

# BUDAPEST

## XIII. KERÜLET

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

*jóváhagyva a 19/2016 (XI.15.) ök. rendelettel  
módosítva a 22/2017 (X.17.) ök. rendelettel*

*módosítás a 314/2012 (XI.8.) kormányrendelet  
41.§ szerinti egyszerűsített eljárás keretében*

*2018. március 8.*

*· egybeszerkesztett módosított  
rendelettervezet  
korrektúra nélkül*

*véleményezési dokumentáció*

VÁROSENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	<i>vezető településtervező okleveles építész mérnök</i>	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	<i>okleveles építész mérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök</i>	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	<i>okleveles településmérnök, okleveles tervező építész mérnök</i>	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	<i>okleveles településmérnök</i>	TT-13-1481
Fintha Mátyás	<i>okleveles településmérnök</i>	
Krébesz András	<i>GIS</i>	

**A színezés értelmezése:**

ÁFI fennmaradt / fenntartott módosítási igény (ÁFI táblázat szerint számozva)

kérelem (Főépítési Iroda táblázata szerint számozva, ha szerepel a táblázatban)

egyéb javaslat

FRSZ alapján pontosítás

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

**a Budapest Főváros XIII. kerület Építési Szabályzatáról**

**módosításokkal egységes szerkezetben**

Budapest 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.) Kormányrendeletben 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: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre és

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

*c)*

*d)*

■ TÖRLÉS (75; 106)

(3) Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 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, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelete (továbbiakban: FRSZ) együttes figyelembevételével.

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

(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 zártosú 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 engedmény meghatározása – táblázat
  - ec) 5.c. melléklet: A telken elhelyezendő kerékpárok számának előírása – táblázat
  - ed) 5.d. melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása – táblázat;

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

összhang a mellékleten feltüntetett címmel

f) 6. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke

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

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

összhang a mellékleten feltüntetett címmel

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

i) 9. melléklet: Korlátozással és egyes védelmekkel érintett területek – átnézeti térkép.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (127)

egyres régészeti védelmi lehatárolások feltüntetése az átnézeti térképen

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

+elírás javítása

+térképi összhang miatti pontosítás

## 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. *átmenő telek*: sarokteleknek nem számító, legalább két közterülethez csatlakozó telek.

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
+kiegészítés

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;

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

7. <sup>1</sup>*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;

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;

10. *építési hely terepszint felett is beépíthető része*: az építési hely azon része, melyen a telek a terepszint alatt, a terepszinten és a terepszint felett egyaránt beépíthető;

### 11.

■ TÖRLÉS  
már nem használt fogalom

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
+a szintterület meghatározásához kért fogalom

12. *háromszintes növényállományú terület*: olyan zöldfelületként kialakított terület, aminek minden 150 négyzetméterére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget

<sup>1</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje jut és a fennmaradó felület gyeppel, talajtakaróval, vagy ezek együttese;

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

14. *közhasználatú terület*: nem közterületi ingatlan közhasználat célját szolgáló területrésze az önkormányzattal kötött szerződés alapján, melyet az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek;

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;

17. *keretes beépítés*: a telektömböt részben vagy egészben az utcai telekhatárral párhuzamosan keretező beépítés, az egymáshoz zártan csatlakozó – épületszárnyak által udvart nem képező – épületek olyan elrendezése, amely a telek hátsó határa mentén a telek beépített területébe beszámítót 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;

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS (61; 99)  
+pontosság

20. *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;

■ SZÖVEGJAVÍTÁS  
+pontosság

21. *másodrendű zöldfelület kialakítás helye*: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven rögzített arányban teljesértékű vagy tetőkerti zöldfelületet kell létesíteni;

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (42)

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. *önálló lakóépület*: az a lakóépület, amelyben a lakóházat kiszolgáló önálló rendeltetési egységen kívül más önálló rendeltetési egység csak a földszinten van vagy létesül;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (40)**  
+új fogalom a normaszöveg értelmezéséhez

25. **parkolási szintterület:** egy épület kizárólag parkolási célú építményszint részeinek összesített bruttó alapterülete;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

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

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

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

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (86)**  
+új fogalom a normaszöveg értelmezéséhez

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<sup>2</sup>. **telemélység:** a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság;

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

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (ÁFI 13)**  
+szabályból átemelt fogalom  
**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (34)**

31<sup>3</sup>. **teljesértékű zöldfelület:** olyan növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, vagy a talajképző kőzet között nincs más réteg;

31.a. **terepszint alatti beépítettség mértéke:** a telken álló épület(ek) legnagyobb kiterjedésű alagsorának, pinceszintjének, továbbá az önálló terepszint alatti építmények vízszintes vetületben mért összesített területének a telek teljes területéhez viszonyított mértéke;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (ÁFI 13)**  
+új fogalom, a 29.§ (3) bekezdésben volt meghatározva, de a fogalomba való, a rendelkezésekből törlésre kerül

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;

34.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>3</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>4</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

35.<sup>5</sup>

36.<sup>6</sup>

37.<sup>7</sup>

38.

■ TÖRLÉS  
már nem használt fogalom

39. *udvari sáv*: a keretes beépítés esetén az utcai sávhoz csatlakozó, azzal párhuzamos sáv, melyen belül meghatározott szabályok figyelembevételével épületrész létesíthető;

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

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS  
+pontosság

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

42. *ültetőközeg*: 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. *zárterkély*: épületszintenként legfeljebb egy emeleti helyiséghez tartozó, négy- vagy sokszögű, henger-, vagy hengerrész alakú, a helyiség homlokzati síkjából vagy az épület sarkából kiugró, minden irányból zárt, nyílászáróval ellátott, tetővel (magas-, vagy lapos), vagy zárófödémén terasszal lezárt, a homlokzatsíkból konzolosan kinyúló, legfeljebb 3,0 méter szélességű építményrész;

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (125)  
pontosság

45. *zártudvaros épület / beépítés*: a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnyal határolt udvarral rendelkező épület;

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

---

<sup>5</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>6</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>7</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



## 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) Váci út,

af) Róbert Károly körút,

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

ah) a Duna-parton az FRSZ-ben feltüntetett szerkezeti jelentőségű városias sétány a DÉSZ 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.

#### 4. §

TÖRLÉS (ÁFI 6 ; 74)  
pontosítás

A közterületen elhelyezhető építmények és köztárgyak előírásai

#### 5. §

TÖRLÉS (ÁFI 6)

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

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

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS  
tartalmi pontosítás

(3)<sup>8</sup>

## 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, passzázsos vagy árkádosított területén is történhet,

ad) <sup>9</sup>közhatalmatú kialakítása esetén a szabad átjárás szélessége legalább 3,0 méter és a használata időben korlátozható,

ae)<sup>10</sup>

b) 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.

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS  
tartalmi pontosítás

## Közhasználatú területek

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

a) a nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló szerződést megkötötték, és 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

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) területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és

d) az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.

SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

(3) Közhasználatú terület kialakítása esetén

a) szintterületi mutató kedvezmény adható 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 szakterület állásfoglalásának figyelembevételével.

<sup>8</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>9</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>10</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

## 4. Telekalakítás, közművesítettség

### Telekalakítás és telekméreték megfelelése

#### 8. § (1) A telekalakítás során

a) a telek a 3. melléklet telekalakításra vonatkozó szabályai alapján alakítható a c) pontban foglaltak kivételével, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

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 telekméretre vonatkozó szabályait nem kell betartani,

d) szabályozási szélesség érvényesítése céljából előírt telekalakítás az építési telek méretére tekintet nélkül végrehajtható.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (77)

#### (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)<sup>11</sup>

#### (3)<sup>12</sup> Nyeles telek nem alakítható ki.

#### (4) Magánút létesítésének szabályai:

a) az új tel(k)ek kialakítását célzó, a tel(k)ek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

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.

<sup>11</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>12</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(5) Magánúttal összefüggő építési szabályok:

a) a magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket, épületeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,

b) amennyiben a Szabályozási terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra, a Szabályozási terven rögzített építési helyet akkor is figyelembe kell venni.

