁰⁹ a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (4a) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 14. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, fásított felszíni parkolóba vagy előkertbe kerülnek telepítésre.

(6)⁴¹⁰ A K-Sz/SZ-1 jelű építési övezet a szennyvízkezelés területe, melynek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

⁴⁰⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁰⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 42. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴¹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- a) kizárólag szennyvízkezeléssel kapcsolatos épületek, építmények, műtárgyak;
- b) a fenntartó feladatkörébe tartozó árvízvédelemmel kapcsolatos készülségi raktárak, továbbá
- c) a területen lévő sportpályákhoz tartozó öltözők létesíthetők;
- d) a beépítés módja szabadonálló;
- e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
- f) a melléképítmények közül kizárólag
 - fa) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - fb) közműpótló műtárgy,
 - fc) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - fd) kerti építmény,
 - fe) ömlesztett anyagtároló, folyadék- és gáztároló,
 - ff) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el;
- g) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.
- h)⁴¹¹ a területen létesülő szennyvízkezelési építmény, épület homlokzatát részben, vagy egészben takaró rézsűs tereprendezés, kertépítészeti építmény, támfal, rézsű létesíthető az építési helyen belül, vagy a terület háromszintes növényállományú sávjában;
- i)⁴¹² elektromos alállomás létesítése esetén
 - ia) önállóan minimum 1500 m²-es területtel telek alakítható, és az építmény a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezendő el, melynek során az övezet beépítési paramétereit nem kell figyelembe venni,
 - ib) az előkert zöldfelületi kialakítása során a technológia által igényelt helyszükséglet érdekében a 30. § (5) b) bekezdésben foglaltakat nem kell figyelembe venni.

VI. FEJEZET

ÖVEZETEK - A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

20. Közlekedési területek

A KÖu, Kt és KÖk közlekedési területek övezetei

60. § (1) A KÖu (KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek) közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területek és a KÖk kötőtpályás közlekedési területek övezeteiben, valamint a Szabályozási terven jelölt kerületi jelentőségű közutak területein a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el.

(2)⁴¹³

⁴¹¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 23. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴¹² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 23. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- (3) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhetők
- a) a közutak és azok szervízútjainak felszíni és külön szintű létesítményei - a hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszere k),
 - b) kötöttpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei,
 - c) a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt építmények és területek,
 - d) a gépjármű várakozás létesítményei - építményként vagy felszíni parkolóként,
 - e) közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - f) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadter építészeti tárgyak, műtárgyak,
 - g) köztárgyak, valamint
 - h) ahol a Rendelet azt lehetővé teszi
 - ha) közterületi pavilon,
 - hb) vendéglátó terasz,
 - i) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi.
- (4) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetek területén
- a) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,
 - b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
 - c) nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom, az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével,
 - d) az építési telek gépjárművel való kiszolgálását az arra alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, ha a KÖu-2 övezettel határos telek több közterülettel is határos.
- (5)⁴¹⁴ A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén
- a) parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
 - b) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló várólétesítmény és üzemanyagtöltő állomás létesíthető,
 - c) közterületi pavilon, vendéglátó terasz nem létesíthető.
- (6)⁴¹⁵ A KÖu-3 jelű övezet (II. rendű főutak) területén
- a) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló várólétesítmény létesíthető,
 - b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (7)⁴¹⁶ A KÖu-4 jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút *ak*) területén
- a) épület nem létesíthető,
 - b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (8)⁴¹⁷ A Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak területén

⁴¹³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁴¹⁴ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 17. § 1.

⁴¹⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 17. § 2.

⁴¹⁶ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 17. § 3.

⁴¹⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 17. § 4.

a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, kiszolgáló (lakó) utak létesíthetők,

b)⁴¹⁸ közúti gyorsvasút nem létesíthető, de az övezet területét keresztezheti,

c) épület nem létesíthető,

d) a Duna-parton jelölt sétány esetében a gyalogos forgalom számára legalább 4 méter széles burkolt felületet kell kialakítani, továbbá önálló kerékpárutat és legalább egy oldali fasort kell telepíteni.

(9)⁴¹⁹ KÖk kötőtpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhetők

a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető rendszerének elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolóépítmények, kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (3) bekezdésben meghatározott funkciójú építmények és létesítmények, továbbá

b) a vasúti forgalommal kapcsolatos

ba) állomások üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei, valamint

bb) az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódóan vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek.

(10) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát közlekedési szempontból legalább a következő darabszámú ki- és bejáratokkal kell biztosítani:

a) személygépjárművek esetén legalább egy ki- és bejárat létesítése szükséges négyszáz férőhely parkolókapacitásig,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

(10a)⁴²⁰ Az építési telek bármelyik homlokvonalával határos közterületről vagy magánútról legfeljebb két gépkocsibehajtó létesíthető.

(11) Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.

(12) A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300 méternél.

A Zkp zöldterületek övezetei

61. § (1) A Zkp jelű zöldterület övezete állandóan növényzettel fedett olyan közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

(2)⁴²¹ A beépítésre szánt területfelhasználás területére eső közkertek Zkk-1/Ln és Zkk-2/Ln övezetbe soroltak.

⁴¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 56. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴¹⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 17. § 5. alapján.

⁴²⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(3) A zöldterületek

a) Zkp-Kp közpark övezetbe és

b) Zkp-Kk közkert övezetbe soroltak.

(4)⁴²² A Zkp-Kp, a Zkp-Kk, a Zkk-1/Ln és a Zkk-2/Ln jelű övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik - elhelyezhető

a) fenntartáshoz szükséges építmény,

b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,

c) kerti építmény,

d) épületnek nem minősülő sportépítmény,

e) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

f) közhasználatú út,

g) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,

h) a Zkk-1/Ln jelű övezet kivételével nyilvános illemhely,

i) terepszint alatti építési hely feltüntetése esetén mélygarázs.

(5)⁴²³ A Zkp-Kp, a Zkp-Kk a Zkk-1/Ln és a Zkk-2/Ln jelű övezetek területén, ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -:

a) a zöldterületeket a közhasználat előtt elzárni nem lehet, de sötétedés után közbiztonsági okból a területük lezárható,

b) a zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető,

c) terepszint alatti beépítés csak a Szabályozási terven jelölt „terezsint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen” lehatároláson belül létesíthető,

d) a c) pont szerinti terepszint alatti beépítés zárófödémén háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni a zárófödém legalább 65%-án,

e) a fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 négyzetméter kell, hogy legyen.

(6) A Zkp-Kp közpark övezetbe az 1 hektárnál nagyobb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete - a testedzést szolgáló építmények kivételével - nem lehet nagyobb 100 négyzetméternél.

(7)⁴²⁴ A Zkp-Kk közkert, a Zkk-1/Ln és a Zkk-2/Ln övezetbe az 1 hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete - a testedzést szolgáló építmények kivételével - nem lehet nagyobb 50 négyzetméternél.

(8)⁴²⁵ Zöldfelületként szabályozott területen felszíni parkoló átmenetileg sem működtethető.

(9)⁴²⁶ A Zkk-1/Ln és Zkk-2/Ln övezetben, ha a Szabályozási terv terepszint alatti építési helyet rögzít, mélygarázs létesíthető, melynek során

a) a mélygarázs zárófödémének legalább felén félintenzív tetőkerti zöldtetőt,

⁴²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (5). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (6). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

b) a mélygarázs zöldtetővel nem rendelkező területrészeinek legalább felén, de legfeljebb a zárófödém 15%-án a 30. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint fásított területet kell kialakítani.

A Vf vízgazdálkodási terület övezete

62. § (1)⁴²⁷ A Vf patak vízgazdálkodási terület övezetbe tartozik a Rákos-patak medrének és parti sávjának azon része, amely nem került zöldterületi besorolásba, az 1. § (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével.

(2) Az övezet területén épület nem létesíthető.

(3)⁴²⁸ Az övezet területén kerítés nem létesíthető.

VII. FEJEZET

KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

21. Angyalföld, Újpest - Városcsúcs vonzásterület

63. § Angyalföld, Újpest - Városcsúcs vonzásterület, a kerülethatár - Göncöl utca - Szekszárdi utca - Madarász Viktor utca - Szobor utca - Váci út - Meder utca - Újpesti-öböl által határolt kerületrész egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási Tervvel.

A Váci út - Meder utca - Újpesti öböl menti DKÉSZ és DÉSZ terület határa által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások⁴²⁹

63/A. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) az építés helye beépítésre nem szánt övezetben vagy közterületen megnevezésű lehatárolás terepszint alatt beépíthető, a terepszint felett a közúti úrszelvény megtartásával

aa) legfeljebb 20 méter szélességű, és

ab) legfeljebb 8 méter magas

épületrész létesíthető;

b) a közhasználatra javasolt telekrész a közhasználatú kialakítás során

ba) kerítéssel nem keríthető el,

bb) használata időben nem korlátozható;

c) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során a Váci út felett átívelő hídszerkezetre való feljutás biztosítandó;

⁴²⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 17. § 6.

⁴²⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴²⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 58. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

- d)⁴³⁰ a Szabályozási terven jelölt térfal kialakítása során
- da) legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat,
- db) a további épülethomlokzatok síkját legalább 20 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé,
- dc) a homlokzatok párkánymagassága nem haladhatja meg a 22 métert, továbbá
- dd) egybefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg az 50 métert.
- (2) A zöldfelületek kialakítása során a Váci út menti tömbökben a kötelező legkisebb zöldfelület legalább fele teljesértékű, alá nem épített zöldfelületként alakítandó ki.
- (3) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során mélygarázs, parkolóház közötti kapcsolatait biztosító rámpákat épületen belül kell elhelyezni.
- (4)⁴³¹ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazható, ha
- a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) bekezdés b) pont szerint,
- b) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés c) pont szerint kialakításra kerül.
- (5)⁴³² Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület beépítése esetén:
- a) az árvízvédelem biztosítására;
- b) a Cserhalom utca északi meghosszabbításának gyűjtőútként való kiépítésére
- ba) 2x1 forgalmi sávval,
- bb) kétoldali párhuzamos parkolósávval és /vagy kerékpársávval,
- bc) kétoldali járdával és zóldsávval,
- bd) a terület kiszolgálásához szükséges közművekkel;
- c) kiszolgáló utcák kiépítésére;
- d) 50 férőhelyes B+R rendszerű kerékpártároló létesítésére
- da) az Újpest-városkapu és
- db) a Gyöngyösi utca
- metrómegálló 150 méteres gyaloglási távolságán belül;
- e) 400 férőhelyes P+R parkoló létesítésére parkolóházban és/vagy mélygarázsban az Újpest városkapu metrómegálló 300 méteres gyaloglási távolságán belül.

A Váci út - (26017) hrsz. közterület - Újpalotai út - Szekszárdi utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

63/B. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a)⁴³³
- b) az eltéréssel szabályozott építési vonaltól a telek közterület felőli határa felé is el szabad térni az építési helynek megfelelően, maximum a Pmu magassággal;

⁴³⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 59. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴³¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 59. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 59. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴³³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

c) az építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen megnevezésű lehatároláson belül kizárólag a jelenlegi hídszerkezet alakítható át az alábbiak szerint:

- ca) a jelenlegi úrszelvény megtartandó,
- cb) az építményben kizárólag vendéglátó vagy kulturális célú funkció helyezhető el;
- d) a közhasználatra javasolt telekrész a közhasználatú kialakítás során
- da) kerítéssel nem keríthető el,
- db) használata időben nem korlátozható;
- e) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során
- ea) használata időben korlátozható,
- eb) a Váci út felett átívelő hídszerkezetre való feljutás biztosítandó.

(2) A közterületek kialakítása a (26017) hrsz-ú ingatlanon a Váci út és az Újpalotai út között

- a) 2x1 sávós gyűjtőútként (szükség esetén kanyarodósávval),
- b) kétoldali zöldsávval, fasortelepítéssel,
- c) egyoldali járdával

biztosítandó.

(3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a)⁴³⁴ az építési hely magasház céljára kijelölt részén

aa) legfeljebb 3 magasház(rész) létesíthető,

ab) a magasházak 30 méter feletti magasságú épületrészei között legalább 22 méter távolság biztosítandó;

b) az időben korlátozásra kerülő közhasználatú terület az utcai homlokzatok vonalában áttört térhatároló szerkezettel lezárható.

(4) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során

a) legalább 50%-ban terepszint alatt, földszinti, illetve I. emeleti teremgarázsban vagy parkolóházban,

b) legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban

kell a parkolást biztosítani,

c) egy telektömbön belül a parkolás közös parkolóházban is megoldható.

(5)⁴³⁵ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazandó, ha

a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) bekezdés d) pont szerint,

b) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés e) pont szerint kialakításra kerül.

(6)⁴³⁶ A terület beépítése vagy átépítése esetén az építés infrastruktúra feltétele kiterjed:

a) a (26017) hrsz-ú, közterülettel határos telken új épület építése esetén - a Váci út menti tömb kivételével - legalább a Váci úttól a telket tartalmazó tömb teljes szélességében az új gyűjtőút megvalósítására;

b) az újpesti állomáshoz vezető 120 kV-os távvezeték biztonsági sávjának építés céljából történő igénybe vétele esetén a távvezeték kiváltására.

⁴³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 45. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 60. § (1). Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

⁴³⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 60. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

22. Angyalföld, Északi lakótelep egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

64. § Angyalföld, Északi lakótelep, a Szekszárdi utca - Göncöl utca - Fiastyúk utca - Béke utca - Tahi utca - Váci út - Szobor utca - Madarász Viktor utca által határolt kerületrész egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási Tervvel.

Az Újpalotai út - Berettyó utca - Tomori utca - Szekszárdi utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

64/A. § (1) A Szabályozási terven jelölt javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása időben korlátozható.

(2) A telekalakítás előírásai:

a) átmenő telek megosztása esetén a kialakuló telek mérete legalább 1000 négyzetméter, és homlokvonala legalább 24,0 méter kell, hogy legyen,

b) új telek oldalhatára legalább 20,0 méteres hosszon merőleges kell, hogy legyen a telek homlokvonalára.

(3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) a telek oldalhatárára néző homlokzatok telekhatártól való távolsága nem lehet kisebb az arra néző párkánymagasság felénél,

b) a telek homlokvonalától számított 25,0 méteres - az Újpalotai út mentén 20,0 méteres - mélységén túl épületrész akkor létesíthető

ba) ha a telek mérete legalább 1000 négyzetméter és homlokvonala legalább 24,0 méter,

bb) ha a hátsó telekhatártól való távolsága legalább 9,0 méter,

bc)⁴³⁷ ha a legmagasabb pontja a beépített alapterületének legfeljebb 50%-án haladja meg a 13,0 métert, és nem haladja meg a 16,0 métert, továbbá

c) az időben korlátozásra kerülő közhasználatú terület az utcai homlokzatok vonalában áttört térhatároló szerkezettel lezárható.

A Váci út - Babér utca - Madarász Viktor utca - Fiastyúk utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

64/B. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során

aa) legalább 4,0 méter széles szabad átjárás biztosítandó, továbbá

ab) használata időben korlátozható;

b) a Váci út és a Madarász Viktor utca közötti új közterülettől északra eső tömbben a javasolt gyalogoshálózat nyomvonala mentén magánút is kialakítható a 8. § (4) bekezdés ac) alpontban meghatározott területen belül, mely esetben

ba) a magánút szélessége legalább 12,0 méter kell, hogy legyen, és

bb) a másodrendű zöldfelületet nem kell figyelembe venni.

⁴³⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 18. § 3.

(2) A közterületek kialakítása során a Váci út és a Madarász Viktor utca közötti új közterületen (Agyag utca folytatása) - amennyiben annak műszaki akadályai nincsenek - kétoldali fasort kell létesíteni.

(3) Rendeltetés szerint lakóépület vagy lakás rendeltetést tartalmazó épületrész a Váci út és a Fiastyúk utca felé nem létesíthető.

(4) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) az eltéréssel szabályozott építési vonal és az építési hely határa közötti sávba az általánosan megengedett épületrészeknél a homlokzatfelület 15%-át nem meghaladó építményrész benyúlhat,

b) meglévő tűzfalhoz annak teljes hosszában csatlakozni kell,

c)⁴³⁸ épületköz létesíthető, ha szélessége legalább 18,0 méter, amely:

ca) a terepszint alatt beépíthető, és

cb) az épületközre néző épületrész homlokzattal alakítandó ki, és

cc) amennyiben az épületköz két telekre esik, és az közhasználatú terület, a homlokzatot a közterületre vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani,

d) a Váci út és a Madarász Viktor utca közötti új közterületről (Agyag utca folytatása)

da) északra eső tömbben az épület legmagasabb pontja a gépészeti berendezések takart elhelyezésével együttesen legfeljebb 30 méter lehet, a Madarász Viktor utca menti 10 méteres sáv kivételével,

db) délre eső tömbben az épület legmagasabb pontja a gépészeti berendezések takart elhelyezésével együttesen legfeljebb 35 méter lehet,

e) kerítés a telek homlokzatalán nem létesíthető, csak az utcai homlokzatok vonalában és a tömbbelsőben, egységes kivitelben, legalább 70%-os áttörtséggel.

(5)⁴³⁹

(6)⁴⁴⁰ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának (1) bekezdés a) pont szerinti kialakítása esetén alkalmazható.

A Váci út - Fiastyúk utca - Madarász Viktor utca - Rákospatak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

64/C. § (1)⁴⁴¹ A Szabályozási terven jelölt szabad térformálású térfalak kialakítása során

a) a 26124/10 hrsz. telken legfeljebb a vonal hosszának 70%-án állhat épülethomlokzat,

b) a további szakaszán az épülethomlokzat síkját legalább 15 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé, vagy ott nem lehet homlokzat,

c) a magánúttól nyugatra eső Váci út menti épület esetén nincs megkötő rendelkezés, a homlokzat ott szabadon formálható.

⁴³⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 61. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴³⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁴⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 61. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 25. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(2) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) a 26124/1 hrsz-ú ingatlanon az oldalhatár felé homlokzattal kialakított meglévő épület mellett épületközt kell kialakítani

aa) a Szabályozási terven rögzített szélességgel,

ab)⁴⁴² az épületközre néző épületrész homlokzatos kialakításával, melynek során a 24. §-ban foglalt méret helyett a Szabályozási terv szerinti épületköz méretét kell csökkentett telepítési távolságként figyelembe venni.

b) az épületen a tetőfelépítmények területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át,

c) kerítés

ca) magánút és közhasználatú terület felé csak az épületek homlokzatának vonalában,

cb) legfeljebb 0,8 méter magas lábazattal, afölött áttörten,

cc) a Rákospatak felé növényzettel takartan alakítandó ki.

(3)⁴⁴³ A 26124/9 hrsz. magánút alatt a mellette lévő beépítés mélygarázsszintjei összeköthetők, melynek során a magánút területének legfeljebb 50%-a építhető alá a terepszint alatt, a mélygarázsszinteknek megfelelő szintszámmal.

(4)⁴⁴⁴ Az építési övezetekre a 3. melléklet 9. számú táblázatában meghatározott általános szintterületi mutató „P§”-sal jelölt értékével számított szintterület kizárólag parkolási szintterületként használható fel.

23. Angyalföld, keleti vegyes beépítésű terület egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

65. § Angyalföld, keleti vegyes beépítésű terület, a Kámfor utca - kerülethatár - Róbert Károly körút - Lehel utca - Béke utca által határolt kerületrész egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

A Tahi utca - Reitter Ferenc utca - Futár utca - Tatai utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

65/A. § (1)⁴⁴⁵ A Szabályozási terven meghatározott térfal kialakítása során

a) legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat,

b) a további épülethomlokzatok síkját legalább 20 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé, továbbá

c) egybefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg az 50 métert.

⁴⁴² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 25. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁴³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 25. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁴⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 25. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 63. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

(2)⁴⁴⁶ Meglévő kereskedelmi létesítményhez utólagos parkoló létesítése esetén az előírt zöldfelület 10%.

A Reitter Ferenc utca - Szegedi út - Jász utca - Országbíró utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

65/B. § (1)⁴⁴⁷ A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során
aa) legalább 10,0 méter széles szabad átjárás biztosítandó, továbbá
ab) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható legalább 3,0 méter széles szabad átjárással,

ac) használata időben korlátozható;

(2) A telekalakítás során új telek mélysége

a) a Reitter Ferenc utca, a Szegedi út és a Jász utca mentén 40,0 méternél,

b) az Országbíró utca mentén 30,0 méternél
kisebb nem lehet.

(3)⁴⁴⁸ A kedvezményes beépítési paraméterek:

a)⁴⁴⁹ +5% beépítési mérték, és +0,2 általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó:
aa) ha a telek 2500 négyzetméternél kisebb saroktelek, és amelynek legalább az egyik homlokvonala 40 méternél kisebb, vagy

ab) ha a Szabályozási terven megtartásra javasolt épület megőrzésre kerül, vagy

ac) ha a Szabályozási terven javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés
a) pont szerint kialakításra kerül;

b)⁴⁵⁰ további legfeljebb +5% beépítési mérték kedvezmény alkalmazandó, ha az a) pont szerinti feltételek közül egyszerre legalább kettő teljesül;

c) amennyiben a beépítési mérték a) és b) pont szerinti kedvezménye érvényesítésre kerül, a tényleges többlet beépítési mértékkel azonos %-kal csökkenthető a legkisebb kötelező zöldfelület.