#### Közművesítettség, mérnöki létesítmények

**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

ac) az építési övezet további paramétereit,

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

nem kell figyelembe venni,

b) közterületen trafóház nem létesíthető, az újonnan létesülő transzformátort épületen belül kell elhelyezni, továbbá

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

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

### 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 a törzsétől számított 2 méter sugarú területen vízzáró burkolat nem létesíthető;

c) a közterületen „telepítendő fasor” jelölés esetén

*ca)*<sup>13</sup> 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,

*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)*<sup>14</sup> 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 dréncsövet 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)* 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.

(3) Felszíni burkolatok hőszigetelésének 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.

#### Beépítetlen telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok

**11. §** Beépítésre szánt, még beépítetlen területen

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

*b)* játszótér, fitnesszter 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

*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 díszfával is, vagy

<sup>13</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>14</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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.

<sup>15</sup>A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok és áruszállító járművek telken belüli elhelyezésének biztosítása

**12. § (1)** Az építéssel, vagy a rendeltetésmódosítással érintett telken belül elhelyezendő járművek számának meghatározása során

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosítás

a) a személygépjárművek számát az 5.a melléklet szerinti eltérő szabályozású területeken az 5.b mellékletben – a (3a) bekezdés kivételével –,

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosítás az új rendelkezés miatt

b) a kerékpárok számát az 5.c mellékletben,

c) az autóbuszok számát az 5.d mellékletben

előírt mértékben kell megállapítani egész számra történő felfelé kerekítéssel.

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

a) az építéssel, vagy a rendeltetésmódosítással érintett telken belül

aa) csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből, vagy a rendeltetésmódosításból eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő férőhelyek megtartása mellett,

ab) a biztosítandó férőhelyszám igény csökkenése esetén, a telken meglévő parkolók száma annak megfelelő mértékben csökkenthető;

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosítás

b) az előírt személygépjármű parkoló-férőhelyek az aa) alpontban és 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

500 méteren belül saját tulajdonban lévő más ingatlanon, vagy

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

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosítás

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

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosítás

a) a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg,

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

<sup>15</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

c) egyéb műszaki adottságok vagy védett épület, épületrész miatt az elhelyezés nem lehetséges, továbbá

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

da)

db)

**TÖRLÉS (112)**

da) pont d)-be kerül

db) pont áthelyezés (3a) bekezdésbe

(3a) Nincs parkolási kötelezettség a meglévő lakóépület emeletráépítése, tetőtérbeépítése során az első 10 db, a Szent István körút - Újpesti rakpart - Dráva utca - Váci út által határolt területen az első 5 db lakás után.

**ÚJ RENDELKEZÉS (112)**

(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) az 5.b melléklet a közterületen való elhelyezést megengedi továbbá a közterület vagy közforgalom céljára átadott magánút egy részének ilyen célú felhasználásához az út kezelője hozzájárult, és

c)<sup>16</sup> a kiszorgálandó 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) a b) 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) A KÖk, KÖu-2, KÖu-3 övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóinak, állomásainak kiszorgálására, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területén létesülő kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében nem keletkezik személygépjármű, kerékpár vagy autóbusz elhelyezési kötelezettség.

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás

(7) 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.

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás

(8)<sup>17</sup> Áruszállításhoz kapcsolódó telken belüli várakozóhely biztosítása során

<sup>16</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>17</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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.

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
pontosítás – szövegkettőzés törlése

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) a ba) alpont szerinti fák elültetése érdekében a felszíni parkoló alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 köbméter ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani;

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS (ÁFI 11)**  
pontosítás – ÁFI vélemény alapján: az átfogalmazás egyértelműen a helybiztosításra vonatkozik.  
(A fák pinceszint feletti ültetése igényli az alatta lévő épületszerkezet méretének olyan szabályozását, hogy a fa életkörülményei biztosíthatók legyenek.)

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

d) ha az övezeti előírások nem tiltják újépület udvarán felszíni gépkocsiparkoló növényzettel fedett pergolával alakítandó ki.

da)

db)

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (78)**

(2) Mélygarázs

a) 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,

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (113)**

b) létesítésekor a kiszellőzését a tetőszint felett kell megoldani.

(3)<sup>18</sup>

a)

b)

**TÖRLÉS**  
ismétlés elkerülése érdekében

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

<sup>18</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



a) 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%-al szabad eltérni, és

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

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS  
pontosság

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 kapcsolattal telekként is kialakítható, mely esetben a visszamaradó telkek az övezetben előírt legkisebb telekmérettől eltérhetnek.

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

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS  
pontosság - egyszerűsítés

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,

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS  
pontosság

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

d) összeköthető meglévő csatlakozó pincével, vagy mélygarázzsal.

(6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés

a) kizárólag a rendeltetészerű használathoz szükséges előírt parkoló-férőhelyen felüli többletférőhely kialakítása érdekében alkalmazható,

b) kizárólag önálló használatot biztosító módon telepíthető,

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (79)  
pontosság

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 üzlethelyiség) alakítandó(ak) ki, továbbá

c) parkolóház vagy részben közhasználatú parkoló létesítése esetén a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (100)  
pontosság

(8) Amennyiben a rendeltetészerű használathoz szükséges parkolók biztosítása mellett a parkolók legalább 20 %-a közhasználatú kialakítással létesül, a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (66; 100)

(9) Emeleti szinten kialakított szabadtéri parkoló esetén a várakozóhelyek felett növényzettel fedett pergola építendő.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (80)

## 6. Egyes építmények

### Üzemanyag-töltő állomások

#### 14. § (1) Új üzemanyag-töltő állomás

- a) 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, **valamint**
- b) **önálló kialakítással** telekhatárának távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 méter kell legyen, **továbbá**
- c) más rendeltetésű épületen belüli – **nem önálló** – kialakítása esetén
  - ca) a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségeket és az üzemanyag-töltő-kútállásokat is az azt befogadó épület beépítési kontúrjában belül kell elhelyezni,
  - cb) épületből kinyúló előtető vagy az épület elé épített tető alá üzemanyag-töltő-kútállások nem helyezhetők el, továbbá
- d) parkolóházban csak a Köu övezetek mentén létesíthető.

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

#### (2) Meglévő üzemanyag-töltő 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.

### Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

**15. § (1)** Több egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőterrel 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

- 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.

### III. FEJEZET

#### 7. Az építési hely

Az építési hely általános előírásai

**17. §** (1) Az építés helyének meghatározásához

a)<sup>19</sup> 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], és

b)<sup>20</sup> az építési helyen belül be kell tartani a telepítési távolság szabályait, továbbá az építési övezetek beépítési mértékre vonatkozó előírásait.

(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 oldalhatártól az oldalsó távolság határozza meg, amely az oldalkerttel azonos méretű, vagy annál nagyobb,

ac)<sup>21</sup> 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 eresz, 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,

<sup>19</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>20</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>21</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- 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.

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

(7) Meglévő épület csak akkor bővíthető az építési helyen kívül, ha arról az építési övezet külön rendelkezik.

(8) A Szabályozási terven „telekhez 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.

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS (34)

Az építési hely a szabadonálló beépítési módú területeken

**18. §<sup>22</sup>** A szabadonálló beépítési mód építési helyét – ha 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 előkert sávot nem jelöl, ott nincs előkert,

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS (81)

b) az oldalkert szélességi mérete az építési övezethez tartozó 4. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagasság felével megegyező,

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
OTÉK szóhasználatához való igazodás

c) a hátsókerth mélységi mérete az építési övezethez tartozó 4. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagassággal azonos méretű.

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
OTÉK szóhasználatához való igazodás

## 8. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai

A zárt sorú beépítési módú építési hely általános rendelkezései

**19. § (1)<sup>23</sup>** A zárt sorú beépítési mód szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonaláival, 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

<sup>22</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>23</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

a)<sup>24</sup> a beépítési mértékbe beszámító részeinek elhelyezése az építési övezetben rögzítettek alapján lehet

aa) zártudvaros vagy általánosan zárt sorú,

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) a közterület felőli sávban a telekre vonatkozó hátsókert vagy hátsó távolság előírásától függetlenül legfeljebb 10,0 méter épületmélységű épület elhelyezhető.

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

#### A zártudvaros és az általános zárt sorú beépítés rendelkezései

**20. § (1)<sup>25</sup>** 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)<sup>26</sup> a közterület felőli telekhatáron a telek zárt sorú jellemzőkkel építendő be, a telek belső részén az épületrészek elhelyezése nem meghatározott, ha azok a telepítési 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.