24. Angyalföld, Középső-Angyalföld egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

66. § Angyalföld, Középső-Angyalföld, a Tahi utca - Béke utca - Lehel utca - Róbert Károly körút - Teve utca - Petneházy utca - Váci út által határolt kerületrész egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

⁴⁴⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 26. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 64. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁴⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 64. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁴⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

⁴⁵⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

A Tahi utca - Béke utca - Fáy utca - Hajdú utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

66/A. §⁴⁵¹ (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során
 - aa) legalább 6,0 méter széles szabad átjárás biztosítandó, továbbá
 - ab) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható legalább 4,0 méter átlagos belmagassággal,
 - ac) használata időben korlátozható.
- (2) A tetőkertek kialakítása során a Vi-2/SZ-2 jelű övezet területén a földszinti és az I. emeleti zárófödém fölött létesített lapostetők legalább 60%-án zöldtetőt kell kialakítani.
- (3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során
 - a) a Béke utca felőli új tömbben kerítés nem létesíthető,
 - b) az építmények telepítésénél figyelembe kell venni a Rozsnyay utca vonalában lévő nagytávolságú csatornát és védőtávolságát.
- (4) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során a Vi-2/SZ-2 jelű övezet területén az elhelyezendő személygépkocsik legalább 80%-a számára terepszint alatt, épületben vagy parkolóházban kell helyet biztosítani.
- (5)⁴⁵² Az építés infrastrukturális feltétele a Béke utca és a Fáy utca, valamint a Béke utca és a Frangepán utca jelzőlámpás csomópontjainak fejlesztése.

A Frangepán utca - Teve utca - Petneházy utca - Lomb utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

66/B. § (1) A Szabályozási terven jelölt javasolt gyalogoshálózat Frangepán utca és Petneházy utca közötti nyomvonala mentén magánút is kialakítható a 8. § (4) bekezdés ac) alpontban meghatározott területen belül, mely esetben

- a) a magánút legkisebb szélessége 10 méter, továbbá
- b) az a) pont szerinti magánút kialakítása esetén annak mentén 5,0 méter széles előkert biztosítandó.

A Petneházy utca - Pap Károly utca - Gömb utca - Teve utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

66/C. § (1) A Szabályozási terven jelölt az építési hely kizárólag parkolólétesítmény céljára szöveges szabályozási elemmel érintett területen a terepszint alatti parkolólétesítmény kialakítása során

- a) a zárófödémén tetőkert létesítendő legalább 0,5 méter talajtakarással,
- b) az építmény legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél a talajtakarással együtt,
- c) terepszint felett kizárólag a bejutást biztosító épületrészek létesíthetők

⁴⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 65. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 27. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

- ca) a terület legfeljebb 10%-án,
- cb) a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal, és
- cc) meglévő pincével, mélygarázzsal összeköthetők.

25. Angyalföld, Belső-Angyalföld egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

67. § Angyalföld, Belső-Angyalföld, a Róbert Károly körút - kerülethatár - Váci út által határolt kerületrészt egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

A Lehel utca - Róbert Károly körút - Reitter Ferenc utca - Mohács utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

67/A. § (1) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során a 28013 hrsz-ú ingatlanon a felszíni parkoló megtartható, ha annak árnyékolása a 13. § (1) bekezdés szerint biztosításra kerül.

(2)⁴⁵³ Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület jelentősebb átépítése esetén:

- a) a Lehel utca érintett szakaszának átépítésére, bővítésére egy forgalmi sávval,
- b) a Mohács utca érintett szakaszának átépítésére.

A Dózsa György út - Tüzér utca - Taksony utca - Kassák Lajos utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

67/B. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a javasolt gyalogoshálózat Dózsa György út és Taksony utca közötti telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása

aa) legalább 6,0 méter széles szabad átjárással biztosítandó, továbbá

ab) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható,

ac) időben korlátozható;

b) a javasolt gyalogoshálózat Tüzér utca és Kassák Lajos utca közötti nyomvonala mentén magánút is kialakítható a 8. § (4) bekezdés ac) alpontban meghatározott területen belül, mely esetben

ba) a magánút szélessége legalább 10 méter, továbbá

bb) a magánút területe és a magánút menti 3-3 méteres sávok területe kizárólag terepszint alatt építhető be;

c) a tetőkert kialakítás lehatároláson belül legalább 1000 négyzetméter tetőkertet kell kialakítani legalább 400 négyzetméter zöldtetővel.

(2) A telekalakítás során a Dózsa György út felől közvetlen gépjármű kiszolgálást biztosító útsatlakozás nem létesíthető.

⁴⁵³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 66. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

(3)⁴⁵⁴ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazandó, ha

- a) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés a) pont szerint,
- b) a tetőkert az (1) bekezdés c) pont szerint kialakításra kerül.

A Váci út - Dózsa György út - Angyalföldi út - Taksony utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

67/C. § (1) A telekalakítás során új teleknek az Angyalföldi út vagy a Taksony utca felé is kell, hogy legyen közterületi kapcsolata.

d)⁴⁵⁵ épületköz létesíthető a (3) bekezdésben foglalt szabályok szerint.

(2) Egyéb kiegészítő előírások:

a) a metróaluljáró kijáratához kapcsolódóan részben közterületen, részben közhasználatú területen egységes terv alapján süllyesztett tér alakítható ki;

b) az a) pont szerinti közhasználatú terület használata időben nem korlátozható;

c) a metróaluljáró kijáratát akadálymentesen kell kialakítani.

(3)⁴⁵⁶ Egy telken belül az épületköz kialakításakor az egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok távolsága a magasabbik épület homlokzatmagasságának legalább

a) az egyharmada legyen, ha az átfedés hossza kisebb 20 méternél,

b) a fele legyen, ha az átfedés hossza 20 méter, vagy annál nagyobb, de legfeljebb 50 méter,

c) a kétharmada legyen, ha az átfedés hossza 50 méter, vagy annál nagyobb.

(3a)⁴⁵⁷ A telek megosztható, és ha a telekhatár épületközön megy keresztül akkor a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítés során

a) a (3) bekezdés szerinti épületköz szélességéből legalább 3 méter egy telekre kell, hogy essen;

b) a 24. §-ban foglaltak helyett a (3) bekezdés szerinti távolságot kell csökkentett telepítési távolságként figyelembe venni;

c) az épületközt áthidalhatja előtető, járható előtető és legfeljebb egy épületszint;

d) az épületköz teljes szélességében terepszint alatt beépíthető a telekhatáron önálló szerkezeti megoldással.

(4)⁴⁵⁸ Az előtető kivételével az épületrészek felsőbb szintekről látható tetőfelületein tetőkertet, vagy legalább biológiailag aktív zöldtetőt kell létesíteni.

⁴⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 67. §. Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

⁴⁵⁵ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁵⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁵⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 46. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

(5)⁴⁵⁹ Közhasználat céljára átadott terület fölé nyúló előtető vagy a (3a) bekezdés c) pont szerinti összekötő járható előtető

a) beépítésbe beszámító területével az építési övezetben meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mutató - legfeljebb 5%-kal - növelhető,

b) az épületek között a telekhatáron csatlakozhat a szomszédos épület hasonló előtető szerkezetéhez, a telekhatáron önálló szerkezetként.

Dózsa György út - Szabolcs utca - Hun utca - Vágány utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

67/D. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) az elsőrendű zöldfelület közhasználatú kialakítása időben korlátozható;

b)⁴⁶⁰ a Szabályozási terven jelölt térfal kialakítása során legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat.

(2) Meglévő építmények közül a közterületen álló épületek, épületrészek nem bővíthetők.

(3) A telekalakítás során a Dózsa György út felől közvetlen gépjármű kiszolgálást biztosító útsatlakozás nem létesíthető.

(4) Az építmények elhelyezése és illeszkedése:

a) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 35,0 méter lehet,

b) a tervezett beépítés ütemezetten is kialakítható.

(5) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése:

a) az előírt parkolók legfeljebb 25%-a helyezhető el felszíni parkolóban az ingatlanon belül,

b) az előírt parkolók legfeljebb 25%-a közterületi parkolóban is elhelyezhető.

(6) A terepszint alatti építmények feletti zöldtető csak akkor számítható be a legkisebb zöldfelületbe, ha az épületrész zárófödémének legalább 50%-án, legalább 80 centiméter talajtakarással létesül.

(7) Egyéb kiegészítő előírás szerint

a) támfal a közterület, valamint a közhasználat céljára átadható területek határán elhelyezhető,

b) meglévő támfal átépítése, áthelyezése esetén a meglévő, valamint a megmaradó támfalszakaszok magasságához illeszkedni kell.

Róbert Károly körút - Csata utca - Mohács utca- Tüzér utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

67/E. § (1) A Szabályozási terven jelölt javasolt gyalogoshálózat Csata utca és Tüzér utca közötti nyomvonala mentén magánút is kialakítható a 8. § (4) bekezdés ac) alpontban meghatározott területen belül, mely esetben

a) a magánút szélessége legalább 10 méter, továbbá

b) a kialakított magánút mentén 5-5 méter előkert biztosítandó.

⁴⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴⁶⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 69. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

Apály utca - Kassák Lajos utca - Klapka utca - Angyalföldi út által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

67/F. §⁴⁶¹ A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a „másodrendű zöldfelület sávjának helye” lehatároláson belül a legalább 20 méter széles másodrendű zöldfelület

aa) helye szabadon megválasztható,

ab) az Apály és a Klapka utcák közötti folyamatos átkötés biztosítása mellett;

b) a másodrendű zöldfelület két oldalán

ba) az egymással szemközti homlokzatok között legalább 20 méter távolságot kell tartani,

bb) a ba) alpont szerinti távolságon belül kell a másodrendű zöldfelületnek elhelyezkednie.

26. Vízafogó, Külső-Vízafogó egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

68. § Vízafogó, Külső-Vízafogó, a Meder utca - Váci út - Róbert Károly körút - Duna által határolt kerületrészt egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

A Váci út - Csavargyár utca - Cserhalom utca - Meder utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/A. § (1) A Szabályozási terven jelölt közhasználatú előkert sáv a közterület felé nem keríthető el a Cserhalom utca kiépülését követően.

(2) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során a műemlék épület Váci úti homlokzatához új épülettel az alábbiak szerint kell csatlakozni:

a) a csatlakozó párkánymagasság legfeljebb 0,5 métert térhet el,

b) a Váci út felől látható takaratlan tűzfal nem alakulhat ki.

(3)⁴⁶² A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú előkert sáv (1) bekezdés szerinti kialakítása esetén adható.

(4)⁴⁶³ Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed az ingatlanok beépítésénél a Cserhalom utcai 120 kV-os távvezeték föld alá helyezésére a Mura utca és a Csavargyár utca között.

A Váci út - Rákospatak - Cserhalom utca - Csavargyár utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/B. §⁴⁶⁴ (1) A Szabályozási terven jelölt helyeken, a szabad térformálás jelzésével ellátott közterületi határ mentén, a térfal szabadon tagolható.

⁴⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 70. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁶² Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 18. § 1.

⁴⁶³ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 71. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁶⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 29. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(2) A kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a bruttó 20.000 m² területet külön-külön számítva

a) a Csavargár utca - Váci út - Csele utca - Cserhalom utca által határolt területen (a továbbiakban: északi tömb),

b) a Csele utca - Váci út - Rákos-patak - Cserhalom utca által határolt területen (a továbbiakban: déli tömb).

(3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) az épületen a tetőfelépítmények alapterülete és a gépészeti berendezések által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épület I. emelet feletti építményszint beépített bruttó alapterületének 25%-át,

b) a déli tömb Rákos-patak felőli homlokvonalán nem létesíthető kerítés.

(4) A Csele utca közforgalmú magánútként alakítandó ki és tartandó fenn, legalább 22 méteres szélességgel.

(5) A Csele utca a két tömb gépjárművel való fő megközelítésére szolgál, melyek gyalogos összeköttetése érdekében

a) teljes egészében a földszinti építményszint felett lefedhető, vagy

b) a két tömb között süllyesztett, de legalább 30 méter egybefüggő szélességben gyalogosan átjárható módon közúti alagútként is kialakítható.

(6) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed az ingatlanok beépítésénél a Cserhalom utcai távvezeték föld alá helyezésére - vagy annak érdekében a fejlesztést terhelő hozzájárulásra - a Csavargár utca és a Rákos-patak között, mely esetben nem kell figyelembe venni az általános szintterületi mutató csökkentett értékét akkor sem, ha a lakófunkció meghaladja az övezetben meghatározott arányt.

(7) A szabályozási terven jelölt másodrendű zöldfelület közhasználatú kialakítása során

a) a terület nem keríthető el,

b) a Szabályozási terven rögzített zöldfelületi arányát telkenként, vagy a tömb egészére számolva kell biztosítani.

(8) A déli tömb gyalogos metrókapcsolatának biztosítása a Rákos patakot keresztező attraktív gyalogoshíddal történhet, melynek kialakítása során a Vízafogó utcához, és azon keresztül elsődlegesen a Rákos pataktól délre lévő tömb közhasználatra kialakított területeihez, vagy a Váci úthoz lehet csatlakozni.

(9) A területet érintő 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozási sávjában 30 méternél magasabb épületrész létesíthető, melynek során, ha műszakilag más megoldás nincs, a hírközlési nyomvonal kiváltását meg kell oldani, a 9. § (8) bekezdésének figyelembevételével.

A Duna folyam - Meder utca - Cserhalom utca - Rákos-patak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/C. § (1) A közterületeket dupla fasorral kell kialakítani.

(2) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) a Szabályozási terven rögzített építési hely egyéb előírással érintett része akkor vehető igénybe, ha a telkekhez hozzászabályozásra kerül az irányadó szabályozási vonal szerinti közterület,

b) kerítés a telkek homlokvonalán nem létesíthető, csak az előkert sáv telek felé eső szélén.

(3)⁴⁶⁵

(4)⁴⁶⁶ Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a tömbök beépítésénél a Cserhalom utcai 120 kV-os távvezeték föld alá helyezésére a Csavargár utca és a Rákos-patak között.

A Váci út - Turbina utca - Esztergomi út - Vízafogó utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/D. §⁴⁶⁷ (1) A Szabályozási terven jelölt másodrendű zöldfelület közhasználatú kialakítása során

a) a terület nem keríthető el,

b) a Szabályozási terven rögzített zöldfelületi arányt telkenként, vagy a tömb egészére számolva kell biztosítani.

(2) A Szabályozási terven a másodrendű zöldfelület területén jelölt kialakítandó gyalogos kapcsolat a Rákos patak és a Karikás Frigyes utca között a jelölt egyenes vonaltól eltérhet, de végpontjaival - keresztezve az új közterületet - a kapcsolatot biztosítani kell.

(3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) új épület elhelyezése esetén

aa) a Váci út és a Turbina utca sarkán álló műemlék csarnoképület előtti teresedés nem építhető be a Váci út mentén,

ab) a Váci út mentén álló műemlék portaépület és a telken belül a csarnok műemlék bejárat épületének városképi érvényesülését biztosítani kell;

b) egy épület homlokzati szélessége legfeljebb 80 méter lehet, melyet legalább 50 méterenként tagolni kell;

c) az épületen a tetőfelépítmények alapterülete és a gépészeti berendezések által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épület I. emelet feletti építményszint beépített bruttó alapterületének 25%-át,

d) magasház elhelyezése során a megengedett 65 méter és 45 méter legmagasabb pontú épület az e célra meghatározott építési helyen belül létesíthető,

e) kerítés a Rákos-patak felőli telkek homlokvonalán nem alakítható ki, csak a homlokzatok vonalában.

(4) A 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmények alkalmazandók,

a) ha a telket a másodlagos zöldfelület érinti, melynek egy részén közhasználatú terület kerül kialakításra, vagy

b) ha a telket a másodlagos zöldfelület nem érinti, és a telek egy részén közhasználatú terület kerül kialakításra, vagy

c) ha az épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

d) amennyiben az Esztergomi úti távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére is történik.

⁴⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

⁴⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 73. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁶⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 30. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(5) Kereskedelmi rendeltetés esetén az 52. § (3) bekezdés *n*) pontja bruttó kereskedelmi szintterületre vonatkozó rendelkezései nem alkalmazandók.

Az Esztergomi út - Dagály utca - Jakab József utca - 25884/4 hrsz-ú telek által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/E. § (1) A Szabályozási terven jelölt közhasználatra javasolt telekrész közhasználatú kialakítása során

- a) a terület kerítéssel nem keríthető el, továbbá
 - b)⁴⁶⁸ a közhasználatú előkerttel, valamint a Dagály sétány utcával egységes megjelenés biztosítandó,
 - c) használata időben nem korlátozható.
- (2) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során
- a) a beépítésbe beszámító épületrészek távolsága a telek hátsó- és oldalsó telekhatárától - a bármely telekhatáron való zárt sorú összeépülés kivételével - legalább 6,0 méter,
 - b) a Szabályozási terven rögzített épületközök kialakítása során
 - ba) a két telekre eső épületköz legalább 6,0 méteres sávja az egyik telekre kell, hogy essen,
 - bb) az épületközre néző homlokzatokat tűzfalasan kialakítani nem lehet,
 - bc) a Szabályozási terven rögzített minimális mérettel akkor alakítható ki az épületköz, ha a szemközti homlokzatok egyikének hossza sem haladja meg a 20,0 métert,
 - bd) a bc) alpont szerinti 20,0 métert meghaladó homlokzathossz esetén az épületköz szélessége a hosszabb homlokzat párkánymagassági értékével megegyező,
 - be) az Esztergomi út felé az épületköz szélessége maximum 25 méter lehet,
 - c) tűzfalas csatlakozás esetén a telek oldalhatárától mért 3,0 méteres sávon belül a homlokzatsík nem térhet el a szomszédos épület csatlakozó homlokzatsíkjától,
 - d) a Szabályozási terven rögzített az építési hely max. 30% arányban beépíthető része elnevezésű lehatárolás felé néző homlokzatok
 - da) közötti távolság nem lehet kisebb 16,0 méternél,
 - db) hátsó és oldalsó telekhatártól mért távolsága legalább 6,0 méter kell, hogy legyen,
 - e) a Szabályozási terven rögzített az építési hely max. 30% arányban beépíthető része elnevezésű lehatároláson belül
 - ea) a földszinti építményszint a lehatárolás 100%-ában,
 - eb) a földszint fölötti építményszintek a lehatárolás legfeljebb 30%-os arányában építhetők be,
 - ec) az ea) alpont szerinti földszint zárófödém legalább felét, minimum 0,5 méter talajtakarású tetőkerti zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 30,0 métert, az Esztergomi út mellett jelölt hely kivételével, ahol az legfeljebb 36 méter lehet,
 - g) az Esztergomi út felőli
 - ga) épületek földszinti belmagassága legalább 3,5 méter legyen,
 - gb) épülettraktusban lakás padlóvonala a csatlakozó terepszinthez képest legalább 4,0 méterre alakítható ki, és

⁴⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 48. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

h) földszinten akkor létesíthető lakófunkció - az Esztergomi út felőli, valamint a sétány felőli homlokzatok, továbbá az árkádostott homlokzatok kivételével - ha a homlokzat közterülettől mért távolsága legalább 5,0 méter, továbbá

i) a Jakab József utca Esztergomi útra merőleges szakasza mentén, illetőleg a telek ezen homlokvonalától számított 20 méteren belül, valamint a szennyvízátemelő védőtávolságán belül a szennyvízátemelő telep felé nézően lakás főhelyiség nem létesíthető,

j)⁴⁶⁹ a Jakab József utca Esztergomi útra merőleges szakasza mentén, a térfal szabadon alakítható.

(3) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során

a) az elhelyezendő személygépkocsik

aa) legfeljebb 30%-a számára létesíthető telken belüli felszíni parkoló,

ab) legalább 50%-a számára terepszint alatt, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban vagy parkolóházban biztosítandó hely;

b) parkolóház a Jakab József utca szennyvízátemelő teleppel szemközti szakasza menti sávban az alábbiak szerint létesíthető:

ba)⁴⁷⁰ kizárólag a Jakab József utca és Bodor utca közötti lakóépületek parkolási igényei céljára, legfeljebb 350 férőhellyel,

bb) a parkolóház számára önálló építési telek is kialakítható legalább 22,0 méteres telekszélességgel;

c) az Esztergomi úttal párhuzamosan a telek előkert sávjában közhasználatú parkolósáv létesítendő.

(4)⁴⁷¹ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) bekezdés szerinti kialakítása esetén alkalmazandó.

(5)⁴⁷² Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a Dagály sétány utca közhasználatú szakaszától északra eső terület beépítése esetén az Esztergomi út Turbina utca és Vízafogó utca közötti szakaszának csomópontokkal együtt történő forgalomba helyezésére.

A Népfürdő utca - Vízafogó utca - Esztergomi út - Jakab József utca - Dagály utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/F. § (1)⁴⁷³ A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a)⁴⁷⁴ a közhasználatra javasolt telekrész (Dagály sétány utca)

aa) használata időben nem korlátozható,

⁴⁶⁹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 75. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁷⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 48. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁷¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 75. § (2). Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

⁴⁷² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 48. § (3). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁷³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 76. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁷⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 49. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

ab) széleitől számított, legfeljebb 3-3 méteres sávban helyezhető el a területén vendéglátó terasz;

b) a Bodor utca menti térfal kialakítása során a 4. melléklet szerinti eltérő legnagyobb megengedett utcai párkánymagasságú szakaszok

ba) hosszát a Szabályozási terven rögzített szöveges szabályozási elem szerint kell figyelembe venni,

bb) csatlakozásánál a közterület felől látható takaratlan tűzfal nem alakítható ki.

(2)⁴⁷⁵

(3) Meglévő építmények közül lapostetős épületen kizárólag lakás céljára létesíthető magastető az alábbiak szerint:

a) a már meglévő telektömbön belüli magastetők arányainak és hajlásszögének figyelembevételével,

b) az egy ingatlanon álló lakóépületek esetében azonos építészeti megoldásokkal.

(4) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) zárt sorú csatlakozás esetén a csatlakozó párkánymagasságtól való legnagyobb eltérés mértéke $\pm 1,5$ méter lehet,

b) Népfürdő utca menti homlokzat I. emelet feletti részén

ba) az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakasz 60,0 méternél hosszabb, és

bb) az ezen homlokzatszakaszok közötti síkváltás 3,0 méternél kisebb nem lehet,

c) az épület legmagasabb pontja

ca) a Népfürdő utca menti építési helyek 40,0 méteres sávjában legfeljebb 29 méter,

cb) egyéb helyen 25 méter.

(5) Egyéb kiegészítő előírások:

*a)*⁴⁷⁶ közhasználatú szabadtéri vagy nem idényjellegű sportfunkció biztosítandó telkenként a Szabályozási terven jelölt „szöveges szabályozási elem”-ként lehatárolt területen belül

aa) a Bodor utca és a Dagály sétány utca között a lehatárolás területének legalább 30%-án,

ab) a Dagály sétány utca és a szennyvízátelő telep déli telekhatára között a lehatárolás területének legalább 20%-án;

b) közhasználatú szabadtéri sportfunkció biztosítandó a Szabályozási terven jelölt „szöveges szabályozási elem”-ként lehatárolt területen belül a szennyvízátelő telep telkén a lehatárolás területének legalább 80%-án.

(6)⁴⁷⁷ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) bekezdés *a)* pont szerinti kialakítása esetén alkalmazandó.

⁴⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (1). Hatálytalan: 2018. V. 15-től.

⁴⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 49. § (2). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁷⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 76. § (2). Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

- (7)⁴⁷⁸ Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület beépítése esetén:
- a) a Jakab József utca kiépítésére - legalább a telek előtti szakaszon - a megközelítés érdekében,
 - b)⁴⁷⁹

Az Esztergomi út - Róbert Károly körút - Népfürdő utca - (25825/13) hrsz-ú közterület által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

68/G. §⁴⁸⁰ A Szabályozási terven jelölt terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt lehatároláson belül mélygarázs kialakítása során

- a) a hídfelhajtó rézsűjének védelme biztosítandó,
- b) az NÁ 600-as középnyomású gázvezeték védőterülete építésre csak a vezeték kiváltása után vehető igénybe.

Népfürdő utca - a (25833) hrsz-ú közterület - DÉSZ terület határa - a Rákospatak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások⁴⁸¹

68/H. §⁴⁸² (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) az építési hely max. 50% arányban beépíthető részén
 - aa) egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t, és
 - ab) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 7,5 métert;
- b) az építési hely kiegészítő előírás figyelembevételével beépíthető részén
 - ba) kizárólag a meglévő termálmedence fedhető le, és
 - bb) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 12,0 métert;
- c) a „megtartandó zöldfelület” szöveges szabályozási elemmel érintett területen legfeljebb 3 db egyenként legfeljebb 50 m²-es játszótér kiszolgálásához és a terület üzemeltetéséhez szükséges funkciójú épület a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.

(2) Meglévő építményekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a meglévő irodaépület csak emeletráépítéssel, a terület alaprendeltetését szolgáló irodai funkciókkal bővíthető;
- b) a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül található meglévő épületeken csak állagmegóvási munkálatok végezhetők;

⁴⁷⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 76. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁷⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 58. § (1). Hatálytalan: 2019. VI. 15-től.

⁴⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 77. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁸¹ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 78. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁸² Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 78. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

c) meglévő medence a szabályozási tervlapon jelölt építési helytől függetlenül ideiglenes jelleggel (idénytől függően) lefedhető.

(3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) medence a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető

aa) megtartandó fák figyelembevételével és

ab) legalább 10,0 méter előkert biztosítása mellett;

b) a téli fürdőzéshez szükséges időszakosan fedett folyosó a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen kívül is létesíthető;

c) legfeljebb 2 db, egyenként max. 25 m²-es porta és vendéglátó funkciójú épület a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető a Duna felőli oldalon

ca) a parti sétány megépülte után, és a kikötők részére kijelölt helyekhez kapcsolódóan, továbbá

cb) a meglévő fák megtartása mellett, és

cc) legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal, és

cd) a Duna-parti látképhez illeszkedő egységes megjelenés biztosításával;

d) a Duna mentén a kerítés

da) legfeljebb 40 cm lábazattal és

db) a da) pont szerinti lábazat felett legalább 90%-ban áttört kialakítással létesíthető.

(4) Zöldfelületek kialakítása során

a) a Szabályozási terven jelölt megtartandó értékes fa törzsétől számított 3 m-en belül 50 cm-nél mélyebb alapozási munkát, a gyökérzónát érintő bármely tereprendezési munkát végezni nem lehet;

b) a „megtartandó fasorhely” szöveges szabályozási elemmel érintett helyen a terület árvízvédelme során biztosítani kell a Duna-parti fasor fasorhelyként való megőrzését, és a fák egészségügyi okból történő lecserélése esetén helyben pótlással kell a fasor helyét megőrizni;

c) a megtartandó értékes fák vagy a megmaradó fák törzsét 50 cm-nél több feltöltés nem érintheti;

d) új fa telepítésénél az ültetőgödör 1x1x1 m-es szelvényében talajcseréről és termőtalajjal való feltöltéséről gondoskodni kell;

e) a Dagály Fürdő területén új zöldfelület létesítésekor öntözőhálózatról gondoskodni szükséges;

f) az egyéb előírással nem érintett építési hely északi határa és a telekhatár közötti területen a zöldfelületi mérték min. 30%;

g) a területen a következő vízáteresztő burkolatok számíthatók 1/3 mértékben a legkisebb kötelező zöldfelületi mértékbe:

ga) kavicsráccsal stabilizált gyöngykavics burkolat - utak,

gb) mosott kulékavics - szolgalmi járdák, drénárkok,

gc) gyöngykavics - vízáteresztő rétegrenddel - gyalogos utak,

gd) zúzottkő burkolat - vízáteresztő rétegrenddel - gyalogos utak,

ge) szórt stabilizált kavicsburkolatok - gyalogos utak,

gf) műgyantával stabilizált kavicsburkolat - gyalogos utak,

gg) öntött gumi burkolatok - vízáteresztő rétegrenddel - sportpályák, játszótéri burkolatok,

gh) fakéreg hancs burkolat - játszótér,

gi) gyepesített gyeprács burkolat.

(5) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során

a) felszíni parkoló csak a Népfürdő utca menti max. 30 m széles teleksávban helyezhető el,

kivételt képez ez alól az egyéb előírással nem érintett építési hely, és az attól a Rákos-patak irányába eső terület,

b) a területen 50 férőhelynél nagyobb parkoló

ba) csak burkoltan létesíthető, és

bb) összefolyó csapadékvizei olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők csatornába, és

bc) felületet árnyékoltan (pl. pergola, lugas, növényrács) kell kialakítani, amennyiben a „P150 felszíni parkoló” szöveges szabályozási elemmel érintett területen kívül kerül kialakításra.

(6) Egyéb kiegészítő előírások:

a) a rakparti út (hrs.: 25666/2) felől közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító útsatlakozás, kapubehajtó csak a tervezett árvízvédelmi létesítmény karbantartása és a terület fenntartása céljából alakítható ki,

b) az Angyalföldi szivattyútelepről kiinduló DN 2000 mm-es szennyvíznyomócsövet és a 400/470 cm-es gravitációs csatornát, amely a Dagály Fürdő telkén áthalad, adottságként kell kezelni az alábbiak szerint

ba) a nyomócső és csatorna fölé építmény nem helyezhető el, és

bb) a nyomócső építménytől való védőtávolsága 8,0 méter, és

bc) a gravitációs csatorna építménytől való védőtávolsága 3,0 méter,

c) mobiltelefon bázisállomás a területen önálló antennatartó szerkezeten (torony) nem helyezhető el.

27. Vizafogó, Belső-Vizafogó egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

69. § Vizafogó, Belső-Vizafogó, a Róbert Károly körút - Esztergomi út - Árboc utca - Váci út - Dráva utca - Duna által határolt kerületszámú részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

A Váci út - Révész utca - Visegrádi utca - Véső utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások⁴⁸³

69/A. §⁴⁸⁴ (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a kötelező árkád kialakítás legalább 5,0 méter belmagasságú legyen,

b) az építési hely max. 10 méter épületmagassággal beépíthető részén gyalogos átjárás biztosítandó a Váci út és a (25708/8) hrsz-ú ingatlan között.

(2) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a Révész utca tömb menti szakaszának felújítására.

28. Újlipótváros egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

70. § Újlipótváros, a Dráva utca - Váci út - Szent István körút - Duna által határolt kerületszámú részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

⁴⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 79. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁸⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 79. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

A Bessenyei utca - Pannónia utca - Tutaj utca - Hegedűs Gyula utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

70/A. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) az építési hely max. 9,0 méter, max. 20,5 méter és max. 26,5 méter legmagasabb ponttal beépíthető részein az épület földszintjén és I. emeletén elsősorban

aa) kereskedelmi, szolgáltató,

ab) kulturális, közösségi,

ac) oktatási,

ad) igazgatási, iroda

rendeltetés létesíthető;

b) az építési hely F szintszámmal beépíthető részén kizárólag teremgarázs létesíthető;

c) a közhasználatra javasolt telekrész közhasználatú kialakítása során

ca) a lehatárolás területének legalább 50%-a zöldfelületként alakítandó ki,

cb) a telepítendő fasorok biztosítása mellett,

cc) használata időben nem korlátozható.

(2) Az építmények elhelyezése és illeszkedése:

a) közterületi határvonalon kerítés nem létesíthető,

b) a Szabályozási terven jelölt épületköz a terepszinttől számított harmadik szint fölött alakítható ki,

c) az építési hely max. 9,0 méter legmagasabb ponttal beépíthető részén létesülő épület(rész)en legalább félintenzív zöldtető alakítandó ki.

(3) A tetőkertek és zöldfelületek kialakítása során az építési hely F szintszámmal beépíthető részén létesülő épület(rész)en intenzív zöldtető alakítandó ki legalább a tetőfelület 80%-án.

(4) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során a Tutaj utca felől garázsbejárat nem létesíthető.

(5)⁴⁸⁵ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a 33. § (1) bekezdés a) pontja figyelembevételével a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) bekezdés c) pont szerinti kialakítása esetén alkalmazható.

29. Göncz Árpád Városcsözpont egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

71. § Göncz Árpád Városcsözpont, a Petneházy utca - Teve utca - Róbert Károly körút - Váci út - Árboc utca - Esztergomi út - Róbert Károly körút - Váci út által határolt kerületrészt egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-62. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási tervvel.

⁴⁸⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 80. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

A Váci út - Petneházy utca - Teve utca - Róbert Károly körút által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások⁴⁸⁶

71/A. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a)⁴⁸⁷ a Szabályozási terven jelölt „aluljáró kapcsolat” akadálymentes kialakítással biztosítandó, mely legalább 12 méter szélességgel közvetlenül kapcsolódik a felszíni gyalogos felülethez és a metróaluljáróhoz, továbbá a fedett kialakítás épülettel összeköthető;

b) a közhasználatra javasolt telekrész közhasználatú kialakítása során

ba) kerítéssel nem keríthető el,

bb) terepszint alatt beépíthető;

c) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása esetén

ca) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható,

cb) legalább 6,0 méter szélesség és legalább 4,0 méter belmagasság biztosításával, továbbá

cc) épületen átvezető passzázs használata időben korlátozható,

cd) közterülettel párhuzamosan létesülő árkád használata időben nem korlátozható;

d) az építési hely kizárólag parkolólétesítmény céljára szöveges szabályozási elemmel érintett területen az építési helynek megfelelően

da) parkolóház és

db) mélygarázs

létesíthető;

e) az építési hely kizárólag parkolólétesítmény céljára szöveges szabályozási elemmel érintett területen az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részének igénybevétele során

ea) a zárófödemen tetőkert létesítendő legalább 0,5 méter talajtakarással,

eb) az építmény legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél a talajtakarással együtt,

ec) terepszint felett kizárólag a bejutást biztosító épületrészek létesíthetők

- a terület legfeljebb 10%-án,

- a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal,

ed) meglévő pincével, mélygarázzsal összeköthető.

(2) Rendeltetés szerint a Váci út mellé kerülő épület földszintjén a közösségi közlekedés irányítására szolgáló önálló rendeltetési egységet kell kialakítani, ha azt a közösségi közlekedési szolgáltatás igényli és az üzemeltető annak területét meghatározza.

(3)⁴⁸⁸ Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) a magasház, toronyépület elhelyezését meghatározó alábbi távlati nézőpontokból az épületek kompozíciós egységet kell, hogy mutassanak:

aa) Halászbástya (GPS: 47°30'6.92"É / 19° 2'5.93" K),

ab) Sikló - Sándor palota (GPS: 47°29'51.03"É / 19° 2'19.15" K),

ac) Palota - Savoyai terasz (GPS: 47°29'47.22"É / 19° 2'24.36" K),

ad) Várkert Bazár (GPS: 47°29'43.74"É / 19° 2'29.14" K),

⁴⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 81. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁸⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 82. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁸⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 50. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

továbbá

b) az épületek együttlátása az a) pont szerinti pontokból nézve nem eredményezheti a jelenlegi látványhoz képest a parlamenti kupola uralkodó sziluettjének városképi sérülését,

c) az a) pont szerint meghatározott pontokból az egyben látszódó épülettömegek szélessége nem haladhatja meg az adott nézetben a parlamenti kupola szélességének felét,

d) a tervezés során figyelembe kell venni a 71/B. § szerinti terület magasházaival, toronyépületeivel együtt mutatkozó látványt, a megadott nézőpontokból feltárulkozó együttes városképi megjelenést, azok ismert tervei, vagy városléptékben modellezett magasházak, toronyépületek látványaival együtt,

e) kerítés kizárólag a Vt-M/Z-3 építési övezet telkein létesíthető, az alábbiak szerint

ea) legfeljebb 50 centiméter magas lábazattal,

eb) a lábazat felett legalább 70%-os áttörtséggel.

(4)⁴⁸⁹ A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során a Váci út - Róbert Károly körút - Teve utca - újonnan kialakuló közterület által határolt területen a telkek rendeltetésszerű használatához szükséges mélygarázsok

a) a szomszédos közterületek alatt is összeköthetők,

b) rámpái közterületen is kialakíthatók.

(5) Egyéb kiegészítő előírások:

a) a kerékpárút területen való átvezetése biztosítandó,

b) a telkek gépjárművel való megközelítését a műszaki szempontok alapján a főútvonaltól legtávolabb eső ponton kell biztosítani,

c) a területen a telkek be nem épített részeinek - az oktatási és lakóépületek telkeinek kivételével - közterületi jellege közhasználattal biztosítható,

d) a Róbert Károly körúti 280 centiméter átmérőjű főgyűjtő csatorna kiváltását legalább az eredetivel megegyező kapacitású (méretű) szelvénnnyel, a csatornavezeték külső palástjától mért 3-3 méteres védőtávolság biztosításával kell kialakítani.

(6)⁴⁹⁰ A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazható, ha

a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) bekezdés b) pont szerint,

b) a javasolt gyalogos hálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés c) pont szerint kialakításra kerül.

(7)⁴⁹¹ Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a közlekedés fejlesztésében - a terület egyes építési telkeinek új épülettel való beépítése esetén:

a) a 27815/7 helyrajzi számú ingatlan beépítése esetén legalább 250 férőhelyes P+R parkológarázs épületen belüli, illetve a határoló közterületeken való kialakítására,

b) a 27815/13 helyrajzi számú ingatlan beépítése esetén a Teve utca bővítésére egy többlet forgalmi sávval a Csongor utca és a Róbert Károly körút közötti szakaszon, valamint egy önálló balra kanyarodó sáv kialakítására a Teve utcai járműosztályozóban,

⁴⁸⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 82. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 82. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 82. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

c) a 27815/9 helyrajzi számú ingatlan megközelítésének biztosítása érdekében a Váci út - 27815/8 helyrajzi számú közterület csomópontjának kiépítésére jelzőlámpás forgalomirányítású alcsomópontként, ahol biztosítani kell a területről a Váci út nyugati oldali pályája elérését is.

A Róbert Károly körút - Váci út - Árboc utca - Esztergomi út által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások⁴⁹²

71/B. § (1)⁴⁹³ A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a Szabályozási terven jelölt aluljáró kapcsolat akadálymentes és fedett kialakítással biztosítandó, mely közvetlenül kapcsolódik a felszíni gyalogos felülethez és a metróaluljáróhoz legalább 12 méter szélességben, továbbá a fedett kialakítás épülettel összeköthető;

b) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása

ba) legalább 4,0 méter széles szabad átjárással biztosítandó, és

bb) használata időben nem korlátozható;

c) az építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető részei a tömb egésze belső térarányainak meghatározására szolgáló, típusonként külön-külön jelölt és eltérő szabályokkal rendelkező területek a terepszint feletti építési helyen belül,

ca) melyeken belül az építmények, vagy az építményrészek az egyes építményszinteken külön meghatározott arányban létesíthetők, és

cb) amelyeken a különböző térlefedések, átnyúlhatnak, továbbá

cc) amelyeken belül a (4) bekezdés szerinti szabályokat akkor is be kell tartani, ha a korlátozottan beépíthető rész lehatárolása több telekre esik;

d) a speciális - részben közterület fölötti - építési hely zöldtető / fal létesítése esetén jelű lehatárolások

da) az Esztergomi úti lakóépülettel szemközti garázs ki- behajtó és

db) az Árboc utcai ideiglenes távolsági autóbusz végállomás

takart kialakításának célját szolgálják, a (7) bekezdés b) pontja szerint;

e) a Szabályozási terven jelölt helyeken a térfal szabadon alakítható, melynek során

ea) a vonal teljes hosszában legfeljebb F+2 szint magas épülethomlokzat állhat,

eb) a további szintek homlokzatai legfeljebb a vonal hosszának 2/3-án állhatnak,

ec) a további homlokzatok síkját legalább 10,0 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé.

(2) A telekalakítás során

a) legfeljebb három építési telek alakítható ki,

b) minden teleknek az Árboc utcáról vagy az Esztergomi útról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie,

c)⁴⁹⁴ a létrejövő új telekhatár mentén a szabályozási terven jelölt helyszínektől kiindulóan épületközöket kell kialakítani, melyek szélessége és az arra néző szomszédos épülethomlokzatok között a 24. § szerinti csökkentett telepítési távolság

ca) a 7. § szerinti közhasználatú terület megvalósulása esetén legalább 20 méter,

cb) a 7. § szerinti közhasználatú terület létrehozása hiányában 30 méter.

⁴⁹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 83. §. Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 84. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁹⁴ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 31. §. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

(3) Rendeltetés szerint a Váci út és az Árboc utca sarkára kerülő épület földszintjén a távolsági tömegközlekedés irányítására szolgáló önálló rendeltetési egység alakítandó ki, az azt üzemeltető által igényelt területen.

(4) Az építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető részei:

a) a Szabályozási terven rögzített, az építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető része - az „A” típusú lehatároláson belül

aa) a földszint és a III. emelet járófödémének alsó síkja között a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 35%-a,

ab) a III. emeletől a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 50%-a,

ac) a III. emeleti járófödém alsó síkjának magasságáig a benyúló építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 7,5 méteres távolságot kell biztosítani, kivéve a 20 négyzetmétert meg nem haladó felületű benyúló építményrészeket,

ad) a III. emeletől felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 11 méteres távolságot kell biztosítani,

ae)⁴⁹⁵ a lehatárolás be nem épített területén belül, a terepszinten biztosítani kell egy összefüggő területet, melybe legalább egy 35 méter átmérőjű kör rajzolható, és a kör területén kívül a végleges rendezett térfelszínben 1,0 méternél nagyobb szintkülönbségek nem alakíthatók ki, és a kör fölé emelt hengerbe semmilyen építményrész nem nyúlhat bele,

af) a lehatárolás be nem épített területén belül terepszinten kell elhelyezni a telekre előírt zöldfelületi minimum legalább 15%-át;

b) a Szabályozási terven rögzített, az építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető része - a „B” típusú lehatároláson belül

ba)⁴⁹⁶ a földszint és a III. emelet járófödémének alsó síkja között a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 50%-a,

bb) a III. emeletől a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 70%-a,

bc) a III. emeleti járófödém alsó síkjának magasságáig a benyúló építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 7,5 méteres távolságot kell biztosítani, kivéve a 20 négyzetmétert meg nem haladó felületű benyúló építményrészeket,

bd) a III. emeletől felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 11,0 méteres távolságot kell biztosítani.

(5)⁴⁹⁷ A közhasználatú területek kialakításának előírásai:

a) a terepszinten a közhasználatú területekbe beszámítható

aa) a fedett, de nyitott térlefedés (pl. árkád),

ab) a telek területének 5%-áig a földszinti beépítésnek a terepszint járható felületeihez közvetlenül kapcsolódó, közösségi tartózkodásra szolgáló helyiség (belső előcsarnokok, zsibongók, közönségforgalmi fogadóterek stb.);

b) a közhasználatú terület kialakítása során

ba) a terepszinten kialakításra kerülő közhasználatú terület kerítéssel nem keríthető el és használata időben nem korlátozható,

bb) épületek földszintjén és a gyalogos aluljáró szintjének megfelelő épületszinten kialakításra kerülő közhasználatú terület legalább 6,0 méter szélességgel és legalább 4,0 méter

⁴⁹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 84. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 84. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁴⁹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 84. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

belmagassággal alakítandó ki és a használata időben korlátozható,

bc) terepszinten és az aluljárószinten kialakításra kerülő közhasználatú terület között akadálymentes kapcsolat létesítendő és használata időben nem korlátozható.