(2) A keretes építési helyet

a) az utca felőli, a terepszint felett is beépíthető zárt sorú csatlakozású építési sáv: az utcai sáv, és

b) az udvar felőli, a terepszint alatt a telek teljes szélességében beépíthető, a terepszint felett nem, vagy csak korlátozottan beépíthető építési sáv: 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 (a továbbiakban: „A” típus vagy „B” típus vagy „C” típus).

(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) az utcai sáv mélységét

<sup>24</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>25</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>26</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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) pont esetben a 2. melléklet 1. számú táblázata szerinti telekmélységet az előkert méretével, vagy az építési vonal közterületi határtól való távolságával csökkentve kell figyelembe venni,

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS (130)  
pontosítás

c)

■ SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosítás és ismétlés elkerülése miatt törlés

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 hátulsó 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) az udvari sávban a terepszint alatti épületrészeken túl a telek beépített területébe nem beszámítható épületrészek is elhelyezhetők.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (124)  
egyértelműsítés

(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) Három oldalról közterülettel határolt saroktelek– mindhárom („A”, „B”, „C”) típusban – úgy építhető be, mintha két saroktelek lenne. [7. melléklet 4.,5.,6 ábra]

a)

b)

c)

■ ÁFI 15

(8)

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 hátulsó 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 hátsó kert 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

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

<sup>27</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS (115)  
pontosítás

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

(4)<sup>28</sup> 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;

<sup>28</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



c)<sup>29</sup> 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 épületszárnyal 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) Védett épülettel szomszédos foghíjtelek beépítése során ha a telek oldalhatárán a szomszédos telken álló védett épület tűzfala legalább a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értéket eléri, akkor azon a telekhatáron új épületszárny létesíthető.

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás a 21.§ (8) bekezdés rendelkezésemek áthelyezése ide

Szabadonálló jellegű épületelhelyezés zárt sorú beépítési módú területen

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

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

a) az épület – 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,

ab)<sup>30</sup> az aa) alpont szerinti építményszintek feletti épületrész a meglévő vagy a tervezett szomszédos épülettől való telepítési távolság betartásával kerülhet elhelyezésre;

b)<sup>31</sup> az a) pont szerinti szabadon álló jellegű épületelhelyezés során nem kell figyelembe venni az építési vonal szabályait.

<sup>29</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>30</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>31</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

## 9. Épületek közötti távolságok

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

**24. § (1)** 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 a telekre meghatározható 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.

### FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS

tartalmi pontosítás: nagy magasságkülönbséggel rendelkező épületek esetében felesleges ( pl. az egyik földszintes, a másik több emeletes, nincs magassági értelemben átfedésük, de nagyjából azonos max két szint eltérésű épületnél már fontos az átfedés figyelembevétele

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

a) a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szabad átlátás vagy átjárás biztosítása céljából – a e) pontban foglalt kivétellel – terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület,

b) akkor létesíthető, ha

ba) az építési övezet előírása azt lehetővé teszi, vagy

bb) a Szabályozási terv kifejezetten előírja, vagy lehetővé teszi,

c) legkisebb szélességét a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, ezek hiányában

ca) általános esetben az OTÉK szerint kell meghatározni, kivéve

cb) 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,

d) a cb) alpont szerinti nagyobb homlokzat párkánymagasságának meghatározásakor

### SZÖVEGJAVÍTÁS

da) magastetős kialakítású épülethomlokzat esetén az OTÉK szerinti párkánymagasságot,

db) lapostetős épület esetében a Rendelet 2. §-a szerinti lapostetős épület homlokzatának párkánymagasságát kell figyelembe venni,

továbbá

e) az 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,

### FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS

tartalmi pontosítás: az alsó szint túl tág értelmezésű

f) területe közhasználatú területként kialakítható,

g) területére tekintő homlokzatot

ga) az épület többi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani,

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

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

a) 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, amelynek 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) nem létesíthető, amennyiben a szomszédos telek

da) nem beépített, vagy

db) 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, ,

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

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

(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. §<sup>32</sup>

## 10. Utcai térfalak szabályozása a zárt sorú beépítési mód esetén

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

26. § (1) Az utcai térfal

meghatározására szolgáló

általános építési vonal, vagy az

eltéréssel szabályozott építési vonal (

együtt: építési vonal) határozza meg, hogy

annak teljes hosszában arra állított, és

a terepcsatlakozástól a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonaláig (épületmagasság alkalmazása esetén az épületmagasság metszévonaláig) terjedő

függőleges síkot hogyan kell figyelembe venni a közterületi homlokzati felület (térfal) kialakításakor. A függőleges síkot a Szabályozási terven jelölt építési vonal esetében annak közterület felőli szélére kell állítani.

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

<sup>32</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(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) alkalmazása során az (1) bekezdés szerinti függőleges sík legalább 75 %-án közterületi homlokzati felületet kell kialakítani

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

(3) A Szabályozási terven feltüntetett eltéréssel szabályozott építési vonal alkalmazása során [7. melléklet 8 a-b ábra]

a) közterületi homlokzati felületet kell kialakítani a Szabályozási terven rögzített arányban az (1) bekezdés szerinti függőleges síkon, úgy, hogy

b) az a) bekezdés szerinti közterületi homlokzati felület legfeljebb a Szabályozási terven rögzített távolságban el is térhet az (1) bekezdés szerinti függőleges síktól a telekbelső irányába

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS (131)  
pontosítás

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

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS (43; 96)  
pontosítás

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) Az építési vonal figyelmen kívül hagyható

a) épületköz vagy épülethézag létesítése,

b) az épületrész hátraléptetése,

c) a nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása, továbbá

d) a Szabályozási terven feltüntetett

da) „zöldfelület létesítés preferált helye” jelölés alkalmazása esetén, valamint

db) az építési vonallal érintkező első- vagy másodrendű zöldfelület jelölés esetén a területre vonatkozó építési övezetek előírásainak figyelembevételével, továbbá;

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

e) a “ZSz” szabdonálló jellegű épületelhelyezést lehetővé tevő építési övezetek területén a szabadonálló jellegű épületelhelyezés esetén, kivéve, ha a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (29)

(7) A szabad térformálást jelző vonal Szabályozási terven történő feltüntetése esetén  
a) az épület közterület felőli térfalának elhelyezése az építési helyen belül nem meghatározott, kivéve, ha a VII. Fejezet **Kiegészítő** előírása másként rendelkezik, és  
■ SZÖVEGJAVÍTÁS

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

Az épületrész hátralejtése, a nyitott udvar, a nyitott sarok

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

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

b) a hátralejtés mélysége kisebb a hátralejtés szélességénél,

c) az épület közterületi határvonalától történő hátralejtésének legkisebb szélessége

ca) egy épület esetén 8,0 méter,

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

d) megfelel a hátralejtés felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten az épület nem lép hátra és a hátralejtés 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.

A közterület fölé nyúló épületrészek

**28. §** Az épületrész közterület fölé történő benyúlásának szabályai:

- 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,
- SZÖVEGJAVÍTÁS
- 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-de 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

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)<sup>33</sup> 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) szintterületi mutató kedvezmény adható a 33.§ szerinti feltételekkel.

(3)

*SZÖVEGÉRTELMEZÉS (ÁFI 13)  
átkerült a fogalmak közé*

### 12. A zöldfelületek szabályozása

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

**30. § (1)** 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 gyeprétegű beton vagy műanyag gyeprácsos felülete, és

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

*FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83)*

<sup>33</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(2) 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 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 teljesértékű 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) az a)–b) pont szerinti arányt a lehatárolásnak az egyes telkekre eső területére külön-külön kell figyelembe venni,

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS (42; 45; 96)  
egyszerűsítés

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

■ ÚJ RENDELKEZÉS (45)

(3)

■ TÖRLÉS  
a szabályozási elem nem kötelező csak javasolt

(4) A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében, amennyiben az építési övezet, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása előírja

a) a telekterület arányában meghatározott terület minden megkezdett 40 m<sup>2</sup>-e után 1 darab közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6 centiméter törzsátmérőjű, kétszer iskolázott, sorfa minőségű faegyed telepítendő, vagy

aa)

ab)

ac)

ad) ,

b) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányon túl további, a telekterület arányában meghatározott zöldfelület alakítandó ki az (1) bekezdés szerinti módon.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (ÁFI 18; 83)

(4a) A (4) a) pont szerinti fák

a) telepítésének helyét az övezeti előírás határozza meg,

b) darabszámába a fásított felszíni parkolóknak ültetett fák az övezeti előírás szerint számíthatók be,

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

d) amennyiben aláépített területen vagy tetőkerten kerülnek telepítésre, az ültetőközeg mérete legalább 12 köbméter, a termőréteg vastagsága legalább 1,5 méter legyen, melyet az építmény szerkezeti kialakítása során biztosítani kell.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (83)

d) pont SZÖVEGÉRTELMEZÉS (ÁFI 11)

pontosítás – ÁFI vélemény alapján: az átfogalmazás egyértelműen a helybiztosításra vonatkozik.