(6)⁴⁹⁸ Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) a magasházak, toronyépületek egymáshoz viszonyított magasságát úgy kell meghatározni, hogy a Váci út - Róbert Károly körút csomópontja felől a Duna irányába és a déli irányba a magasházak, toronyépületek legmagasabb pontja csökkenjen,

b) a Róbert Károly körút menti épületek 30 méter magasság feletti, Róbert Károly körúttal párhuzamos szélességi mérete nem haladhatja meg a Szabályozási terven meghatározott térfal hosszának 1/5-ét,

c) a magasház, toronyépület elhelyezését meghatározó alábbi távlati nézőpontokból az épületek kompozíciós egységet kell, hogy mutassanak:

ca) Halászbástya (GPS: 47°30'6.92"É / 19° 2'5.93" K),

cb) Sikló - Sándor palota (GPS: 47°29'51.03"É / 19° 2'19.15" K),

cc) Palota - Savoyai terasz (GPS: 47°29'47.22"É / 19° 2'24.36" K),

cd) Várkert Bazár (GPS: 47°29'43.74"É / 19° 2'29.14" K),
továbbá

d) az épületek együttlátása a c) pont szerinti pontokból nézve nem eredményezheti a jelenlegi látványhoz képest a parlamenti kupola uralkodó sziluettjének városképi sérülését,

e) a c) pont szerint meghatározott pontokból az egyben látszódó épülettömegek szélessége nem haladhatja meg az adott nézetben a parlamenti kupola szélességének felét,

f) a tervezés során figyelembe kell venni a 71/A. § szerinti terület magasházaival, toronyépületeivel együtt mutatkozó látványt, a megadott nézőpontokból feltárulkozó együttes városképi megjelenést, azok ismert tervei, vagy városléptékben modellezett épületek látványaival együtt.

(7) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során

a) a telkek rendeltetésszerű használatához szükséges mélygarázsok kiszolgálását kizárólag az Esztergomi útról és az Árboc utcáról kell biztosítani,

b)⁴⁹⁹ az Esztergomi úti lakóépülettel szemközti garázs ki- behajtó és az Árboc utcai ideiglenes távolsági autóbusz végállomás lakóépülettel szemközt csak takartan alakítható ki

ba) növényzettel vagy kertépítészeti eszközökkel, vagy,

bb) a Szabályozási terven rögzített speciális - részben közterület fölötti - építési hely zöldtető / fal létesítése esetén lehatároláson belül védőtető létesítésével,

bc) a védőtető kialakítása során a közúti úrszelvény megtartandó, és a védőtető legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 7,5 métert, és

c) ha az Esztergomi út mentén a bb) alpont szerinti speciális - részben közterület fölötti - építési helyen belül nem létesül védőtető, akkor a telepítendő fasort ki kell alakítani.

(8)⁵⁰⁰ Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület beépítése esetén:

a) a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére, melynek során

aa) a terület telkeinek gazdasági kiszolgálását - több telek esetén is -, az Esztergomi út Szabályozási terven jelölt szakaszáról kell biztosítani,

⁴⁹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 51. §. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

⁴⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 84. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

⁵⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 84. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

ab) ideiglenes távolsági autóbusz végállomás alakítandó ki az Árboc utca Szabályozási terven jelölt szakaszán indulóhelyekkel, a Váci út Szabályozási terven jelölt szakaszán leszállóhelyel,

ac) a vegyesforgalmú átjárhatóságot biztosítani kell a tömbbelsőn keresztül az Esztergomi út és az Árboc utca között a megkülönböztetett gépjárművek, taxi számára, úgy, hogy az ne érintse a (4) bekezdés a) pont ae) alpont szerinti területet,

ad) szükséges az Esztergomi útról a Róbert Károly körút pesti irányába vezető egy sávós felhajtó kiépülése és forgalomba helyezése,

ae) szükséges a Róbert Károly körút északi oldalán tervezett le- és felhajtó részbeni, vagy teljes kiépítése,

af) szükséges az Esztergomi út 2x1 sávós keresztmetszeti átépítése az Árboc utca és legalább az ae) alpont szerinti északi le- és felhajtó között, figyelemmel a forgalomtechnikailag szükséges járműosztályozókra, valamint az Esztergomi út északi irányú továbbépítési igényére,

ag) szükséges az Árboc utca járműosztályozókat és buszmegállókat is biztosító 2x2 sávós keresztmetszetben való kiépítése,

ah) szükséges az Árboc utca - Esztergomi út új csomópontjának kiépítése,

ai) szükséges az Árboc utca és a Váci út új csomópontjának kiépítése,

aj) helyet kell biztosítani a Volán autóbuszok ideiglenes megállóinak;

b) a közmű infrastruktúra fejlesztésére, melynek során

ba) az Esztergomi úton lévő gáznyomáscsökkentő áthelyezését terepszint alatti kialakítással kell megoldani,

bb) a kiváltandó távhő vezetékek helyét az Esztergomi út keresztmetszeti elrendezésében biztosítani kell,

bc) a ø 300-as és ø 400-as vízvezeték kiváltását az Árboc utca, illetve a Róbert Károly körút keresztmetszeti elrendezésében kell biztosítani, vagy a szolgáltató által meghatározott más nyomvonalon.

VIII. FEJEZET

ÁTMENETI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

30. Átmeneti rendelkezések az épített környezetre és a településkép alakítására

Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános rendelkezések

72. §⁵⁰¹

Az üzletportálokra és az önálló kirakatszekrényekre vonatkozó általános rendelkezések

73. §⁵⁰²

⁵⁰¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (2). Hatálytalan: 2018. VI. 1-től.

A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések

74. §⁵⁰³

Cégér, cégtábla, cégfelirat

75. §⁵⁰⁴

31. Záró rendelkezések

76. § (1) Jelen rendelet 2017. január 1-jén lép hatályba.

(2)⁵⁰⁵

(3)⁵⁰⁶

(4)⁵⁰⁷

(5)⁵⁰⁸

(6)⁵⁰⁹

(7)⁵¹⁰

(8) A Rendelet előírásait a hatálybalépését követő ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Bujdosó Sándor s.k.
jegyző

Dr. Tóth József s. k.
polgármester

⁵⁰² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (2). Hatálytalan: 2018. VI. 1-től.

⁵⁰³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (2). Hatálytalan: 2018. VI. 1-től.

⁵⁰⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 87. § (2). Hatálytalan: 2018. VI. 1-től.

⁵⁰⁵ A 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdésének megfelelően hatályon kívül helyezésre került.

⁵⁰⁶ A 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdésének megfelelően hatályon kívül helyezésre került.

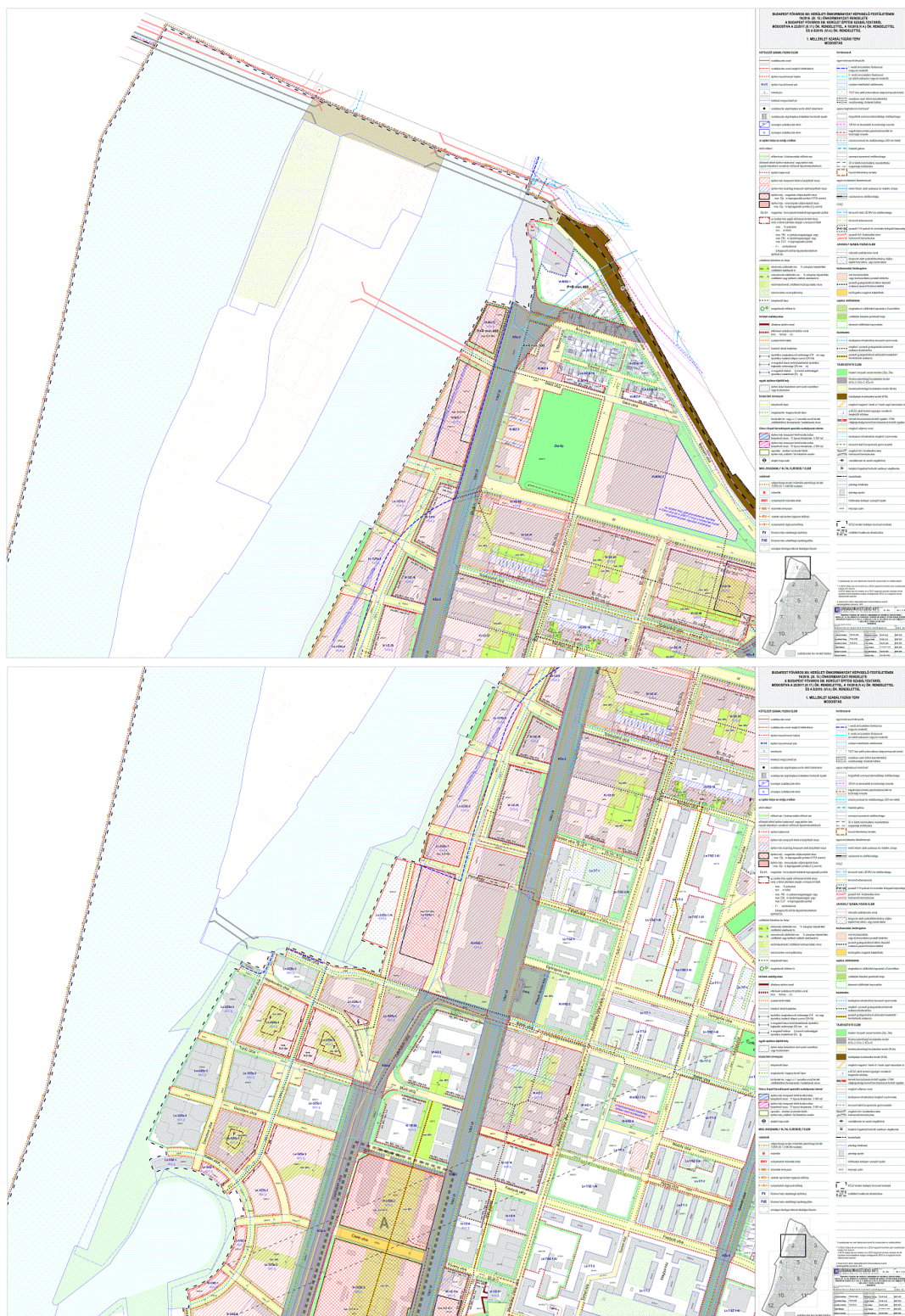
⁵⁰⁷ A 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdésének megfelelően hatályon kívül helyezésre került.

⁵⁰⁸ A 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdésének megfelelően hatályon kívül helyezésre került.

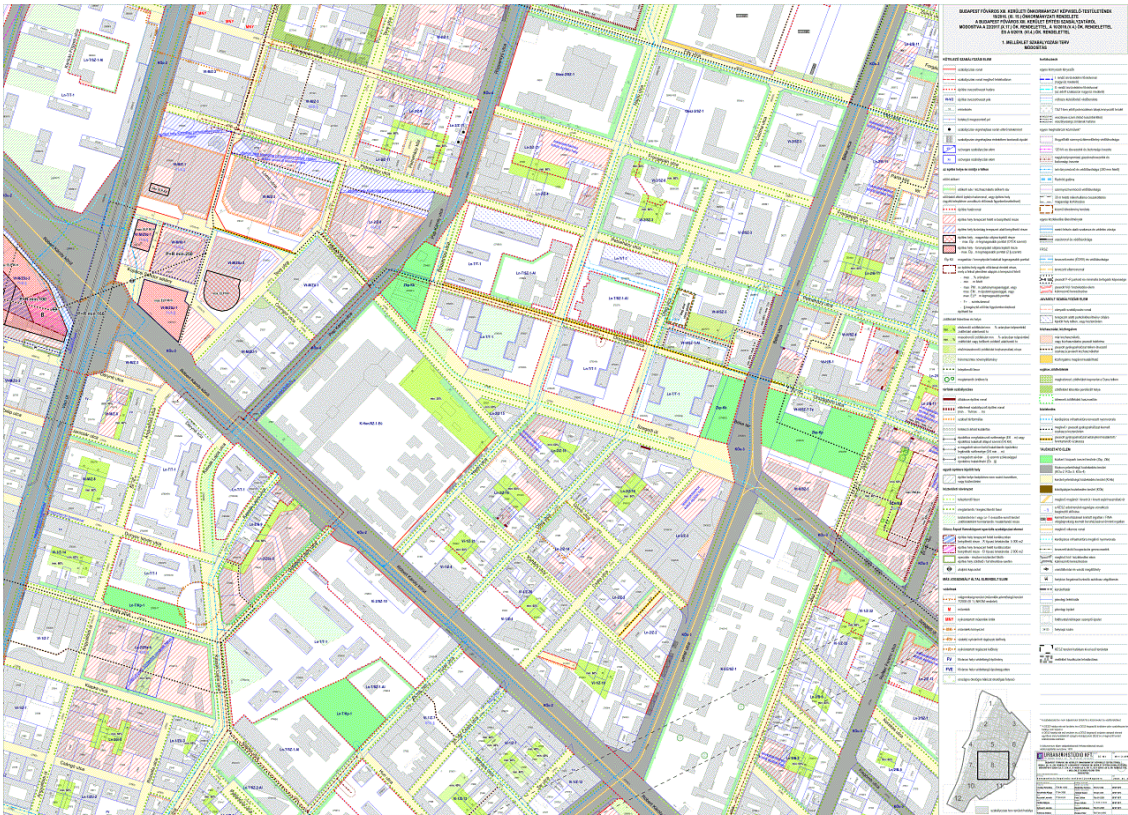
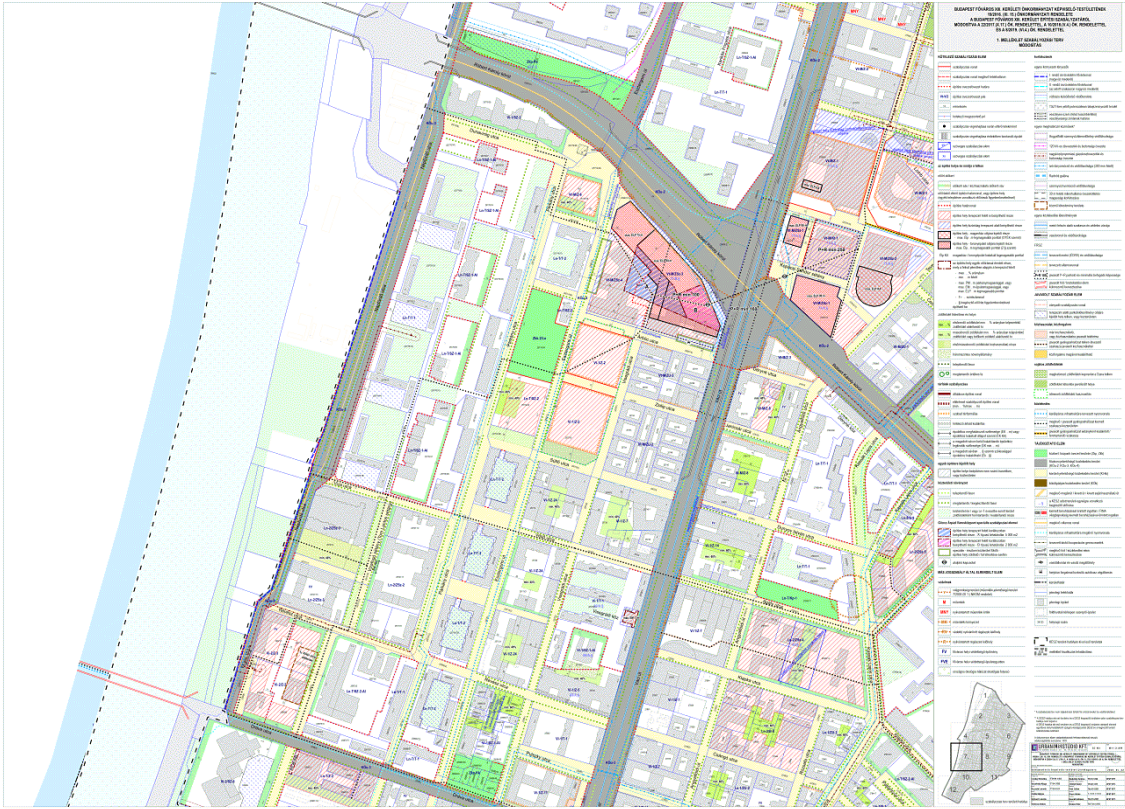
⁵⁰⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 58. § (1). Hatálytalan: 2019. VI. 15-től.

⁵¹⁰ A 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdésének megfelelően hatályon kívül helyezésre került.

1. melléklet a 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelethez⁵¹¹



⁵¹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (1), 1. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.



2. melléklet a 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelethez

**A ZÁRTSORÚ KERETES BEÉPÍTÉS „A”, „B” ÉS „C” TÍPUSÁNAK
TELEKMÉLYSÉGTŐL FÜGGŐ MÉRTEIT TARTALMAZÓ TÁBLÁZAT**

1. számú táblázat

		a keretes beépítés méretezése					
	A	B	C	E	F	G	H
1	előkert méretével csökkentett telekmélység intervallum (m)		keretes beépítés típusa				
2			„A”		„B”	„C”	
3			utcai zárt sorú sáv mélysége	hátulsó távolság	utcai zárt sorú sáv mélysége	utcai zárt sorú sáv mélysége	hátsó kert mérete
4	$x \geq$	$x <$	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
5	72	74	14	16	22	20	14
6	70	72	14	16	22	20	14
7	68	70	14	16	22	20	14
8	66	68	14	16	22	20	14
9	64	66	14	16	22	20	14
10	62	64	14	16	22	20	14
11	60	62	14	16	22	20	14
12	58	60	14	16	22	20	12
13	56	58	14	16	22	20	12
14	54	56	14	16	22	20	12
15	52	54	14	16	22	20	12
16	50	52	14	16	22	20	12
17	48	50	14	14	22	18	12
18	46	48	14	14	22	18	12
19	44	46	14	14	22	18	12
20	42	44	14	14	22	18	10
21	40	42	14	12	22	18	10
22	38	40	14	12	20	18	10
23	36	38	14	12	20	18	10
24	34	36	14	12	18	18	10
25	32	34	14	10	18	16	10
26	30	32	14	10	18	16	8
27	28	30	12	10	18	14	8
28	26	28	12	10	16	14	8
29	24	26	12	10	14	14	6
30	22	24	12	10	14	12	6
31	20	22	12	8	14	12	6
32	18	20	12	6	12	12	6
33	16	18	12	4	12	12	4

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

1. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-1/ZU-1	ZU	800	18	80 100 F§	100	4,5 5,0 S	3	15	párkánymagasság
5	Ln-1/ZU-2	ZU	800	18	75 100 F§	100	3,5 4,0 S	2,2	20	párkánymagasság
6	Ln-1/ZU-3	ZU	800	18	75 100 F§	100	3,5	2,2	20	párkánymagasság
7	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
8	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
9	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
10	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
11	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
12	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
13	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
14	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
15	KA	kialakult állapot								

⁵¹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (4), 4. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

2. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-2/ZU-1	ZU	800	18	80 100 F§	100	4,5 5,0 S	3	15	párkánymagasság
5	Ln-2/ZU-2	ZU	800	18	70 100 F§	100	4 4,5 S	3	20	párkánymagasság
6	Ln-2/Z-1	Z	1000	18	80 90 F	90	4,5 0,5 KH	2	10	párkánymagasság
7	Ln-2/Z-2	Z	800/ 1200 §	18	65 70 S	70	4 0,5KH	2,0	20	párkánymagasság
8	Ln-2/Z-3	Z	800	18	70 100 F§	100	4,5	2,5	20	párkánymagasság
9	Ln-2/Z-4	Z	800	18	70 75 F	100	4,25	3	20	párkánymagasság
10	Ln-2/Z-5	Z	3000	30	65	75	3,5 0,5 KH 0,25 E§	2	35	párkánymagasság
11	Ln-2/Z-6	Z	800	18	70	100	4	-	25 20 S	párkánymagasság
12	Ln-2/Z-7	Z	800	18	70 100 F§	100	4	3	20	párkánymagasság
13	Ln-2/Z-8	Z	800/ 1500 §	18	70 100 F§	100	4	3	20	párkánymagasság
14	Ln-2/Z-9	Z	800/ 720SZ	18	70	100	4	3	20	párkánymagasság
15	Ln-2/Z-10	Z	1000	18	75 85 F	90	4	2	10	párkánymagasság
16	Ln-2/Z-11	Z	800/ 720SZ	18	70	100	4	3	20	párkánymagasság
17	Ln-2/Z-12	Z	1500	30	65 75 S	70	4	3	35	párkánymagasság
18	Ln-2/Z-13	Z	800	18	45 50 F	65	3,5	-	35	párkánymagasság
19	Ln-2/Z-14	Z	600	18	65 70 S	70	3,5	1,5	30	párkánymagasság
20	Ln-2/Z-15	Z	600	18	60 65 S	70	3,5	1,2	30	párkánymagasság
21	Ln-2/Z-16	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkánymagasság
22	Ln-2/Z-17	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkánymagasság
23	Ln-2/Z-18	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkánymagasság
24	Ln-2/Z-19	Z	800	14	60 70 S	80	3,25 3,5 S	2	30	párkánymagasság
25	Ln-2/Z-20	Z	2000	30	50 70 S	50 70 S	2,5 0,5 KH 0,25 E§	2	50	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
26	Ln-2/Z-21	Z	800/2500 §	18	60 70 S	75	3	2	35 30 S	párkánymagasság
27	Ln-2/Z-22	Z	4000	30	55 65 F	80	2,75 0,25 E§	2	25	párkánymagasság
28	Ln-2/Z-23	Z	800	16	60 70 S	70 70 S	2,5	2	30	párkánymagasság
29	Ln-2/Z-24	Z	600	18	70 100 F§	100	4,5	2	15	párkánymagasság
30	Ln-2/A-1	ZK-A	800	0	60 70 S	70	3,5 4,0 S 0,25 KH 0,5 E§	-	25	párkánymagasság
31	Ln-2/A-2	ZK-A	0	18	-	-	-	-	0	párkánymagasság
32	Ln-2/A-3	ZK-A	600	18	-	-	-	-	15	párkánymagasság
33	Ln-2/A-4	ZK-A	800	18	-	-	-	-	20	párkánymagasság
34	Ln-2/A-5	ZK-A	800	0	-	-	-	-	25 15§	párkánymagasság
35	Ln-2/B-1	ZK-B	800	18	70 100 F§	100	5	3	20	párkánymagasság
36	Ln-2/B-2	ZK-B	800	18	70	100	4,5	2,5	20	párkánymagasság
37	Ln-2/B-3	ZK-B	600	18	65 75 S	70 75 S	4	2	30	párkánymagasság
38	Ln-2/B-4	ZK-B	1500	30	65 75 S	70 75 S	4 4,5 S	3	35	párkánymagasság
39	Ln-2/B-5	ZK-B	600	18	65 75 S	70 75 S	3,5	2	30 25 S	párkánymagasság
40	Ln-2/B-6	ZK-B	1000	30	50	75	3,5	2	35	párkánymagasság
41	Ln-2/B-7	ZK-B	1500	30	65	75	3,5	2	35	párkánymagasság
42	Ln-2/B-8	ZK-B	800	18	75 100 F§	100	3,5	2	20	párkánymagasság
43	Ln-2/B-9	ZK-B	1500	30	65	75	3 0,25 E	2	35	párkánymagasság
44	Ln-2/B-10	ZK-B	800	18	60 70 S	70	3	2	20	párkánymagasság
45	Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	25	párkánymagasság
46	Ln-2/B-12	ZK-B	1000/900SZ	18	50	65	2,75	2	30	párkánymagasság
47	Ln-2/B-13	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	20	párkánymagasság
48	Ln-2/B-14	ZK-B	800	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	párkánymagasság
49	Ln-2/C-1	ZK-C	800	16	50	65	2,5	2	25	párkánymagasság

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	átlános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
					70 S	70 S			20 S	
50	Ln-2/C-2	ZK-C	800	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	párkánymagasság
51	Ln-2/C-3	ZK-C	800/ 500SZ	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	párkánymagasság
52	Ln-2/KA-1	KA	800	18	KA	KA	KA	KA	20	párkánymagasság
53	Ln-2/KA-2	KA	600	18	KA	KA	KA	KA	30	párkánymagasság
54	Ln-2/ZSz-1	Z/Sz	1500	30	60 65 S	75	3,5 0,25 KH	2	30	épületmagasság
55	Ln-2/ZSz-2	Z/Sz	1500/ 5000 §	18	70	100	3,5 0,5 KH 0,25 E§	3	35	épületmagasság
56	Ln-2/ZSz-3	Z/Sz	1500/ 5000 §	30	65	70	3,5 0,5 KH	2	35	épületmagasság
57	Ln-2/ZSz-4	Z/Sz	3000	30	65	75	3,75 0,25 KH	2	35	épületmagasság
58	Ln-2/ZSz-5	Z/Sz	1500	30	65	75	3 0,5 KH 0,25 E§	2	35	épületmagasság
59	Ln-2/ZSz-6	Z/Sz	2500	40	50 70 S	65 70 S	2,5	1,75	45	épületmagasság
60	Ln-2/ZSz-7	Z/Sz	3000	-	KA	KA	KA	KA	20	épületmagasság
61	Ln-2/SZ-1	SZ	4000	30	65	70	3,5	2	35	épületmagasság
62	Ln-2/SZ-2	SZ	3000	30	40	50	2	2	35	épületmagasság
63	Ln-2/SZ-3	SZ	4000	30	65	65	-	-	35	épületmagasság
64	Ln-2/SZ-1-AI	SZ	2500	40	50	60	2	2	35	épületmagasság
65	Ln-2/SZ-2-AI	SZ	1500	30	65	70	2	2	35	épületmagasság
66	Ln-2/T-1	T	-	-	-	-	-	1	KA	párkánymagasság
67	Ln-2/Kp-1	közpark	-	-	-	-	-	-	50	párkánymagasság
68	Z -általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
69	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszábályozás esetén								
70	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
71	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
72	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
73	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
74	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
75	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
76	KA	kialakult állapot								

3. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-3				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-3/B-1	Z-KB	800/ 1500 § /500SZ	30	50 70 S	70	2,5	2	20	párkánymagasság
5	Ln-3/ZSz-1	Z/SZ	3500	40	40 75 F§	80	4 0,4 KH 0,25 E§	2	20	épületmagasság
6	Ln-3/ZSz-2	Z/SZ	4000	-	40 75 F§	80	3 0,25 KH 0,25 E§	2	20	épületmagasság
7	Ln-3/ZSz-3	Z/SZ	600	18	60 65 S 70 F§	70 100 G	3 + 0,25 §	2	30	épületmagasság
8	Ln-3/SZ-1	SZ	600	18	60 65 S	70 100 G	3	2	25	épületmagasság
9	Ln-3/SZ-2	SZ	1200	30	50	70	2,75	2	20	épületmagasság
10	Ln-3/SZ-3	SZ	5000	30	50	65	2,5	2	40	épületmagasság
11	Ln-3/SZ-4	SZ	19000	120	35	35	1,5	1,5	60	épületmagasság
12	Ln-3/ZSz-1-AI	Z/SZ	3000	30	50	60	1,5	1,2	35	épületmagasság
13	Z -általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
14	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
15	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
16	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
17	100 G	a 100% terepszint alatti beépítés csak a terepszint alatti garázs vgy teremgarázs funkció és a lakásokhoz előírt pincszintű tárolók létesítése esetében								
18	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
19	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
20	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
21	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
22	KA	kialakult állapot								

4. számú táblázat

[illegible]

6. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-V				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vt-V/ZU-1	ZU	800	18	KA 100 F§	100	-	-	-	párkánymagasság
5	Vt-V/ZU-2	ZU	800	18	80 100F+I/70§	100	5,5 5,0L	3	10	párkánymagasság
6	Vt-V/ZU-3	ZU	800	18	80 100F+I/70§	100	5,0 4,5L 0,5 KH §	3	15	párkánymagasság
7	Vt-V/ZU-4	ZU	800	18	80 100F+I/70§	100	5,0 4,5L	3	10	párkánymagasság
8	Vt-V/ZU-5	ZU	800	18	80 100 F §	100	4,5 5,0 S	3	15	párkánymagasság
9	Vt-V/A-1	ZK-A	800	18	80 100 F §	100	5 4,5L 0,25 KH§ 0,25 E§	3	20	párkánymagasság
10	Vt-V/A-2	ZK-A	800	18	70 80 S	100	5 4,5L 0,25 KH§ 0,25 E§	3	20	párkánymagasság
11	Vt-V/Z-5-En	Z	2000	30	60 70 S	80	2	3	20	párkánymagasság
12	Vt-V/Z-7-Vcs	Z	2500	-	-	-	-	-	-	párkánymagasság
13	Vt-V/SZ-6-Te	SZ	-	-	-	50	-	-	20	épületmagasság
16	Z - általános zártorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártorú keretes „A” típus o ZK-B - zártorú keretes „B” típus o ZK-C - zártorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - teletszerű o KA - kialakult állapot									
17	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
18	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
19	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
20	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
21	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
22	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
23	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
24	KA	kialakult állapot								
25	100 F 100 F/70 100F+I/70	földszint 100%-os beépítése földszint 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70% földszint + I. emelet 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70%								

7. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-M				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vt-M/ZU-1	ZU	1500	18	80 100F+I/ 70§	100	5,0 4,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
5	Vt-M/ZU-2	ZU	800	18	70 100 F+I	100	3,5 3,0L	2,5	20	párkánymagasság
6	Vt-M/Z-1	Z	1500	18	80 100F+I/ 70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,5 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
7	Vt-M/Z-2	Z	1500	18	80 100F+I7 0§ 100§	100	5,0 4,5L 0,5 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
8	Vt-M/Z-3	Z	1500	18	80 100F+I/ 70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
9	Vt-M/Z-4	Z	2000	40	65	70	4 0,5 KH	2,2	35	párkánymagasság
10	Vt-M/Z-5	Z	1500	30	65	70	4	3	35	párkánymagasság
11	Vt-M/Z-6	Z	1500	30	65	70	4 0,25 E§	3	35	párkánymagasság
12	Vt-M/Z-7	Z	4000	40	40 75 F	80	4 0,25 E§	1,75	20	párkánymagasság
13	Vt-M/Z-8	Z	800	18	65	100	3,5	2,5	30	párkánymagasság
14	Vt-M/Z-9	Z	1500	30	60 70 F+I	80	2,5	2	35	párkánymagasság
15	Vt-M/ZSz-1	Z/SZ	1500	18	80 100§	100	5 0,5 KH § 0,5 E	3,5	10 5k+5%FA	párkánymagasság
16	Vt-M/ZSz-2	Z/SZ	1500	18	80 100 F+I	100	5 0,5 KH	3	10	párkánymagasság
17	Vt-M/ZSz-3	Z/SZ	5000	-	65§	100	5,0TF + 0,5 TA 0,25KH§ 0,25KH§+ 0,25 E§ 0,25M§ 2,5 §	3§	10 (+10)+5% FA	párkánymagasság

[illegible]

8. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-H				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	átlagos (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vt-H/Z-1	Z	2500	30	65 100 F §	100	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	20	párkánymagasság
5	Vt-H/Z-2	Z	2000	30	65	70	3,5 0,5 KH 0,25 E§	2,2	35	párkánymagasság
6	Vt-H/B-1	ZK-B	1500	30	65	70	3,75 3,25L 0,25 KH	2	35	párkánymagasság
7	Vt-H/B-2	ZK-B	2000	30	50 55 § 60 §	75	2,8 2,3L 0,2 KH §	2	35 30 § 25§	párkánymagasság
8	Vt-H/SZ-1	SZ	2000	40	65 75 F	85	3,5	2	20	épületmagasság
9	Vt-H/SZ-2	SZ	8000	0	50	65	2,5 0,5 KH §	2,25	35	épületmagasság
10	Vt-H/SZ-3	SZ	1500	30	60	75	3	1,5	35	épületmagasság
11	Vt-H/SZ-4	SZ	1500	30	60	75	3	2	35	épületmagasság
12	Vt-H/SZ-5	SZ	1500	30	50	75	3	2	35	épületmagasság
13	Vt-H/SZ-6	SZ	-	-	70	65	2,5	2,25	35	épületmagasság
14	Vt-H/SZ-7-Te	SZ	1500	80	65	70	1,25 0,5 KH §	2	35	épületmagasság
15	Vt-H/SZ-1-AI	SZ	2000	30	50	60	1	-	35	épületmagasság
16	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
17	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő szabályozás esetén								
18	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
19	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
20	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
21	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
22	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
23	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
24	KA	kialakult állapot								

9. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vi-1/Z-1	Z	1500	18	100	100	4,5 4,0L 0,5 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
5	Vi-1/Z-2	Z	800	30	70	100	4,5 4,0L 0,5 KH	3	20	párkánymagasság
6	Vi-1/Z-3	Z	1000	30	70 75 S	100	4,5 4,0L 0,5 KH	2,15	20	párkánymagasság
7	Vi-1/Z-4	Z	4000	30	80	100	4,5 4,0L 0,25 E§	3	20	párkánymagasság
8	Vi-1/Z-5	Z	1500	30	65	80	4,0 3,5L 0,5 KH 0,25 E§	3	35	párkánymagasság
9	Vi-1/Z-6	Z	4000	30	80 100 F/70 §	100	4,5 4,0L 0,25 E§	3	20	párkánymagasság
10	Vi-1/Z-7	Z	800/ 600SZ	30	70 100 F§	100	4,5 4,0L	3	20	párkánymagasság
11	Vi-1/Z-8	Z	4000	40	65 75 F	80	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	30	párkánymagasság
12	Vi-1/Z-9	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	35	párkánymagasság
13	Vi-1/Z-10	Z	2500	30	70 100 F§	100	4,0 3,5L 0,5 KH	3	20	párkánymagasság
14	Vi-1/Z-11	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,5 KH	3	35	párkánymagasság
15	Vi-1/Z-12	Z	1500	18	70 100 F§ 100§	100	4,5 4,0L	3	15	párkánymagasság
16	Vi-1/Z-13	Z	800	30	70	100	4,5 4,0L	3	20	párkánymagasság
17	Vi-1/Z-14	Z	800	30	80	100	4,5 4,0L	3	20	párkánymagasság
18	Vi-1/Z-15	Z	3000	18	70 85 F	100	4,25 0,25 E§	3	15	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
19	Vi-1/Z-16	Z	1500	30	65	70	3,75 3,25L 0,25 KH 0,25 E§	3	30	párkánymagasság
20	Vi-1/Z-17	Z	1000	18	75 85 F	90	4,0 3,5L 0,25 KH	3	15	párkánymagasság
21	Vi-1/Z-18	Z	4000	40	40 75 F	100	3,75 3,25L 0,25 E§	3	20	párkánymagasság
22	Vi-1/Z-19	Z	1500/ 500SZ	30	65	70	4,0 3,5L	3	30	párkánymagasság
23	Vi-1/Z-20	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
24	Vi-1/Z-21	Z	800	14	70	80	4,0 3,5L 4,50 S	3	30	párkánymagasság
25	Vi-1/Z-22	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
26	Vi-1/Z-23	Z	800	30	70	100	4,0 3,5L	3	20	párkánymagasság
27	Vi-1/Z-24	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
28	Vi-1/Z-25	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
29										
30	Vi-1/Z-27	Z	800	14	65	80	3,75 3,25L	3	30	párkánymagasság
31	Vi-1/Z-28	Z	3000	40	55	70	3,5 3,0L 0,25 E 0,25§	1,9	35	párkánymagasság
32	Vi-1/Z-29	Z	2000	40	40 75 F	80	3,0 2,5L 0,25 KH 0,25 E§	2	25	párkánymagasság
33	Vi-1/Z-30	Z	2000	30	60	65	3,0 2,5L 0,25 KH 0,25 E§	2	25	párkánymagasság
34	Vi-1/Z-31	Z	2500	30	65	80	3,5 3,0L 0,25 E§ 0,25 P§	1,8	30	párkánymagasság
34a	Vi-1/Z-31a	Z	2500	30	65 70 F	95	4,5 0,25 E§ 1,25 P§	1,15	10	párkánymagasság
35	Vi-1/Z-32	Z	600	0	60	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
36	Vi-1/Z-33	Z	600	0	65	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság
37	Vi-1/Z-34	Z	600	0	65	70	4,0 3,5L	2	30	párkánymagasság
38	Vi-1/Z-35	Z	1500	30	70	90	3,5 3,0L	2,2	25	párkánymagasság
39	Vi-1/Z-36	Z	800	18	80	100	3,5 3,0L	2	20	párkánymagasság
40	Vi-1/Z-37	Z	1500	30	60	65	3,0 2,5L 0,25 KH	2	25	párkánymagasság
41	Vi-1/Z-38	Z	800	18	80	100	3,1 2,6L	2	20	párkánymagasság
42	Vi-1/Z-39	Z	3000	30	65 80 F	80	3,25 2,75L 0,25 KH 0,25 E 0,25§	2	25	párkánymagasság
42.a	Vi-1/Z-39/a	Z	3000	30	65 80 F	80	2,5 0,25 KH	1,0	25	párkánymagasság
42.b	Vi-1/Z-39/b	Z	3000	30	65 80 F	80	1,75 0,25 KH	0,35	25	párkánymagasság
44	Vi-1/Z-41	Z	1500	30	65	70	3,0	3	35	párkánymagasság
44a	Vi-1/Z-42	Z	1500	30	65 75 S	70 75 S	4 4,5 S	3	35	párkánymagasság
44b	Vi-1/Z-43	Z	1500	18	55 85F	85	3,5 3,0 L 0,5 KH	0,6	10	párkánymagasság
44c	Vi-1/Z-44	Z	800	30	70 100F	100	4,5	3,0	20	párkánymagasság
44d	Vi-1/Z-45	Z	1500	30	70	100	3,25 0,25 S 0,25 KH 0,25 E§	3	25	párkány- magasság
45	Vi-1/ZSZ-1	Z/SZ	1500	-	65 70§	95	4,5 0,5 KH 0,25 E§	3,5	35 25k+10% FA	épületmagasság
45a	Vi-1/ZSZ-2	Z	3000	30	65 80 F	80	3,75 3,25L +§ 0,5 KH 0,25 E§ 0,25 §	2	25 20k+5%F A	párkánymagasság
46	Vi-1/SZ-1-AI	SZ	3000	30	50	70	3,0	2,2	35	épületmagasság
47	Vi-1/SZ-2	SZ	1500	30	65	70	4	3	35	épületmagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezési módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
48	Vi-1/SZ-3	SZ	3000	40	65	70	3,5	1,9	35	épületmagasság
49	Vi-1/SZ-4	SZ	1500	30	80	100	3,25 0,5 KH 0,25 E§	3,0	30	épületmagasság
50	Vi-1/SZ-5	SZ	1500	30	50	50	1,5	2,2	35	épületmagasság
51	Vi-1/T-1	T	-	-	-	100	-	2,2	10	párkánymagasság
52	Z - általános zártorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártorú keretes „A” típus o ZK-B - zártorú keretes „B” típus o ZK-C - zártorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - teleszerű o KA - kialakult állapot									
53	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhátár-rende­zés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő le­sza­bólózás esetén								
54	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
55	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
56	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
57	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
58	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
59	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
60	KA	kialakult állapot								
61	100 F/70	földszint 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70%								
62	5k	a 30. § (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke,								
63	+5% Fa	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott területi arány								
64	P§	kizárólag parkolás szintterülethez felhasználható mutató értéke								

10. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vi-2/ZSz-1	Z/SZ	2500	30	60	65	3	2	35	párkánymagasság
5	Vi-2/ZSz-2	Z/SZ	2500	30	50	65	3	1,35	50	párkánymagasság
6	Vi-2/SZ-1	SZ	2000	30	60	70	3,5	1,35	25	épületmagasság
7	Vi-2/SZ-2	SZ	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35	épületmagasság
8	Vi-2/SZ-3	SZ	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35	épületmagasság
9	Vi-2/SZ-4	SZ	2000	30	35	35	2,5 2,0L 0,25 E§	1,35	50	épületmagasság
10										
11	Vi-2/SZ-6	SZ	1500	30	65	70	2,5 2,0L	1,4	35	épületmagasság
12	Vi-2/SZ-7	SZ	2000	30	35 45 §	35	2,5 2,0L	1,35	50	épületmagasság
13	Vi-2/SZ-8	SZ	1500	18	60	70	2,5 2,0L	1,5	25	épületmagasság
14										
15	Vi-2/SZ-10	SZ	3000/ 2500SZ	40	35	50	2,0 1,5L	1,35	35	épületmagasság
16	Vi-2/SZ-11	SZ	1000	18	35	40	2,0 1,5L	2	35	épületmagasság
17	Vi-2/SZ-12	SZ	15000	18	50	60	2,0 0,25 KH 0,25 E§	1,5	30	épületmagasság
17a.	Vi-2/SZ-13	SZ	2500	30	50	75	2,5	1,25	25	épületmagasság
17 b.	Vi-2/Z-1	Z	800	18	65	75	4,0 3,5L	1,5	25	párkánymagasság
17c	Vi-2/Z-2	Z	1500	30	65 70 F	80	2,5 0,25 KH 0,25 E§	1,5	35	épületmagasság
17d	Vi-2/Z-3	Z	4000	30	65 70 F+ §	80	3,0 0,25 E§	1,5	25	épületmagasság
18	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
19	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhátár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
20	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
21	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
22	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
23	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
24	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
25	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
26	KA	kialakult állapot								

11. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-3				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)		
4										
5										
6	Vi-3/SZ-1	SZ	1500	30	50	75	1,75	0,6	35	épületmagasság
7										
8	Z -általános zártsorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártsorú keretes „A” típus o ZK-B - zártsorú keretes „B” típus o ZK-C - zártsorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártsorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
9	1500/5000\$/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
10	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
11	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
12	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
13	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
14	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
15	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
16	KA	kialakult állapot								

12. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb	a telek megengedett legnagyobb					a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Gksz-1 Gksz-2			beépítettsége		szintterületi mutatója				
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Gksz-1/SZ-1	SZ	1500	30	50	65	2,25	-	25 20k+5%FA	épületmagasság
5	Gksz-1/SZ-2	SZ	1500	30	50	75	0,5	-	30	épületmagasság
6	Gksz-2/SZ-1	SZ	3000	30	50	65	2	-	25 20k+5%FA	épületmagasság
7	Gksz-2/Z-1	Z	800	18	65	100	4	-	20 15k+5%FA	párkánymagasság
8	Gksz-2/Z-2	Z	800	18	80	100	4,5	-	20 15k+5%FA	párkánymagasság
9	Gksz-2/Z-3	Z	2000	30	50	65	2	-	25 15k+10%FA	párkánymagasság
10	Gksz-2/Z-4	Z	2000/ 1000SZ	30	50 60 S	65	2	-	25 20k+5%FA	párkánymagasság
11	Gksz-2/Z-5	Z	2000/ 600SZ	30	50 60 S	65	2	-	25 20k+5%FA	párkánymagasság
12	Gksz-2/Z-6	Z	2000/ 900SZ	30	50 60 S	65	2	-	20 15k+5%FA	párkánymagasság
13	Gksz-2/Z-7	Z	2000/ 900SZ	30	50 60 S	65	2,5	-	25 20k+5%FA	párkánymagasság
14	Gksz-2/Z-8	Z	2000	30	50	55	2,5	-	20	párkánymagasság
15	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
16	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
17	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
18	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
19	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
20	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
21	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
22	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
23	5k	a 30. § (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke,								
24	+5% Fa	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott területi arány								
25	KA	kialakult állapot								

13. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	K-REK K-SP				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	K-REK/SZ-1	SZ	2500	30	35	70	1	0,5	40	épületmagasság
5	K-REK/SZ-1-ST	SZ	20000	150	35	30	1	-	40	épületmagasság
6	K-REK/SZ-2-SP	SZ	4000	30	35	35	1	0,5	40	épületmagasság
7	K-REK/SZ-3-SP	SZ	4000	-	30	30	0,75	0,5	40 35k+5%FA	épületmagasság
8	K-SP/SZ-1	SZ	10000	15	30	65	1,5	0,8	40 35k+5%FA	épületmagasság
9	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
10	1500/5000\$/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
11	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
12	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
13	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
14	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
15	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
16	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
17	5k	a 30. § (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke,								
18	+5% Fa	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott területi arány								
19	KA	kialakult állapot								

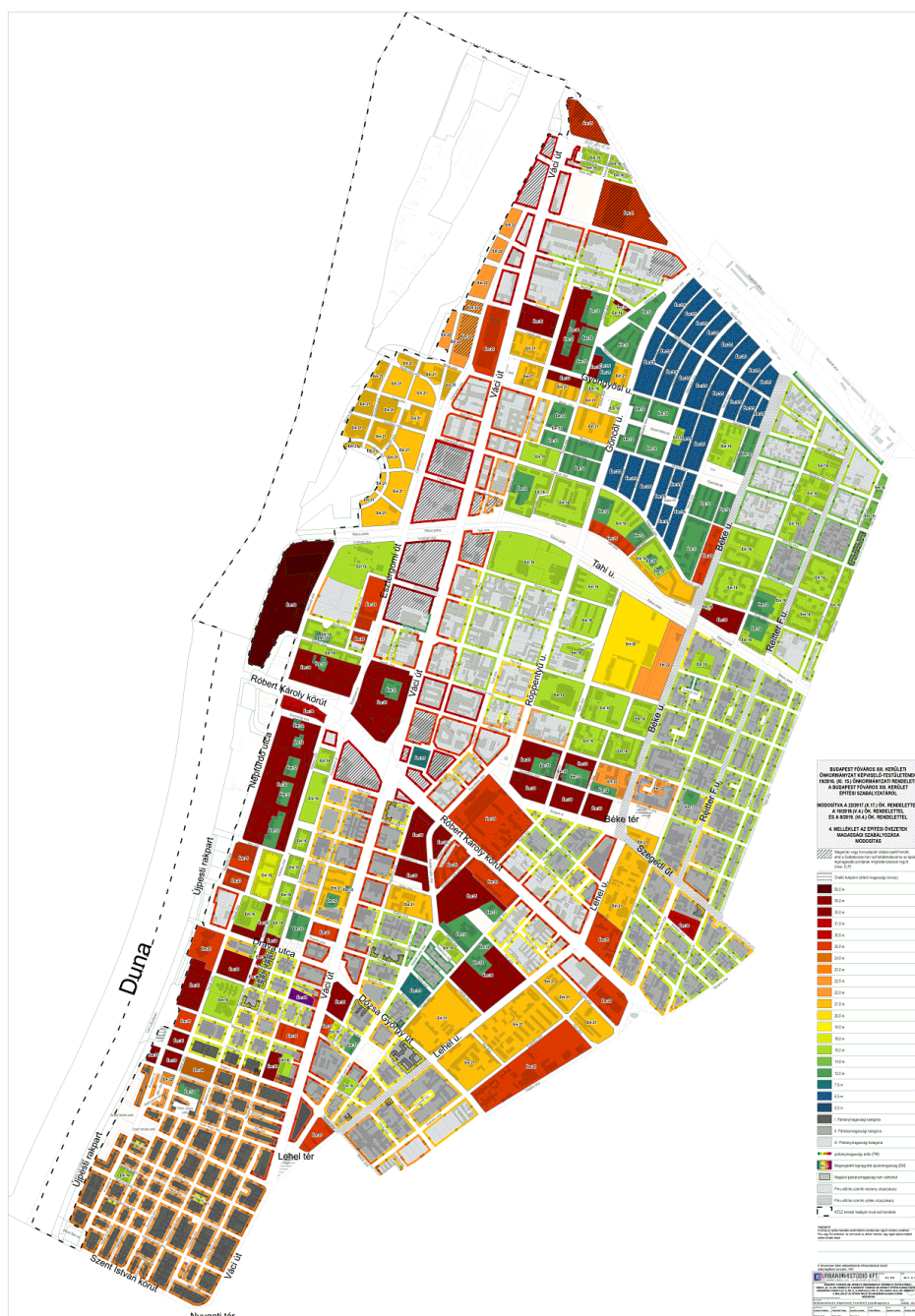
14. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	K-EÜ K-HON, K-SZ				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	K-EÜ/SZ-1	SZ	0	0	40	60	2	1,5	40	épületmagasság
5	K-Hon/SZ-1-Eü	SZ	50000	0	60	70	3,2	1	25	épületmagasság
6	K-Hon/SZ-2	SZ	3000	40	35	50	2	1	40 35k+5%FA	épületmagasság
7	K-SZ/SZ-1	SZ	25000	0	15	50	1	-	70	épületmagasság
8	Z -általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
9	1500/5000§/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
10	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
11	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
12	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
13	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
14	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
15	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
16	5k	a 30. § (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke,								
17	+5% Fa	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott területi arány								
18	KA	kialakult állapot								

15. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Zkp Zkk				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	átlános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Zkp-Kp	SZ	10000	-	2	20	-	-	70	Ém=7,5
5	Zkp-Kk	SZ	-	-	2	20	-	-	60	Ém=4,5
5a	Zkk-1/Ln	SZ	4000	-	1	70	-	-	60	Ém=4,5
5b	Zkk-2/Ln	SZ	4000	-	1	10	-	-	60	Ém=4,5
6	Z -általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
7	1500/5000\$/900SZ	a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén								
8	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
9	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
10	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
11	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								
12	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén								
13	§	előírásban foglalt feltétel esetén								
14	KA	kialakult állapot								

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA



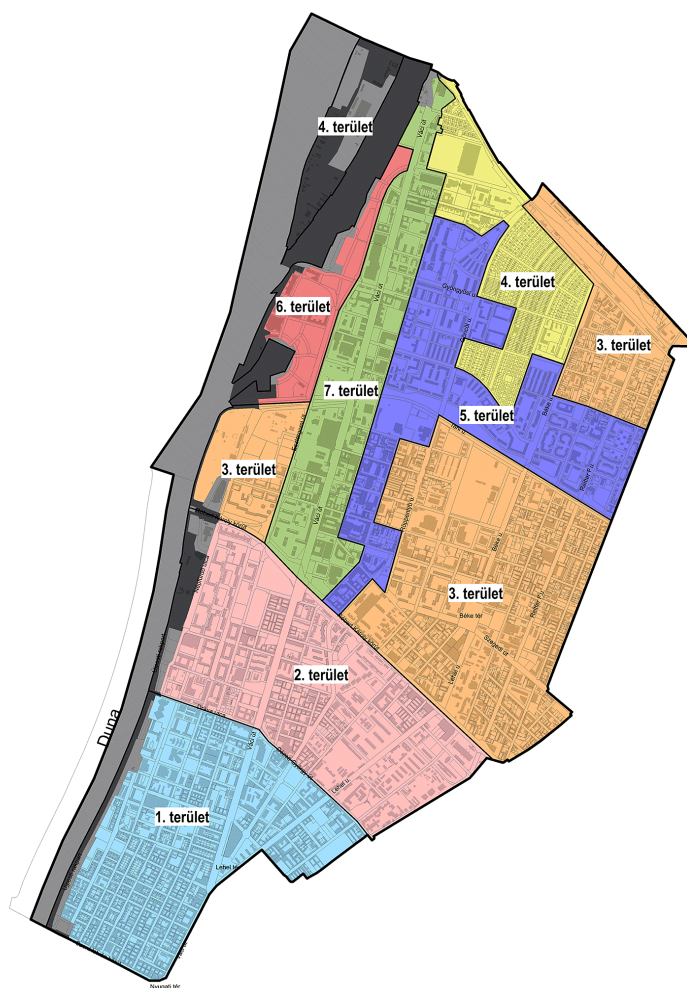
⁵¹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (6), 6. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

5. melléklet a 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelethez

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

5.a. melléklet⁵¹⁴

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS ELTÉRŐ SZABÁLYOZÁSÚ TERÜLETEIT BEMUTATÓ TÉRKÉP



⁵¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (4), 4. melléklet. Hatályos: 2019. VII. 1-től.

5.b. melléklet⁵¹⁵

A TELKEN ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSIK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA ÉS
A KÖZTERÜLETI ENGEDMÉNY MEGHATÁROZÁSA

1.	A		B	C		D		E		F	G	H	I
2.	rendeltetési egység		mérőszám	1.		2.		3.		4.	5.	6.	7.
3.	(funkció)			terület									
4.	megnevezése			A	B	A	B	A	B	A	A	A	A
5.	legalább 1 db személygépkocsi számára kell parkolót biztosítani *												
6.	lakás önálló rendeltetési egység		db lakás után	1	-	1		1	-	1	1	1	1
6.a	nettó 80 m2-nél nagyobb lakás önálló rendeltetési egység		db lakás után	2	-	2		2	-	2	2	2	2
7.	üdülő önálló rendeltetési egység		db üdülő után	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
8.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló 21. pont és idősek otthona, diákszálló, diákokthor - lásd26. pont)		db vendégszoba után	20	-	20	50%	20	-	10	10	10	20
9.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - legfeljebb 1000 m2 összes bruttó szintterületig	0-100 m2 közötti árusítótételeinek	minden megkezdett m² nettó alapterülete után	40	-	40	50%	20	-	20	27	20	40
10.		100 m2 feletti árusítótételeinek		40	-	40	50%	20	-	20	27	20	40
11.		OTÉK 42. § (10) szerinti esetekben		A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42. § által meghatározottak szerint									
12.		0-100 m2 közötti árusítótételeinek		40	-	40	-	20	-	20	20	20	40
13.		100 m2 feletti árusítótételeinek		40	-	40	-	20	-	20	20	20	40
14.	OTÉK 42. § (10) szerinti esetekben	A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42. § által meghatározottak szerint											
15.	vendéglátó önálló rendeltetési egység		fogyasztótérei (kültérivel együtt)	20	-	20	50%	10	50%	20	5	5	5
16.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység		foglalkoztatói és/vagy tantermei	40	50%	40	50%	40	100%	20	20	16	40
17.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység		oktatási és kutatási helyiségei	40	-	40	50%	40	100%	20	20	16	40

⁵¹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (7), 7. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

1.	A		B	C		D		E		F	G	H	I
2.	rendeltetési egység		mérőszám	1.		2.		3.		4.	5.	6.	7.
3.	(funkció)			terület									
4.	megnevezése			A	B	A	B	A	B	A	A	A	A
18.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei		20	-	20	-	30	25%	10	20	20	30
19.	iroda rendeltetési egység			40	-	50	-	30	-	20	20	20	50
20.	egyéb önálló rendeltetési egység			40	-	40	-	30	-	20	20	20	50
21.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység	huzamos tartózkodásra szolgáló irodai helyiségei		40	-	40	-	20	-	20	20	20	40
22.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (ahol a férőhelyszám nem értelmezhető)	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei		100	-	100	-	50	-	100	50	100	100
23.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység			db férőhely után	10	-	10	-	5	-	20	10	10
24.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység		10		-	10	50%	10	50%	30	10	10	10
25.	lelátóval rendelkező fedett vagy részben fedett sportlétesítmény		30		-	30	50%	30	50%	20	10	12	30
26.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona		30		-	30	-	20	-	30	20	20	30
27.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység		db betegágy után	8	-	8	-	8	50%	10	4	4	10
28.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyeégeinek		minden megkezdett m² után	200	-	200	-	200	-	5	200	200	400
29.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségének			1000	-	1000	-	1000	-	1000	1000	1000	1500
30.	jelentős zöldfelületet igénylő kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park			1000	100%	1000	100%	500	-	1000	500	500	1000
31.	*		A számított értéket minden esetben felfelé kell kerekíteni										
32.	A oszlop		Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása										
33.	B oszlop		Az A oszlop szerint a telken belüli személygépkocsi elhelyezési kötelezettség közterületen biztosítható maximális aránya (%) a 12. § -ban foglaltak figyelembevételével.										

5.c. melléklet⁵¹⁶

A TELKEN ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁROK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA

	A	B	C	D	E
1.	rendeltetés	helyiség, terület, egyéb	mérték	egység meghatározás	biztosítandó
2.	Lakás, üdülőegység	minden	lakás és üdülő egység után	1 db	
3.	Szálláshely szolgáltató egység	minden megkezdett	15	vendégszoba egysége után	2 db
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m2-ig	az árusítótér minden megkezdett	150 m2	nettó alapterülete után	2 db
5.	Kereskedelmi egység 1000 m2 felett	az árusítótér minden megkezdett	500 m2		2 db
6.	Vendéglátó egység	a fogyasztótér minden megkezdett	75 m2		2 db
7.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	a foglalkoztató és/vagy tanterem	50 m2		2 db
8.	Felsőfokú oktatási egység	oktatási és kutatási helyiségek	50 m2		2 db
9.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	a kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett	500 m2		5 db, de maximum 50 db
10.	Igazgatási, iroda , ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett	100 m2	férőhelye után	1 db
11.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	minden megkezdett	50		5 db
12.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	minden megkezdett	20 db		2 db
13.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	minden megkezdett	50 db	ágy után	1 db
14.	Ipari egység	minden megkezdett	10 db	munkahely után	1 db
15.	Raktározási, logisztikai egység	a raktárterület minden megkezdett	10.000 m2	bruttó alapterülete után	1 db
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	megállóhelyenként minimum	5 db		
17.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás		A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám		

⁵¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 20. § (4), 4. melléklet. Hatályos: 2018. I. 1-től.

5.d. melléklet⁵¹⁷

A TELKEN ELHELYEZENDŐ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA

	A	B	C
1.	rendeltetés	rendeltetési egység kapacitása	biztosítandó várakozóhely
2.	szállásjellegű önálló rendeltetési egység	50 vendégszobát meghaladó	200 férőhelyenként 1 db
3.	sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység	200 férőhelyet meghaladó	
4.	lelátóval rendelkező sportlétesítmény	500 férőhelyet meghaladó	

⁵¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (5), 5. melléklet. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

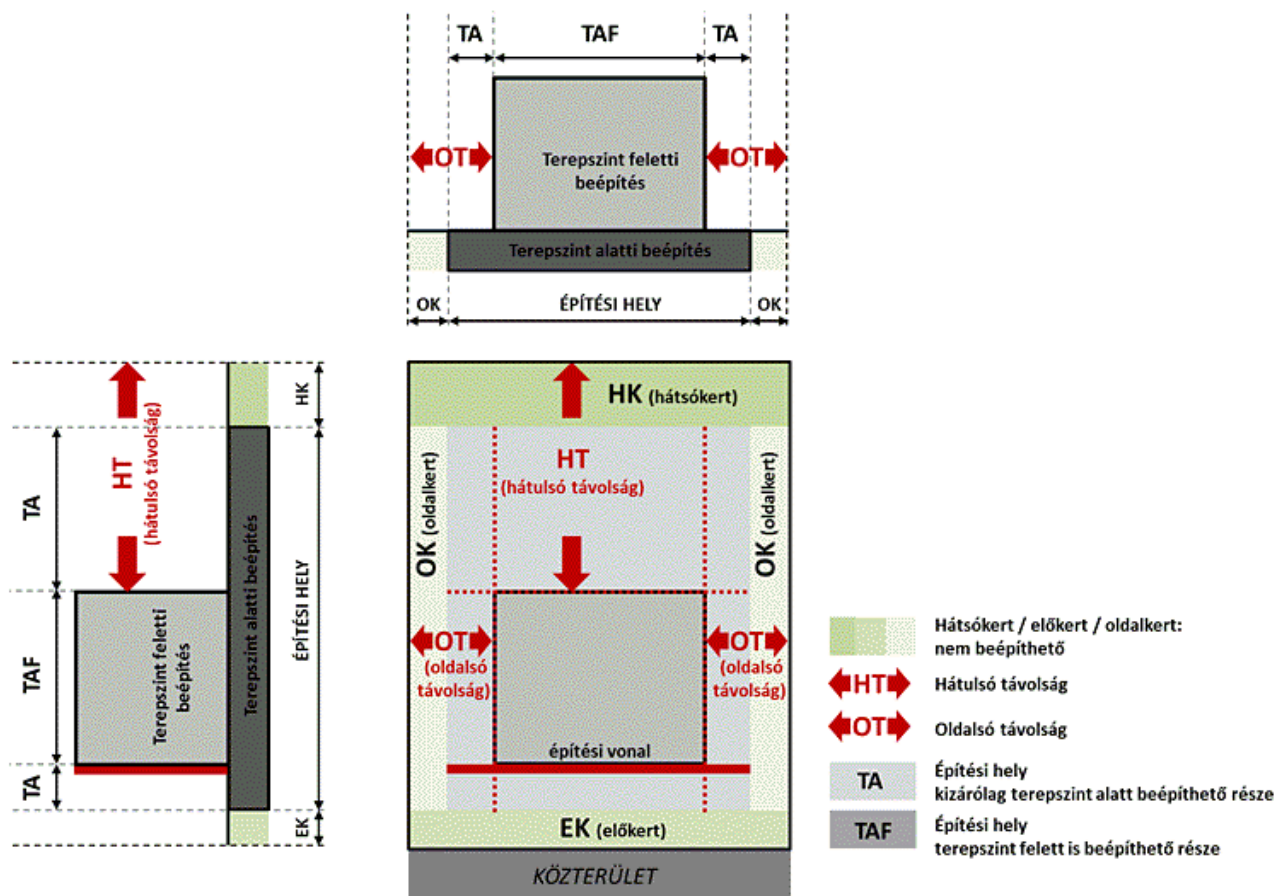
FORGALMI SZEREPET BETÖLTŐ GYŰJTŐUTAK JEGYZÉKE

	A
1.	a Pannónia utca
2.	a Hegedűs Gyula utca
3.	a Csanády utca
4.	a Victor Hugo utca
5.	a Kassák Lajos utca (a Dózsa György út és a Róbert Károly körút között)
6.	a Szent László út (a Vágány utca és Kisgömb utca között)
7.	a Kisgömb utca (a Reitter Ferenc utca és a Szent László út között)
8.	a Mór utca (a Reitter Ferenc utca és a Szent László út között)
9.	a Róbert Károly körút - Népfürdő utca csomópont északi felhajtója
10.	a Róbert Károly körút - Népfürdő utca csomópont déli felhajtója
11.	a Dagály utca
12.	a Frangepán utca (a Váci út és a Reitter Ferenc utca között)
13.	a Petneházy utca (a Váci út és a Béke utca között)
14.	a Szegedi út (a Lehel utcától nyugatra)
15.	a Gömb utca (a Szegedi út és a Pap Károly utca között)
16.	a Fiastyúk utca
17.	a Babér utca (a Váci út és a Madarász Viktor utca között)
18.	a Madarász Viktor utca (a Babér utca és a Gyöngyösi utca között)
19.	a Gyöngyösi utca (a Madarász Viktor utcától keletre)
20.	a Jutta utca és tervezett folytatása (a Váci út és az Új Palotai út között)
21.	a Cserhalom utca
22.	az Esztergomi út (Róbert Károly körút és a Vízafogó utca között)

⁵¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (6), 6. melléklet. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

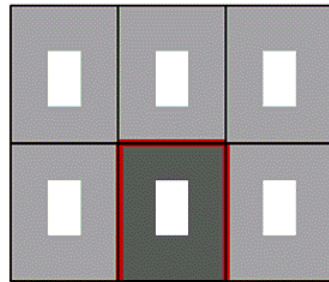
AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ÉPÍTÉSI VONAL, AZ ÉPÜLET SZINTTERÜLETÉNEK ÉS A MAGASSÁGÁNAK RAJZI MEGHATÁROZÁSA

2. ábra
Az építési hely részei

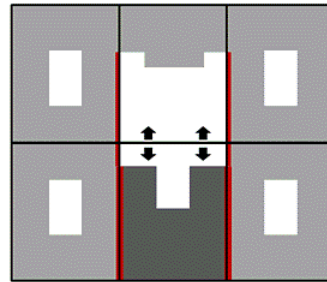


⁵¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 55. § (7), 7. melléklet. Hatályos: 2019. VI. 15-től.