(A fák pinceszint feletti ültetése igényli az alatta lévő épületszerkezet méretének olyan szabályozását, hogy a fa életkörülményei biztosíthatók legyenek.)



(5)<sup>34</sup> 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 keresztmetszeti 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.

### 13. A szintterület paramétereinek alkalmazása

#### A szintterületi mutató számítása

**31. §** (1) 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 megengedett meghaladná, akkor a többletet az általános szintterületi mutatóba kell beszámítani

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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

(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.

(3) 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:

<sup>34</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- ba)* az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső közös emeleti szintű 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.

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**  
pontosítás

(4)<sup>35</sup> A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítható

- a)* a parkolóférőhely 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 parkolóterületen 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, továbbá raktár területe,

melyek figyelembevételére során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

#### A szintterületi mutató alkalmazása meglévő és új épület esetében

**SZÖVEGJAVÍTÁS**  
szóhasználati elírás javítása

**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.

(2) A meglévő épület utólagos rendeltetésmódosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázs szint esetében a parkolási szintterületi mutatót lehet, de nem 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)** A szintterületi mutató kedvezmény akkor adható, ha

- a)* az építési övezetben, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírásában kifejezetten e célból meghatározott feltétel teljesül, vagy

<sup>35</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- b)<sup>36</sup> 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  
da) az épület BREEAM, LEED, DGNB vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel tervezett, és  
db) arról az építtető és az önkormányzat szerződést kötnek.

(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. mellékletben foglalt táblázatok tartalmaznak;

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

c) 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.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (73; 84)

(3) A közhasználatú területért adható 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;

b) a közhasználatú terület kialakítása érdekében a (2) bekezdés a) pont szerinti szintterületi mutató kedvezmény legfeljebb az építési övezet táblázatában meghatározott értékig adható és akkor, ha a róla szóló megállapodás szerint a közhasználatú terület mérete és kialakítási feltételei arányosak a szintterületi mutató növekedésével.

(4) A szintterületi mutató csökkentésének rendelkezései:

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

aa) amennyiben az intézményi építési övezetben lakóépület, vagy az építési övezetben meghatározott arányú lakásrendeltetést tartalmazó épület létesül, vagy

ab) az építési övezetben meghatározott egyéb esetben;

b) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 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)<sup>37</sup> a 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (Pmu érték),

<sup>36</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

(2)<sup>38</sup> 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.

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

■ ÚJ RENDELKEZÉS (99)

(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°,

<sup>37</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>38</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*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.

(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)<sup>39</sup> Az épület tervezett magassága akkor felel meg az előírásoknak, ha a magassági idom síkjai fölül 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)* a vízszintes magassági sík fölül emelkedhetnek a következő épületrészek:

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

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

<sup>39</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*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 kéménymagasítás;

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

*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)<sup>40</sup> 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 homlokzatszakszon 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)*<sup>41</sup> 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)* az eredeti zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja és az új legfelső zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja közötti szintkülönbség a 4,0 métert,

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

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (61)  
pontosság

<sup>40</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>41</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

nem haladhatja meg, valamint

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)<sup>42</sup> 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.

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

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

■ ÚJ RENDELKEZÉS (42)

### Magasépület – magasház és toronyház – elhelyezési és magassági szabályai

**37. §** (1) Magasépület kizárólag a 4. mellékletben e célból kijelölt területek azon részén létesíthető, ahol a Szabályozási terv kifejezetten rögzíti az építési hely magasépület céljára kijelölt részét, és az elhelyezésére alkalmas telken a 4. melléklet meghatározza a telekre vonatkozóan

a) a magasépület (magasház, toronyház) létesíthető legmagasabb pontját, melyről a Szabályozási terv, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása kisebb értékben is rendelkezhet, továbbá

b) a magasépületnek nem számító épület, épületrész párkánymagasságát, vagy

c) a magasépületnek nem számító épület, épületrész épületmagasságát,

továbbá több magasház 350 méteren belül való létrehozásakor figyelembe kell venni azok egymáshoz és a környezethez való viszonyát, összképét.

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás, és a mondat utolsó része külön új (6) bekezdésbe kerül, így a szövegértelmezés javul

(2) Magasépület legmagasabb pontjának magassága

a) magasház esetén az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45,0 méter a b) pontban foglalt kivétellel,

b) a Váci út és Róbert Károly körút két oldalán lévő Vt-M mellékközponti övezet területén

ba) magasház legmagasabb pontja 65 méter,

bb) toronyház legmagasabb pontja legfeljebb 90 méter

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

(3) A magasépület méretezése során a 30 méter feletti építményszintek kiterjedésére vonatkozóan az FRSZ előírásait kell figyelembe venni.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (GTC)

FRSZ előírás szerint

(4) A magasépületek távolságának meghatározása során

<sup>42</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

a) a magasházak vagy toronyházak 30 méter feletti magasságú épületrészeinek egymás közötti, vagy 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

ba) magasház esetén a magasabbik épület legmagasabb pontja magasságának felénél, és

bb) toronyház esetén a magasabbik épület legmagasabb pontja magasságának harmadánál, és 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.

(5) Magas műtárgy a Rendelet hatálya alá tartozó területen nem létesíthető.

(6) A magasépületnek számító épületrésznél nem kell betartani a 35.§ szerinti magassági idom szabályait.

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*pontosítás, az (1) bekezdésből kerül ide, így a szövegértelmezés javul*

**Padlószintmagasság, földszintek belmagassága**

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

**38. § (1) Lakóhelyiségek legkisebb padlószintmagassága**

a) új épületek létesítésénél a közterület felé eső épületraktusban az utcai járdától számított legkisebb padlószintmagasság 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) a Újpesti rakpart,

af) a Pozsonyi út

ag) a Pannónia utca,

ah) a Hegedűs Gyula utca,

ai) a Lehel utca,

aj)<sup>43</sup>

**TÖRLÉS (35)**

ak) a Dráva utca, és

al) az Esztergomi út

közterülete mentén, valamint

b) az a) pont alá nem tartozó esetekben új épület létesítése esetén

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS (85)**

*pontosítás*

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

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

<sup>43</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



kivéve, ha az építési övezet, vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(2) A földszint belmagassága

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

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (35; 101)

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,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (101)

b) az épület többi részén nem meghatározott,

c) az a) pont szerinti átlagos értékbe az árkád belmagassága is beszámítandó,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (85)

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

■ ÚJ RENDELKEZÉS  
tartalmi kiegészítés

(3) Új magasföldszintes épület

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS (102)  
pontosítás az új (4) bekezdéssel összefüggésben

a) nem létesíthető

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

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

b)<sup>44</sup> Újlipótváros Szent István körút és Dráva utca közötti területén csak akkor létesíthető, ha a két szomszédos épület is magasföldszintes.

(4) Meglévő magasföldszintes épület saroktelken az (1) a) pont szerinti közterületek mentén új rendeltetést nem kaphat.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (102)  
tartalmi kiegészítés

<sup>44</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

## V. FEJEZET

# ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

## 15. Lakóterületek

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

**39. § (1)<sup>45</sup>** 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) Lakás rendeltetési egységre (a továbbiakban: lakás) vonatkozó szabályok:

a) az újjépítésű lakások esetén – kivéve ha azok meglévő épület tartószerkezetének megőrzésével történő átalakításával jönnek létre –

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (32)

aa) a lakások nettó területének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, és

ab) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb és

ac) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani;

c) nem létesíthető lakás

ca) a közterülettel határos földszinti traktusban, továbbá

<sup>45</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

d)

■ **TÖRLÉS (117)**

(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,

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) **sorgarázs nem létesíthető.**

■ **ÚJ RENDELKEZÉS**

*tartalmi kiegészítés egységesítés érdekében*

### Az Ln-1 jelű építési övezetek előírásai

#### 40. § (1)<sup>46</sup>

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

(3)<sup>47</sup> 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)<sup>48</sup> a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be,

aa)<sup>49</sup>

ab)

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b)<sup>50</sup> hátsó kert 0 méter

ba)

bb)

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi pontosítás*

c)<sup>51</sup>

d) új épület elhelyezése során

da)<sup>52</sup>

db) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

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

dd)

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

<sup>46</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>47</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>48</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>49</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>50</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>51</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>52</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

**tartalmi pontosítás:** a szintterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

e) a földszinti beépítés mértéke

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

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;

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

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

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

ga) a Pmu értéket, és

gb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

h) zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

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

hb) az udvar utólagos földszinti beépítése esetén legalább az e) pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

i) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető

ia)

**TÖRLÉS**

áthelyezés az i) pontba

ib)

**TÖRLÉS (7)**

új n) pontba kerül

j) kereskedelmi rendeltetés

ja) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és a földszinttel összekötve az I. emeletén létesíthető,

jb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet;

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

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)**

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként

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

m)<sup>53</sup>

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

**ÚJ RENDELKEZÉS (7)**

összefüggésben a ib) pont törlésével és a k) pont kiegészítésével

(4) Az Ln-1/ZU-3 jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

<sup>53</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

a)<sup>54</sup> a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be,

aa)<sup>55</sup>

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b)<sup>56</sup> hátsókerter 0 méter

ba)

bb)

**SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**

tartalmi pontosítás

c)<sup>57</sup>

d) új épület elhelyezése során

da)<sup>58</sup>

db) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

dc) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25 %-án legalább félintenzív zöldtető létesül;

dd)

**SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**

tartalmi pontosítás: a szinterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

e) meglévő épület padlásterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szinterületi 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 földszinten az utca felé lakás nem létesíthető, a magasföldszintes kialakítás kivételével;

ga)

gb)

gc)

**SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**

tartalmi pontosítás: egyszerűsítés és összhang az i) bekezdéssel

h) kereskedelmi rendeltetés

ha) csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető,

hb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 300 négyzetméter lehet;

i) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

ia) mélygarázsban földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet,

ib) felszíni parkoló nem létesíthető;

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)**

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként

j) parkolóház nem létesíthető,

<sup>54</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>55</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>56</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>57</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>58</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

k) a földszinti beépítés mértéke

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

kb) 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;

ÚJ RENDELKEZÉS

az övezeti táblázattal való összhang megteremtése

## Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

### 41. § (1)<sup>59</sup>

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

(3) 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-rendezés 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.

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

a táblázati hivatkozások pontosítása

(4)<sup>60</sup> 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 előirt zöldfelület aránya együtt határozzák meg.

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás: a Szabályozási terv és Kiegészítő előírás kivételének rögzítése

(5) 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)<sup>61</sup> a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be,

aa)<sup>62</sup>

ab)

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b)<sup>63</sup> hátsókert 0 méter

ba)

bb)

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás

<sup>59</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>60</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>61</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>62</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>63</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

c)<sup>64</sup>

d) új épület elhelyezése során

da) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

db)<sup>65</sup>

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

dd)

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

tartalmi pontosítás: a szintterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

e) a földszinti beépítés mértéke

ea) zártudvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a3. melléklet 2. számú táblázata szerinti 100%-ot,

eb) mely esetben aföldszintes 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;

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

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

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

ga) a Pmu értéket, és

gb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

h) a zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

ha) az előírt zöldfelületet nem kötelező teljes mértékben kialakítani, amennyiben annak műszaki akadálya van, vagy az udvar kialakult használatát az ellehetleníti,

hb) utólagos földszinti beépítés esetén legalább az e) pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

i) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,

ia)

**TÖRLÉS**

áthelyezés az i) pontba

ib)

**TÖRLÉS (7)**

új n) pontba kerül

j) kereskedelmi rendeltetés

ja) csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető,

jb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

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

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)**

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetként

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

<sup>64</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>65</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

m)<sup>66</sup>

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

ÚJ RENDELKEZÉS (7)

összefüggésben a ib) pont törlésével és a k) pont kiegészítésével

(6) 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)<sup>67</sup> a telek az „A” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b) a hátsókert

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

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás

bb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

bc) 50 méternél mélyebb telek esetében legalább 12,0 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) pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25 %-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d)<sup>68</sup> 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 padlasterének 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)<sup>69</sup> 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

ha) az utca felé lakás nem létesíthető,

hb)

TÖRLÉS (7)

új n) pontba kerül

<sup>66</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>67</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>68</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>69</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



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, vföldszinti, vagy az Ln-2/A-2 övezet kivételével I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)**

*tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként*

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

l)<sup>70</sup>

m)<sup>71</sup> a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

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.

**ÚJ RENDELKEZÉS (7)**

*összefüggésben a ib) pont törlésével és a k) pont kiegészítésével*

(6a) 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%.

**ÚJ RENDELKEZÉS (70)**

(7) 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)<sup>72</sup> a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b) ha a telket a Szabályozási terven „telekhez 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;

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS (34)**

c) a hátsókert

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

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*pontosítás*

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

<sup>70</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>71</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>72</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

cc) a hátsókerti határvonal a telkek 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,

■ **ÚJ RENDELKEZÉS**

tartalmi pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

dc) a pinceszint és a földszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30 %-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

■ **FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS**

tartalmi pontosítás: a Szabályozási tervi jelölésekkel összhangban

e)<sup>73</sup> az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;

f) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari 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;

■ **FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (105)**

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése övezetenként

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

j)<sup>74</sup>

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

■ **SZÖVEGJAVÍTÁS**

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

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

l)<sup>75</sup> a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

la) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett

lb)

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

k) 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 telkekhez kötött építési helyet,

■ **ÚJ ENDELKEZÉS (60)**

<sup>73</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>74</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>75</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

l) 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,

■ ÚJ ENDELKEZÉS (60)

(8)<sup>76</sup> 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)<sup>77</sup> a telek a „C” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b) a hátsókert

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

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

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;

■ ÚJ ENDELKEZÉS (69; 82)

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 nettó 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 övezetben kizárólag a 35 méternél szélesebb telken, ahol az elhelyezendő személygépkocsik legfeljebb 60%-a számára telken belüli felszíni parkoló létesíthető;

■ FELÜLVIZSGÁLT ENDELKEZÉS (105)

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 telekhez kötött építési helyet.

■ ÚJ ENDELKEZÉS (69; 82)

<sup>76</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>77</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(9) 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)<sup>78</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)<sup>79</sup>

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b)<sup>80</sup> hátsó kert új épület zárt udvaros kialakítása esetén 0 méter,

ba)

bb)

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás: ismétlés kizárása

c)<sup>81</sup> hátsó kert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél

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

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

cc) 50 méternél mélyebb telek esetében legalább 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) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, épülethézag nem létesíthető,

db)<sup>82</sup>

dc) 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 szerintikedvezményes 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;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

f) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

fa) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,

<sup>78</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>79</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>80</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>81</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>82</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*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,

*fc*) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (123)*

*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,

*ia*)

■ *TÖRLÉS*

*áthelyezés az i) pontba*

*ib*)

■ *TÖRLÉS (7)*

*új o) pontba kerül*

*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;

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)*

*tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként*

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

*m*)<sup>83</sup>

*n*) a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény **adható**,

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*pontosítás, a hivatkozások elkerülése*

*na*) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

*nb*) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

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

■ *ÚJ RENDELKEZÉS (7)*

*összefüggésben a ib) pont törlésével és a k) pont kiegészítésével*

(10) 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*)<sup>84</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

*aa*)<sup>85</sup>

<sup>83</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>84</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>85</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

ab)

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvevő mondatba kell áthelyezni

b)<sup>86</sup> hátsókeret új épület zártudvaros kialakítása esetében 0 méter,

ba)

bb)

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás: ismétlés kizárása

c)<sup>87</sup> hátsókeret általános zártudvaros vagy keretes beépítésnél

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

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

pontosítás

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

cc) 50 méternél mélyebb telek esetében legalább 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) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, kivéve, ha a Szabályozási terv attól eltérő építési vonalat határoz meg, épülethézag nem létesíthető,

db)<sup>88</sup>

dc) 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,

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

ea)

**TÖRLÉS (7)**

áthelyezés e) pontba

eb)

**TÖRLÉS (7)**

új l) pontba kerül

f) meglévő, legalább földszint +3 emeletes, 1950 előtt épült épület padlasterének beépítése

fa) a padlaster 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;

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)**

<sup>86</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>87</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>88</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként

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

j)<sup>89</sup>

k)<sup>90</sup> a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

ka)

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

kb)

TÖRLÉS

áthelyezés k) pontba

l) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

la) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

lb) utcai homlokzata a Váci út és a Lehel utca felé nem nézhet.