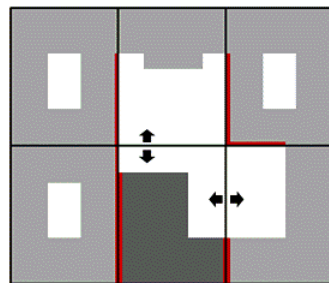
3. ábra Zártudvaros beépítés



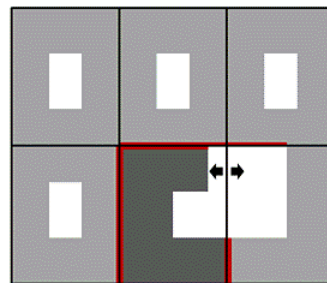
Minden irányból tűzfalas csatlakozás



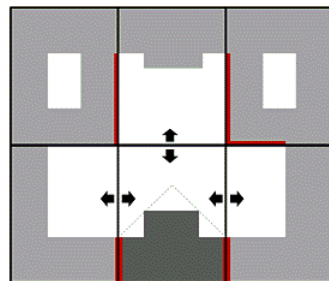
Két oldalsó irányból tűzfalas csatlakozás



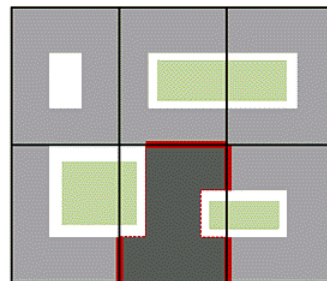
Egyik oldal tűzfalas, másik oldal keretes jellegű csatlakozás



Hátsó oldalon és egyik telekhatáron tűzfalas, másik oldalon keretes csatlakozás



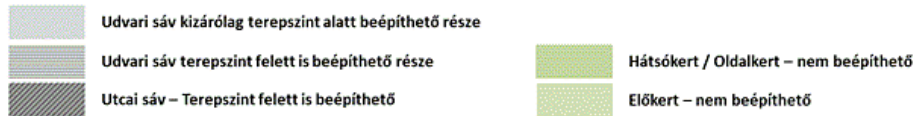
Mindkét oldalsó szomszéd keretes beépítés szerint



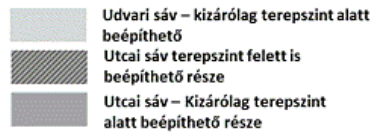
Szabályozási terv szerinti építési hely, vagy egyéb szabályozási elem

Keretes építési hely „B” típus

AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



ELTÉRŐ MÉLYSÉGŰ UTCAI SÁVOK TELEKHATÁRON VALÓ CSATLAKOZÁSA

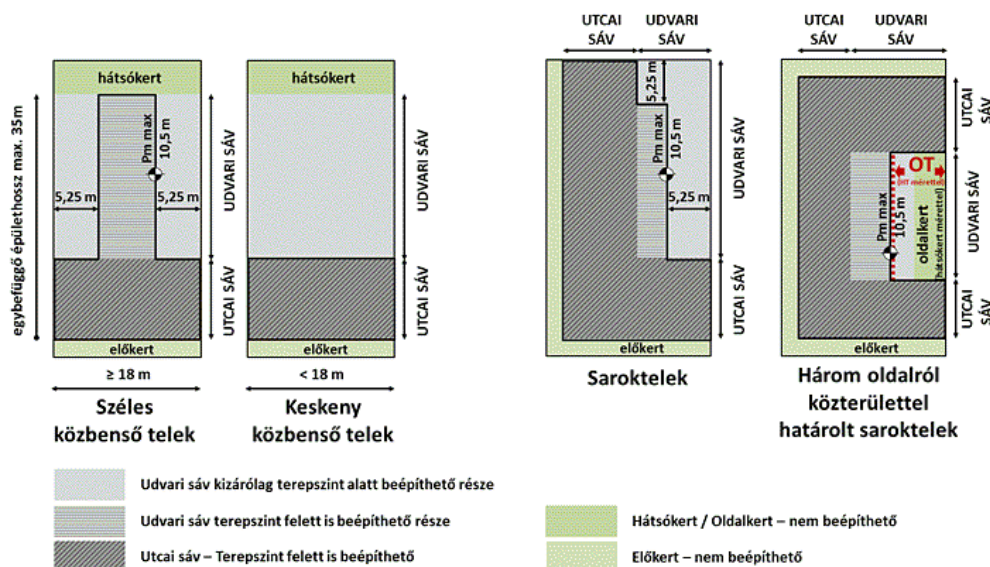


MEGLÉVŐ ÉPÜLETHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS

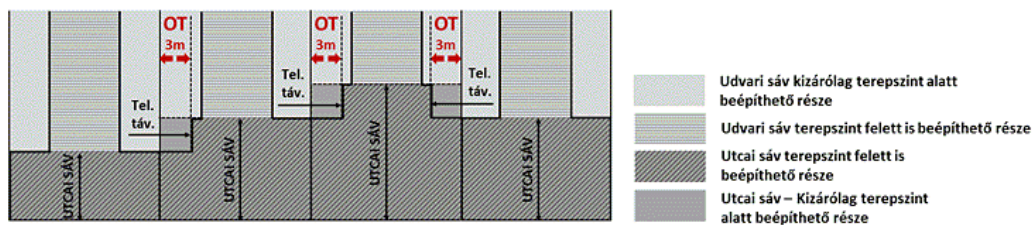


Keretes építési hely „C” típus

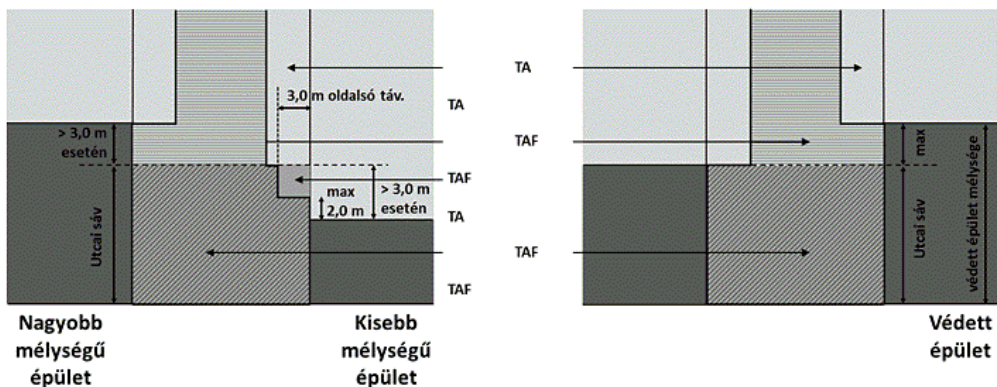
AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



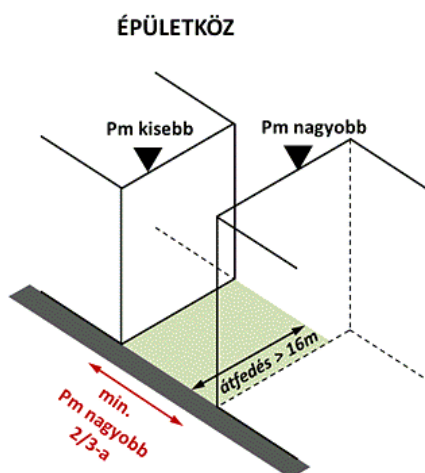
ELTÉRŐ MÉLYSÉGŰ UTCAI SÁVOK TELEKHATÁRON VALÓ CSATLAKOZÁSA



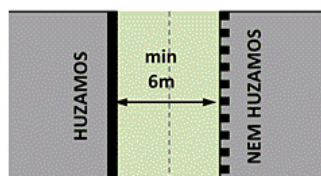
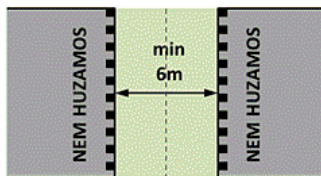
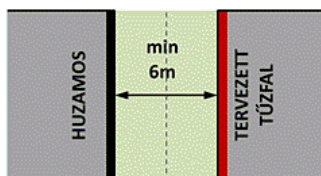
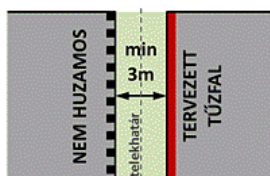
MEGLÉVŐ ÉPÜLETHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS



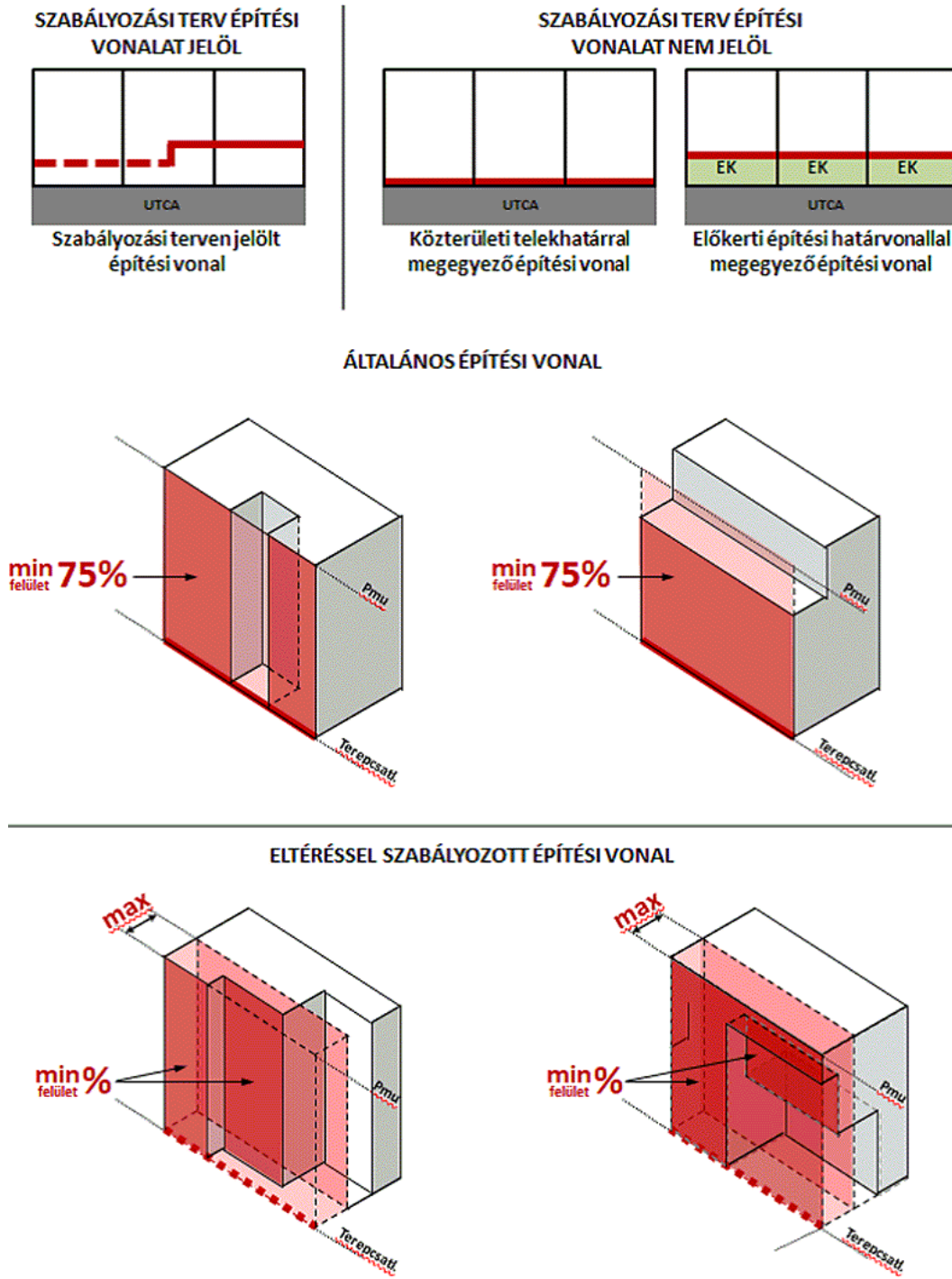
7. ábra
Épületköz és épülethézag kialakítása