ÚJ RENDELKEZÉS (7)

összefüggésben a eb) pont törlésével és a h) pont kiegészítésével

(11) 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 –

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

a)<sup>91</sup> 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;

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (7; 99)

d) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság ( $\dot{E}m$ ) +7,0 méter értéket;

e) kereskedelmi rendeltetés bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 500 négyzetméter lehet.

f)<sup>92</sup> a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

fa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

fb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

<sup>89</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>90</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>91</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>92</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

ÚJ RENDELKEZÉS (105)

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése öveztenként

(12)<sup>93</sup> Az Ln-2/ZSz-6 jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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;

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (105)

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése öveztenként

b) meglévő lapostetős épület magastetővel, tetőemelettel átépíthető,

c) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület nem létesíthető.

(13) 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 –

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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;

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (105)

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése öveztenként

c) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 négyzetmétert.

(14) 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 –

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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;

SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés

b) meglévő épület

<sup>93</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



ba) magassági bővítése estén 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;

**SZÖVEGJAVÍTÁS**  
pontosítás

c) új épület elhelyezése

ca) az előkertet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni,

cb) a hátsókert mérete legfeljebb 12,0 méterig csökkenthető,

cc) az oldalkert mérete a megengedett épületmagasság fele;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

**ÚJ RENDELKEZÉS (105)**  
tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése övezetként

(15) Az Ln-2/KA-1, Ln-2/KA-2, Ln-2/ZSz-7 és Ln-2/T-1 jelű építési övezet területén a kialakult állapot szerinti beépítés jellemzői nem változhatnak.

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

### Az Ln-3 jelű építési övezetek előírásai

#### 42. § (1)<sup>94</sup>

(2) Az Ln-3 jelű építési övezetek jellemzően szabadonálló, vagy zártosú építési helyen belül szabadonállóan elhelyezett lakóépületek elhelyezésre szolgálnak, ahol elhelyezhetők a 39.§-ban foglalt rendeltetések is.

(3)<sup>95</sup> 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 zártosú beépítési módú építési helyen belül szabadonálló jelleggel elhelyezhető épületek létesítésére szolgál

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**  
tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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) a Duna-part felőli párkány magassága legfeljebb 22 méter lehet, kivéve ahol a Szabályozási terv az építési hely magasépület 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

<sup>94</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>95</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

fa) csak az épületek földszintjén és a gyűjtőút menti épületraktusban, az I. emeleten létesíthető,

fb) legnagyobb bruttó alapterület legfeljebb 3000 négyzetméter;

g)<sup>96</sup> a 3. melléklet 3. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

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.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (105)

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése övezetként

(4) Az Ln-3/ZSz-3 jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

a)<sup>97</sup> 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)<sup>98</sup> 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

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (7; 38; 51; 101)

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;

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás, a db) pont módosításával összefüggésben

dd) a kiemelt gyalogos nyomvonal mentén a Szabályozási terv szerint kizárólag földszinten beépíthető épületrészek zárófödémének legalább felén tetőkerti zöldfelületet kell létesíteni;

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

<sup>96</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>97</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>98</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (38; 91)

eb) a ca) alpont szerinti oldalsó távolság betartásával a telekhatár mentén;

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

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 épületraktusban 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;

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (105)

■ tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése öveztenként

j) a Cserhalom utca mellett fekvő telkek esetében 0,25 általános szintterületi mutató kedvezmény adható, amennyiben a telkek beépítéséig a távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére megtörténik a Cserhalom utca telektömb előtti szakaszán,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (89; 91)

k) a Cserhalom utca Csavargár utca és Rákos-patak közötti szakasza melletti telektömbök sarkain 30-30 méter hosszban az épület legmagasabb pontja elérheti a 30 métert.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (54)

(5) Az Ln-3/SZ-1 jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ pontosítás, általánosan kezelt előírás ismétlésének elkerülése

cc) teremgarázs,

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése csak mélygarázsban történhet.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (105)

■ tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése öveztenként

(6) Az Ln-3/SZ-2 jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

- 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.

**ÚJ RENDELKEZÉS (105)**  
*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként*

(7)<sup>99</sup> Az **Ln-3/SZ-3** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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.

**ÚJ RENDELKEZÉS (105)**  
*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként*

(8)<sup>100</sup> Az **Ln-3/SZ-4** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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,
  - cb) felújítása egységes homlokzati kialakítással történhet.

(9) Az **Ln-3/B-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

- a)<sup>101</sup> a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
  - aa)
  - ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

<sup>99</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>100</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>101</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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-rendezés 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;

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**  
pontosítás

c) a hátsókert

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 6,0 méter,

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**  
pontosítás

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 12,0 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 pinceszintjén 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 pinceszintjén, 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)<sup>102</sup> 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 –

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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

<sup>102</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

da) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,  
db) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban

történhet.

■ **ÚJ RENDELKEZÉS (105)**  
tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése övezetenként

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 vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókerthben 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) Lakás rendeltetési egység létesítése során

a) az újépítésű lakások esetén – kivéve ha azok meglévő épület tartószerkezetének megőrzésével történő átalakításával jönnek létre –

■ **FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (32)**

- aa) a lakások nettó területének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter és
- ab) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb;
- ac) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani;

c) nem létesíthető lakás közterülettel határos földszinti traktusban, 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,

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) sorgarázs nem létesíthető.

■ **ÚJ RENDELKEZÉS**  
tartalmi kiegészítés egységesítés érdekében

## Az Ln-T jelű építési övezetek előírásai

### 44. § (1)<sup>103</sup>

(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)<sup>104</sup> Az **Ln-T** jelű nagyvárosias területen – az **Ln-T/T-1** és **Ln-T/T-2**, valamint az **Ln-T/Z-1** építési övezetek kivételével – az építési helyet a szabadonálló beépítésre vonatkozó rendelkezések alapján kell meghatározni, kivéve, ha a Szabályozási terv, vagy ha a VII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírások másként rendelkeznek;

(4)<sup>105</sup> Az **Ln-T/SZ-1, Ln-T/SZ-3, Ln-T/SZ-4 és Ln-T/SZ-5** jelű építési övezetek területe a nem telepszerű, szabadonálló beépítésű épületek elhelyezésére szolgál.

■ **SZÖVEGJAVÍTÁS**

(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)<sup>106</sup> a 3. melléklet 4. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(6)<sup>107</sup> Az **Ln-T/SZ-1-AI** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**  
tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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.

<sup>103</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>104</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>105</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>106</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>107</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(7)<sup>108</sup> Az **Ln-T/SZ-2-AI** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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= $Z_{\text{áé}}$ ) 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)<sup>109</sup> 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;

<sup>108</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>109</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



- h) az övezet nem telepszerű beépítésű kialakult telkén új épület elhelyezése esetén
- ha) a beépítési mérték nem haladhatja meg a Rendelet hatálybalépésekor meglévő beépítési mértéket,
  - hb) az általános szintterületi mutató legfeljebb  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  lehet,
  - hc) a legkisebb zöldfelület 45% lehet, és
  - hd) az épületmagasság nem haladhatja meg a környező beépítés magassági értékét.

■ *ÚJ RENDELKEZÉS (4; 103)*

*a lakótelep területén található egy-egy nem telepszerű beépítéssel rendelkező telek kezelésére vonatkozik*

(9)<sup>110</sup> 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, épülethézag létesíthető.