ÉPÜLETHÉZAG

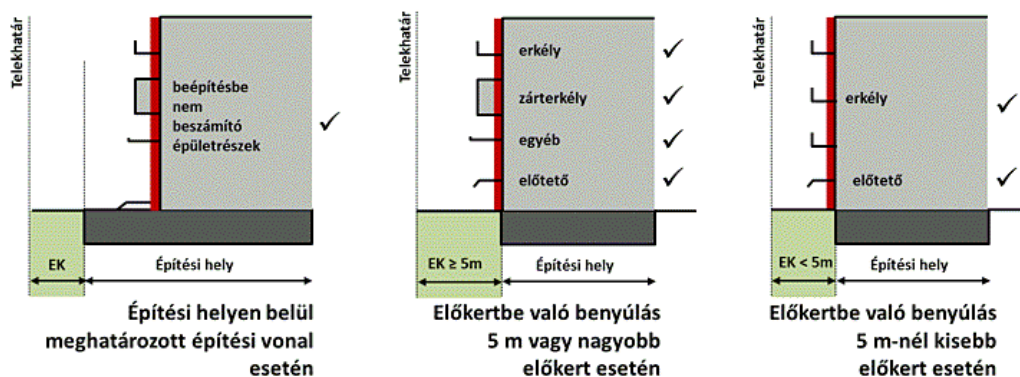


8.a. ábra
A közterület felé eső építési vonal értelmezése

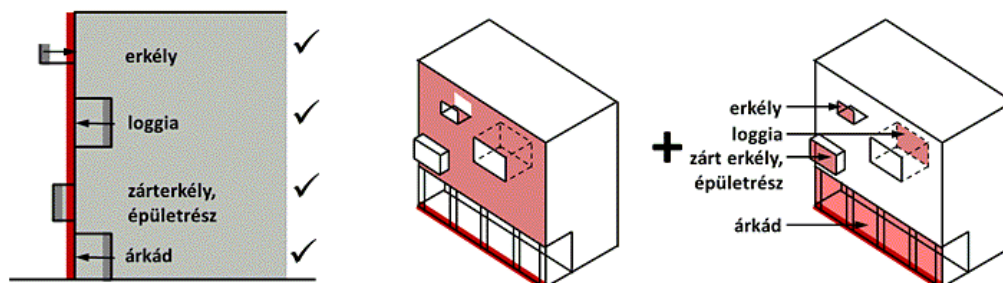


8.b. ábra
A közterület felé eső építési vonal értelmezése

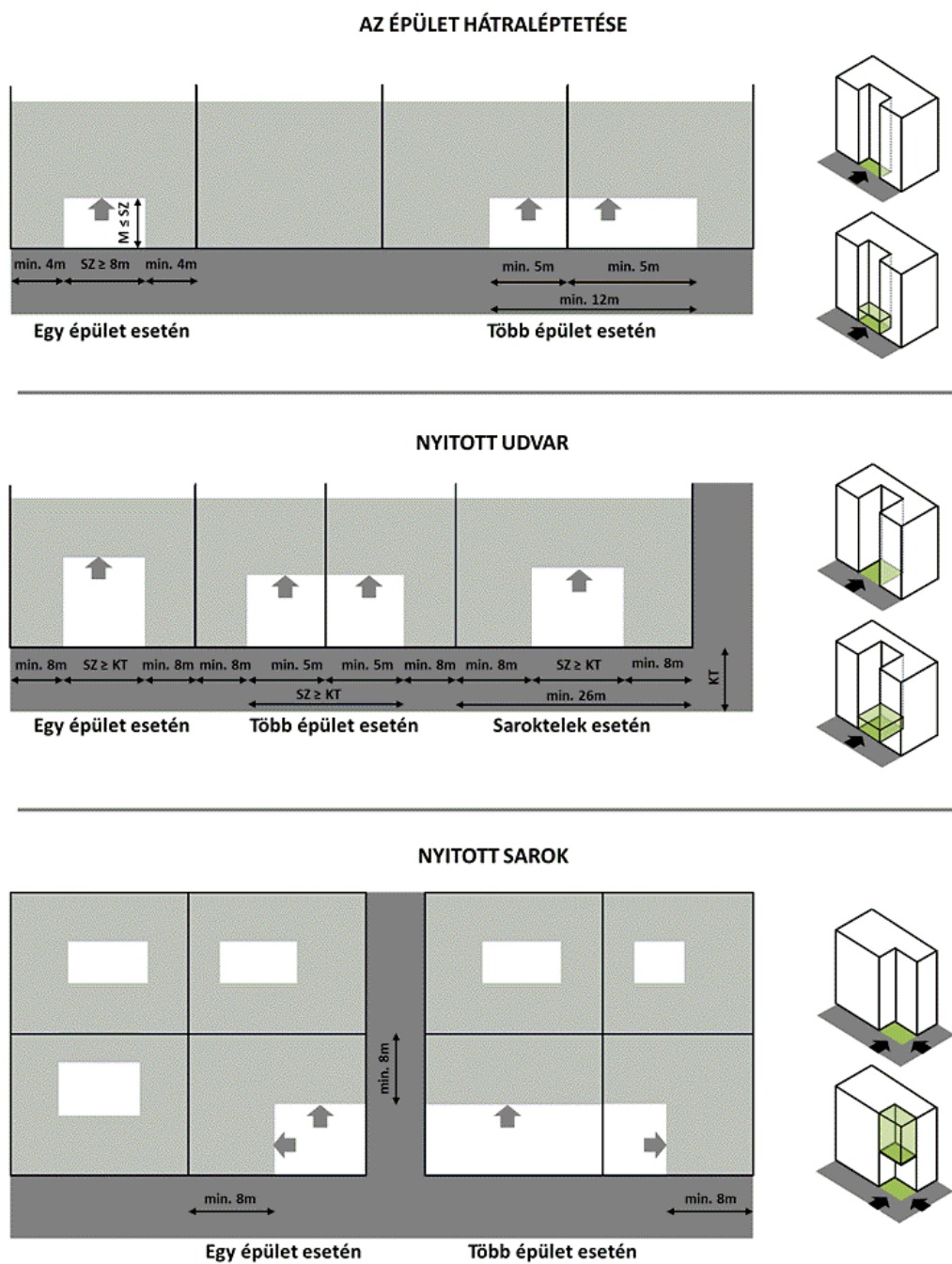
ÉPÍTÉSI VONALON TÚLNYÚLÓ ÉPÜLETRÉSZEK



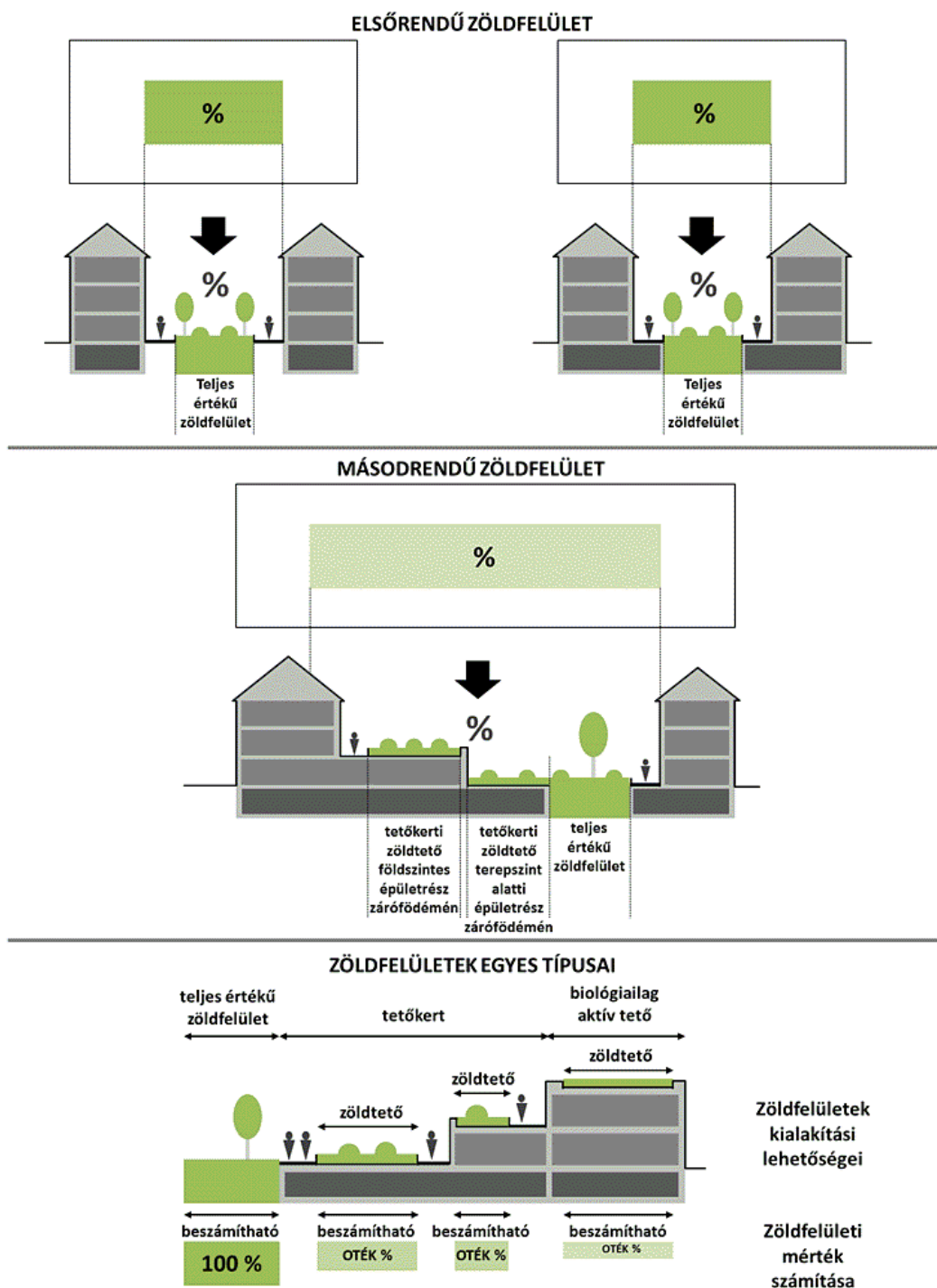
KÖZTERÜLETI HOMLOKZATI FELÜLET FIGYELEMBE VEENDŐ RÉSZEI



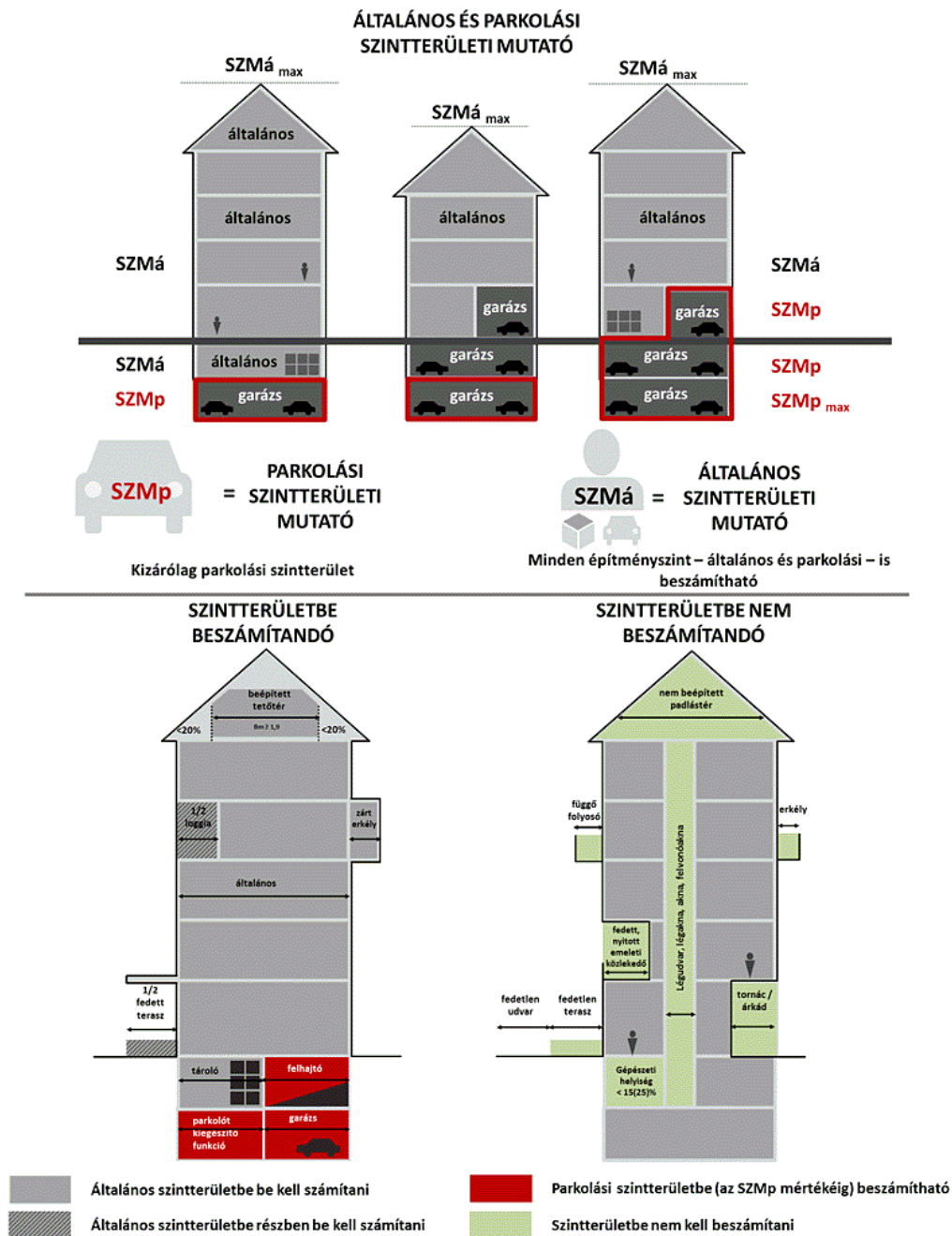
9. ábra
Az épületrész hátralejtetése, nyitott udvar, nyitott sarok



10. ábra
Első- és másodrendű zöldfelület

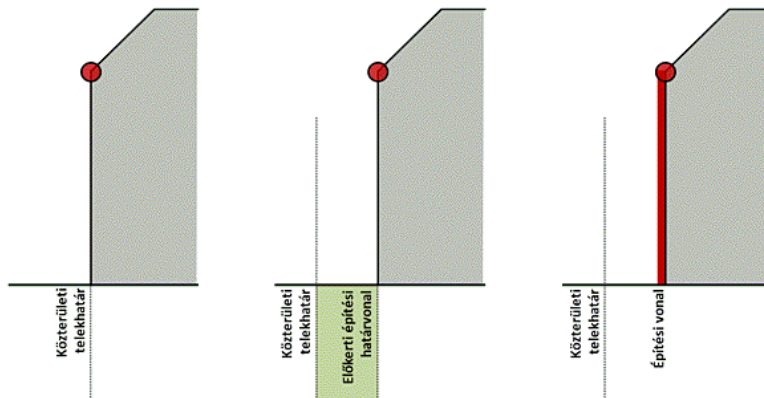


11. ábra
A szintterületi mutató alkalmazása

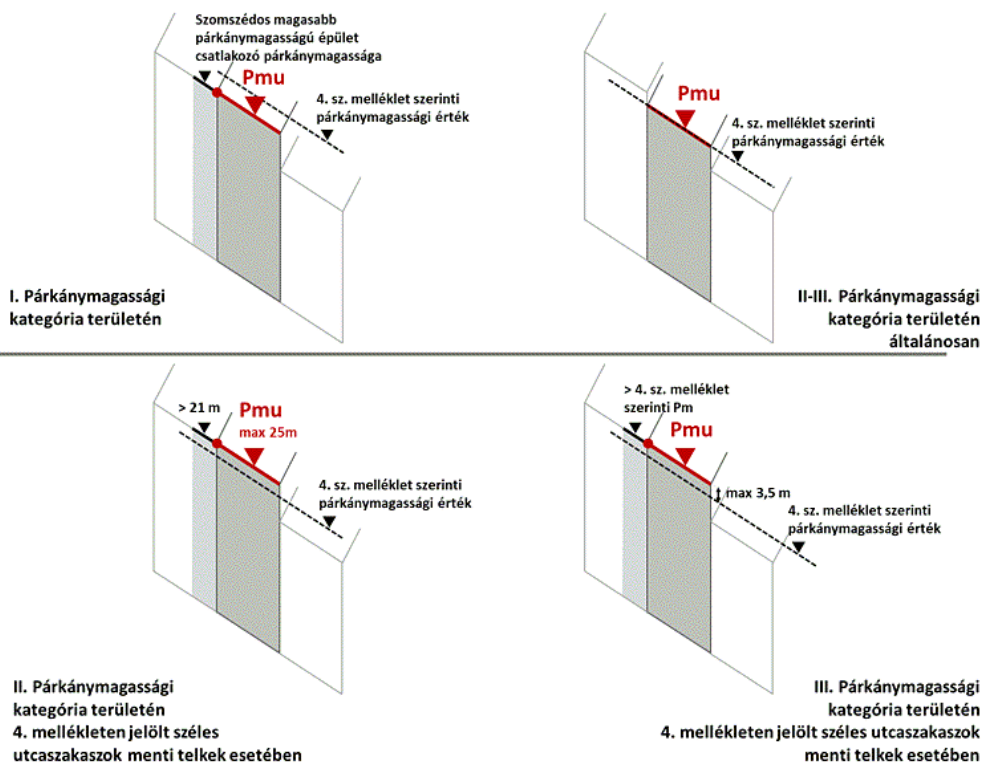


12.a. ábra
A párkánymagasság megállapítása - az utcai párkánymagasság vonala

**UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK HELYZETE A KÖZTERÜLETI TELEKHATÁRHOZ KÉPEST
A MAGASSÁGI IDOM MEGHATÁROZÁSÁHOZ 35.§ (2) SZERINT**

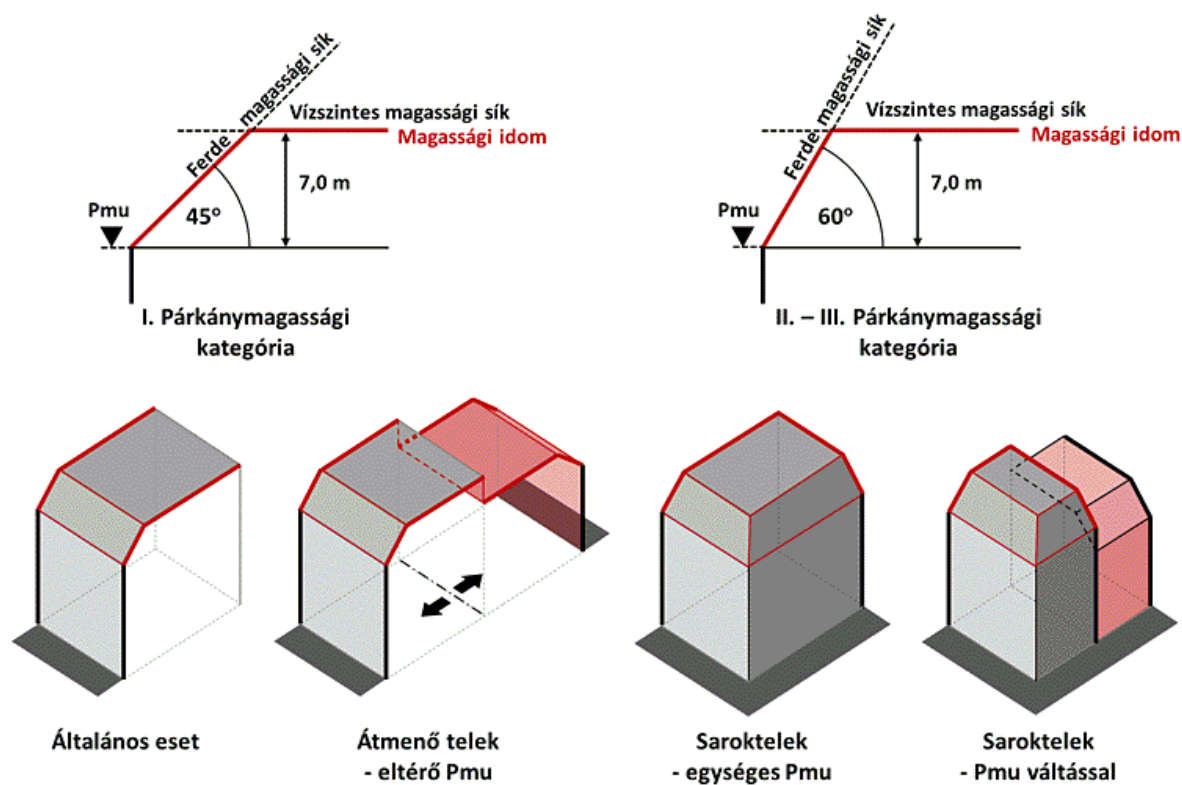


**P_{mu} - AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE AZ
EGYES PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIÁK TERÜLETÉN –**

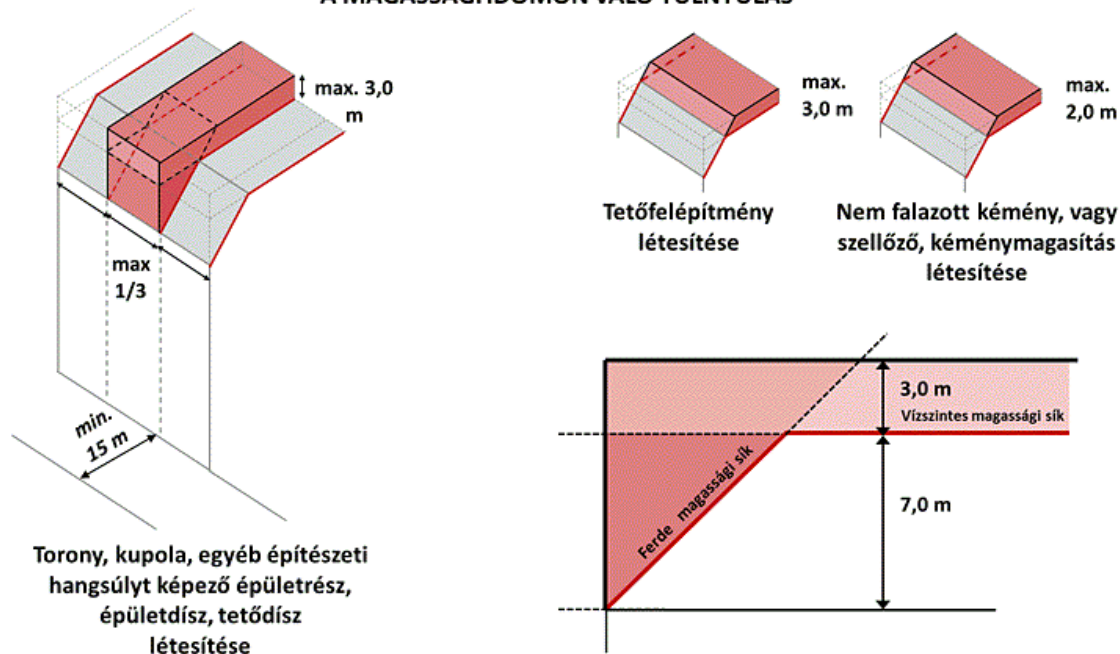


12.b. ábra
A párkánymagasság megállapítása - a magassági idom szabályai

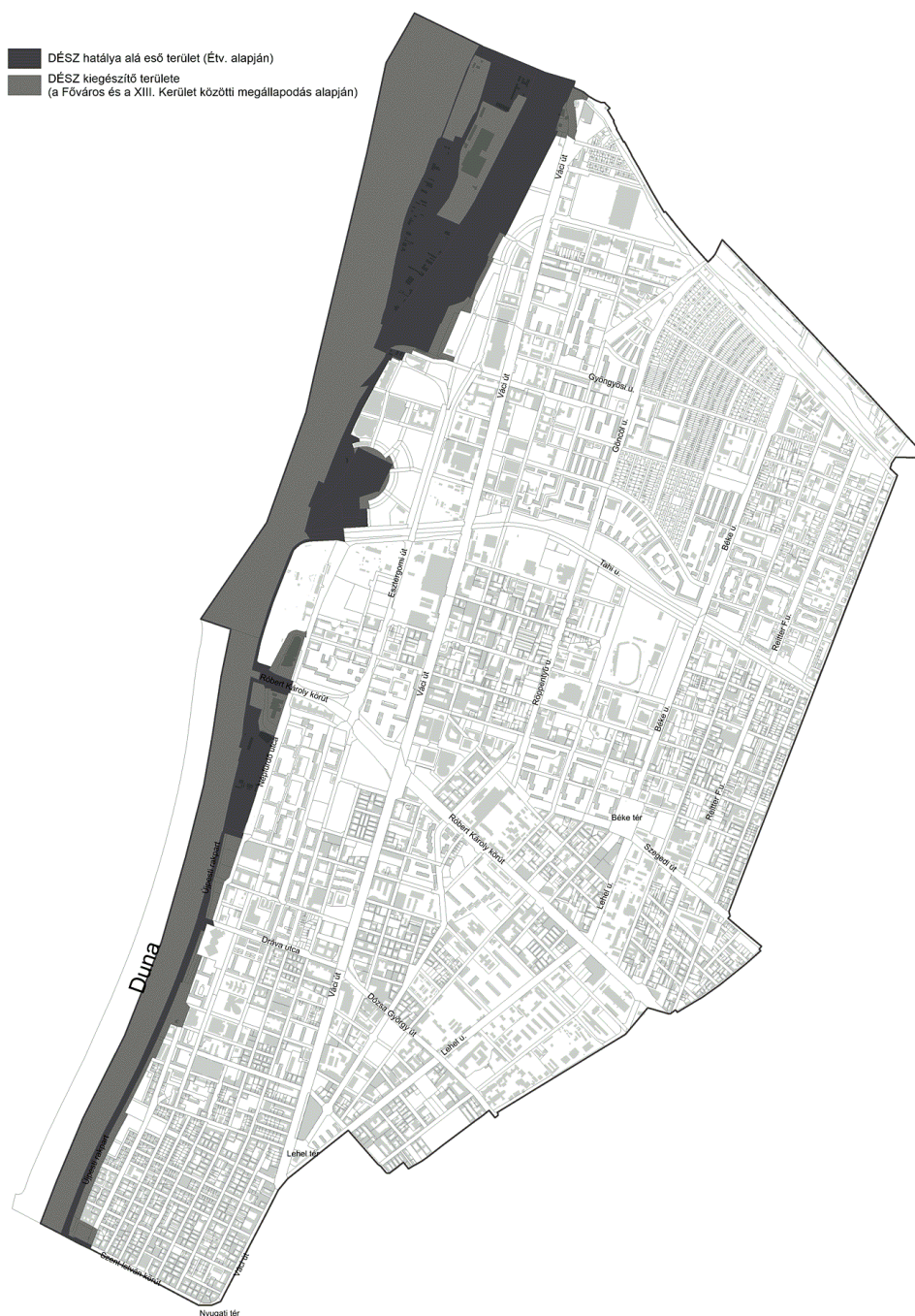
A MAGASSÁGI IDOM ÉRTELMEZÉSE



A MAGASSÁGI IDOMON VALÓ TÚLNYÚLÁS

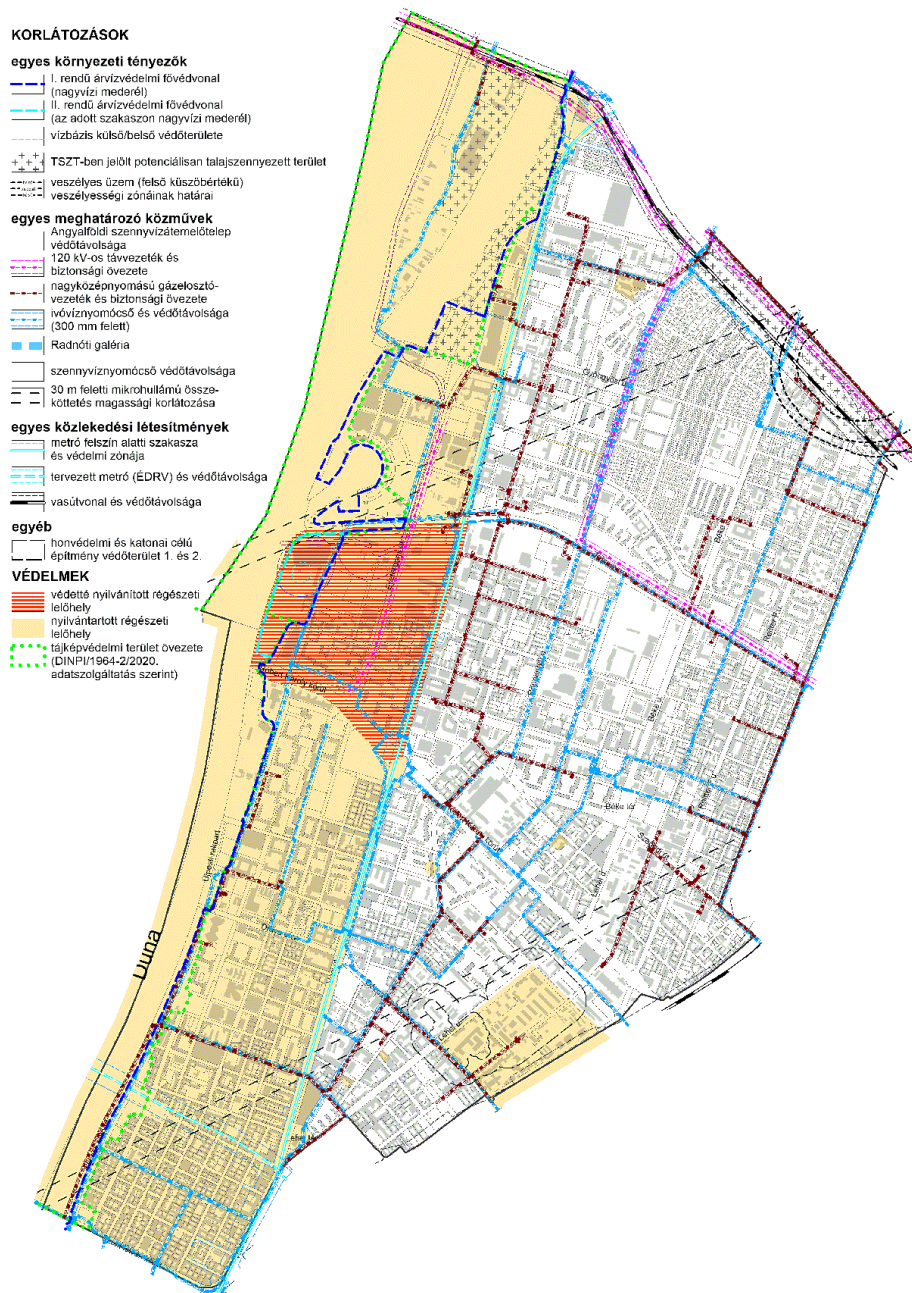


**A RENDELET HATÁLYA ALÁ NEM TARTOZÓ 1. § (2) BEKEZDÉS SZERINTI
TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA**



⁵²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 85. § (6), 6. melléklet. Hatályos: 2018. V. 15-től.

KORLÁTOZÁSSAL ÉS EGYES VÉDELMEKKEL ÉRINTETT TERÜLETEK - ÁTNÉZETI TÉRKÉP



⁵²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (8), 8. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.

JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT BARNAMEZŐS TERÜLETEK



⁵²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (10), 10. melléklet. Hatályos: 2020. VI. 15-től.