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (133)*

*a lakótelep területén található nem telepszerű beépítéssel rendelkező telek kezelése*

■ *ÚJ ÖVEZET (12; 120)*

(10)<sup>111</sup> Az Ln-T/Kp jelű építési övezet területén

- a) közpark, sportkert létesíthető,
- b) a felszíni burkolt felülete nem növelhető,
- c)<sup>112</sup> legfeljebb a 3. melléklet 4. számú táblázata szerinti paraméterekkel a közparkhoz, sporthoz, játszótérhez kapcsolódó funkciók létesíthetők.

(11)<sup>113</sup> 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)<sup>114</sup>** Az Lk-1 és az Lk-2 jelű 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.

■ *SZÖVEGJAVÍTÁS*

(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 rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású

- g) vendéglátó,
- h) sport

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

<sup>110</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>111</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>112</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>113</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>114</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(3) A hátsókerthben 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) Lakás rendeltetési egység létesítése során

a) az újjépítésű lakások esetén – kivéve ha azok meglévő épület tartószerkezetének megőrzésével történő átalakításával jönnek létre –

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (32)*

aa) a lakások nettó területének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, és

ab) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb és

ac) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) minden 45 négyzetméter meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani;

c) nem létesíthető lakás

ca) közterülettel határos földszinti traktusban,

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

d)

■ *TÖRLÉS (117)*

(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) **sorgarázs nem létesíthető.**

■ *ÚJ RENDELKEZÉS*

*tartalmi kiegészítés egységesítés érdekében*

Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek előírásai

46. § (1)<sup>115</sup>

(2) Az **Lk-1/B-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

a)<sup>116</sup> a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b) a hátsókerth

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

<sup>115</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>116</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- bb)* 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 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)* meglévő épület bővítése
  - 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)*<sup>117</sup> a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel növelhető a Pmu érték egyidejű betartásával;
- e)* építményrész közterület fölé való benyúlása
  - ea)* 16,0 méternél szélesebb közterület fölé épületrész legfeljebb 1,0 métert nyúlhat, a homlokzathossz legfeljebb 1/3-án,
  - eb)* 16,0 méter, vagy annál keskenyebb közterületi szélesség esetén a közterület fölé csak az eresz, a párkány, az erkély vagy loggia eleme nyúlhat be, legfeljebb 0,50 méterre;
- 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.

**ÚJ RENDELKEZÉS (105)**  
tartalmi pontosság, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként

(3) Az **Lk-1/SZ-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**  
tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

- a)* a meglévő beépítés megtartása esetén
  - aa)* a lakóépületek tetőterei 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.

(4) 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 –

**ÚJ ÖVEZET (75)**

<sup>117</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- 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) 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)<sup>118</sup> 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 előírásai

**46/A. § (1)** Az **Lke-1** jelű kertvárosias lakóterület övezetei - az építési övezettől függően zártosított, ikres vagy szabadon álló - általában egy vagy két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület:

- a) lakás, rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
  - b) vendéglátó,
  - c) szolgáltató,
  - d) iroda
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Egy telken

- a) egy főépítmény létesíthető, melyet – amennyiben a telken való gépjárműtárolásra nincs más megoldás – legfeljebb egy felszín feletti garázsépület egészíthet ki;
- b) egy lakás létesíthető, a többgenerációs lakást is beleértve.

<sup>118</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(4) A hátsókertben csak garázsépület 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 zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

ÚJ RENDELKEZÉS (75)  
Kertváros

### Az Lke-1 jelű építési övezetek előírásai

**46/B. § (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) telekösszevonás esetén az új épületet elhelyezni, a meglévő épületet bővíteni úgy kell, mintha az az eredeti két önálló telken jönne létre,
- 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,

b) az építési hely további előírásai a zárt épületsor közbenső telkén:

- ba) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része az előkerti határvonaltól a telekbelső felé eső 13 méteres sáv,
- bb) az ba) pont szerinti sávon túl az építési hely kizárólag terepszint alatt építhető be

c) az építési hely további előírásai a zárt épületsor szélső telkén:

- ca) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető részét meghatározó vonalak:
  - a kisebb 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
- cb) a ca) pont szerinti területen túl az építési hely kizárólag terepszint alatt építhető be.

d) az építési hely saroktelken

- da) az előkert méretét a Szabályozási terv határozza meg,
- db) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része a rövidebb utcai telekhatár felőli előkerti határvonaltól a telekbelső felé eső 18 méteres sáv,
- dc) a db) 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,
- de) a rövidebb oldalsó telekhatártól mért 6 méteres sáv nem építhető be.

e) a hátsó telekhatár felé történő bővítés, vagy új épület elhelyezése estén a meglévő szomszédos épület hátsó homlokzatának síkjától legfeljebb 3 méterre szabad eltérni legalább 3 méter hosszon

f) gépjárműtároló

fa) terepszint alatti önálló építményként legalább 0,5 méteres földtakarással létesíthető, vagy

fb) épületen belül kell kialakítani,

fc) a Nővér utcai 26085/357, 358, 359, 360 hrsz-ú és a Násznagy utcai 26085/308, 309, 310, 311 hrsz-ú ingatlanokon térszín felett ikresen csatlakozva is elhelyezhető gépjárműtároló, a Rokon utca, illetve a Sógor utca felőli megközelítéssel, mely esetben gépjárműtároló mérete nem haladhatja meg a 18 m<sup>2</sup>-t, ahhoz csatlakozóan más funkciójú tároló (barkácműhely, egyéb) nem építhető,

fd) kivételesen - ahol a behajtás megoldható - a hátsókertben, vagy saroktelek estén a telek rövidebb oldalsó határa melletti 6 méteres sávba legfeljebb 18 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel létesíthető, elsősorban a szomszédos telkek garázselhelyezéséhez igazodóan.

(3) 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 az egyik oldalon a kialakult állapot szerinti, vagy 3 méter,

bb) az Lke-1/SZ-1 építési övezet területén mindkét oldalon a kialakult állapot szerinti, vagy 3 méter,

c) a hátsókert 0 méter,

d) az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része az előkerti határvonal és a hátsó telekhatártól a telek belső felé 6 méterre eső vonal közötti terület,

e) az építési hely ad) ponton túli területe kizárólag terepszint alatt építhető be,

f) gépjárműtároló

fa) új épület esetében az épületen belül,

fb) bővítés esetében

- a mélyebb előkert felőli bővítményben, vagy

- önálló terepszint alatti építményben, mely esetben az oldalkertben lehajtó létesíthető, vagy

- az építési helyen belül, vagy a hátsó telekhatár menti 6 méteres sávban kell megoldani,

g) a gépjárműtárolás különálló épületben való elhelyezése esetén

ga) egy legfeljebb 18,0 m<sup>2</sup>-es személygépjármű tároló és

gb) vele egy tömegben összesen további max. 12,0 m<sup>2</sup>-en a háztartással kapcsolatos tároló, barkácműhely, műterem létesíthető,

h) 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

ÚJ RENDELKEZÉS (75)

Kertváros

## 16. A településközpontok

A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

**47. § (1)** A **Vt-V, Vt-M, 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.

### ■ SZÖVEGJAVÍTÁS

(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 hátsó kertben az OTEK 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,
- c) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászló tartó oszlop

helyezhető el.

(5) Lakás rendeltetési egység létesítése során

a) az újjépítésű lakások esetén – kivéve ha azok meglévő épület tartószerkezetének megőrzésével történő átalakításával jönnek létre –

### ■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (32)

aa) a lakások nettó területének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, és

ab) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb és

ac) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani;

c) nem létesíthető lakás

ca) a közterülettel határos földszinti traktusban, továbbá

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

d)

### ■ TÖRLÉS (117)

(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)

■ TÖRLÉS

d) sorgarázs nem létesíthető.

■ ÚJ RENDELKEZÉS

tartalmi kiegészítés egységesítés érdekében

## A Vt-V jelű építési övezetek előírásai

### 48. § (1)<sup>119</sup>

(2) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközpontoz tartozó funkciók mellett jellemzően lakóépületek zártsorú elhelyezésére szolgálnak, ahol elhelyezhetők az 47.§-ban foglalt rendeltetések.

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

(3)<sup>120</sup> 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,

b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,

c)<sup>121</sup> a földszinten a belső udvar beépíthető az épületközök kivételével,

d) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási szolgalmak biztosítása mellett.

(4)<sup>122</sup> 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)<sup>123</sup> a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)<sup>124</sup>

ab)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b)<sup>125</sup> hátsókert 0 méter

ba)

bb)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás

<sup>119</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>120</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>121</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>122</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>123</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>124</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>125</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



c)<sup>126</sup>

d) új épület elhelyezése során

da) épületköz a Szent István körút és a Váci út felől nem létesíthető, épülethézag nem létesíthető,

db) a pincszint feletti zárófödém 50 négyzetmétert meghaladó területének minimum 15 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni,

dc);

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi pontosítás: a szintterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

e)<sup>127</sup>

f) a földszinti és I. emeleti beépítési mérték növelhető és elérheti a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket, amennyiben az alábbiak teljesülnek

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

fa) 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

fb)<sup>128</sup> önálló raktározás nem létesül, és

fc) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke – a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladja meg a 70%-ot, továbbá

fd) 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;

g) a telek beépítési mértéke a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, amennyiben

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

ga) a Váci út menti telkek esetében kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezése, vagy meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik és

gb) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez;

gc)<sup>129</sup> a ga) - gb) alpontoktól függetlenül az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;

h) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

ha) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny;

<sup>126</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>127</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>128</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>129</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*hb)* 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;

*hc)* az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (123)

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

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

*ja)* a Pmu értéket, és

*jb)* a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

*k)* a zöldfelület kialakítása meglévő épület bővítése esetén

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

*kb)* az udvar utólagos földszinti vagy I. emeleti beépítése esetén legalább az *fd)* alpont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

*l)* a földszinten

*la)* az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

*lb)* új lakás nem hozható létre,

*lc)*

■ TÖRLÉS (7)

■ új t) pontba kerül

*m)* kereskedelmi rendeltetés

*ma)* más rendeltetésű épületben csak az épület pinceszintjén, a földszintjén továbbá az I. és II. emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter kereskedelmi célú bruttó alapterülettel,

*mb)* a Váci út menti épület egésze kereskedelmi rendeltetésű lehet, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter, a 15.§ figyelembevételével;

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

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)

■ tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége öveztenként

*o)* parkolóház

*oa)* létesítése során a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó,

*ob)* a Váci út és a Szent István körút menti telken nem létesíthető;

*p)*<sup>130</sup>

*q)* 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;

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

<sup>130</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

r) <sup>131</sup> a 3. melléklet 6. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

ra) <sup>132</sup>

rb) ha a Váci út menti telek esetében közhasználatú terület kerül kialakításra;

s) meglévő magassföldszint esetén az la) és lb) pontokat nem kell figyelembe venni.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (48)

t) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

ta) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

tb) utcai homlokzata a Váci út és a Szent István körút felé nem nézhet.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (7)

■ összefüggésben a lc) pont törlésével és az n) pont kiegészítésével

(5) <sup>133</sup> A **Vt-V/ZU-5** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

a) <sup>134</sup> a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

aa) <sup>135</sup>

ab)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b) <sup>136</sup> hátsókert 0 méter

ba)

bb)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ tartalmi pontosítás

c) <sup>137</sup>

d) új épület elhelyezése során

da) új épületek, épülethézag nem létesíthető,

db) <sup>138</sup>

dc) a pincszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25 %-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni,

dd)

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

■ tartalmi pontosítás: a szintterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

e) a földszinti beépítés mértéke

ea) zártudvaros kialakítás esetén növelhető, és elérheti a 3. melléklet 6. számú táblázata szerinti 100%-ot,

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;

<sup>131</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>132</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>133</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>134</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>135</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>136</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>137</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>138</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

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

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

ga) a Pmu értéket, és

gb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

h) a zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

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

hb) az utólagos földszinti beépítés esetén legalább az e) pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;

i) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,

ia)

#### TÖRLÉS

áthelyezés az i) pontba

ib)

#### TÖRLÉS (7)

új n) pontba kerül

j) kereskedelmi rendeltetés

ja) csak az épület pincszintjén és földszintjén létesíthető,

#### SZÖVEGJAVÍTÁS

jb) legnagyobb nettó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

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

#### FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetőségét övezetenként, és általánosan kezelt előírás ismétlésének elkerülése

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

m)<sup>139</sup>

n) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfallal szembe fordított utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.

#### ÚJ RENDELKEZÉS (7)

összefüggésben a ib) pont törlésével és a k) pont kiegészítésével

(6) 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)<sup>140</sup> a telek az „A” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b) a hátsókert

<sup>139</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>140</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

**SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**  
pontosítás

bb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 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,

cc) a pinceszint és a földszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25 %-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS**

tartalmi pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

d)<sup>141</sup> 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 szinterületi mutatója az o) pont szerint növelhető;

i) a földszinten az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

ia)

**TÖRLÉS**

áthelyezés az i) pontba

ib)

ic)

**TÖRLÉS (7)**

új q) pontba kerül

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;

<sup>141</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)**

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként, és általánosan kezelt előírás ismétlésének elkerülése

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

m)<sup>142</sup>

n) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

o) a 3. melléklet 6. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható a 33.§ szerint, a Váci út menti telek esetében

oa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

ob) ha a Váci út menti telek esetében közhasználatú terület kerül kialakításra;

p) meglévő magasföldszint esetén az ia) pontot nem kell figyelembe venni.

**ÚJ RENDELKEZÉS (48)**

q) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

qa) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

qb) utcai homlokzata a Váci út felé nem nézhet.

**ÚJ RENDELKEZÉS (7)**

összefüggésben a ic) pont törlésével és a k) pont kiegészítésével

(7) 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,

b)<sup>143</sup> épületbővítés a zárt sorú beépítésre vonatkozó általános rendelkezések szerint lehetséges, .

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

(8) 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.

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, és nem kizárva terepszint alatti bővítést

## A Vt-M jelű építési övezetek előírásai

### 49. § (1)<sup>144</sup>

<sup>142</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>143</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>144</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(2) Az **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 is létesíthetők, és elhelyezhetők az 47.§-ban foglalt rendeltetések.

(3) A **Vt-M** jelű mellékközponti területek építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezések – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a) a kerület mellékközpontként fejlesztendő területein elhelyezhetők
  - aa) a jelentős napi átutazást is kiszolgáló központi létesítmények, valamint
  - ab) az 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 telekrészeken
  - 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.

**ÚJ RENDELKEZÉS (105)**

*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése övezetenként*

(4)<sup>145</sup> **Vt-M/ ZSz-2** építési övezet területe kialakult állapotúnak tekintendő, bővítés esetén a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(5) 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a) a magasház legmagasabb pontja

<sup>145</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- 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
  - ba) kizárólag a Szabályozási terven a magasház számára kijelölt helyen létesíthető;
  - bb)<sup>146</sup>
- c) a magasház 30 métert meghaladó épületrészeinek távolsága más épületektől, épületrészekről a tűzvédelmi előírások figyelembevételével mellett
  - ca) másik magasház 30 métert meghaladó épületrésztől legalább a magasabbik épületrész létrejövő legmagasabb pontja magasságának megfelelő távolság fele 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;
- d) a c) pont szerinti távolság a tűzvédelmi megfelelés esetén sem csökkenthető.

(6) A Vt-M/ ZSz-1 és Vt-M/ ZSz-3 jelű építési övezetek területén toronyház létesítésének feltételei az (5) bekezdésben foglaltakon túl – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

- a) a toronyház esetén az épület legmagasabb pontja legfeljebb 90 méter lehet,
- b) a toronyház 65 métert meghaladó épületrésze
  - ba) kizárólag a Szabályozási terven a toronyház számára kijelölt helyen létesíthető,
  - bb)<sup>147</sup>
  - bc) a közterület túloldalán lévő teleksor meglévő épületeinek homlokzattól, építési vonalától, annak hiányában építési helyétől való távolsága legalább az adott épületrész létrejövő legmagasabb pontja magasságának megfelelő távolság fele legyen;
- c) a toronyházak 30 méter magasságot meghaladó épületrészeinek
  - ca) egymástól, vagy más magasépület (magasház, toronyház) 30 méter magasságot meghaladó épületrésztől való távolsága legalább 30 méter legyen a tűzvédelmi előírások figyelembevételével mellett,
  - cb) a közterület túloldalán lévő teleksor meglévő épületeinek homlokzattól, építési vonalától, annak hiányában építési helyétől való távolsága legalább az adott épületrész létrejövő legmagasabb pontja magasságának megfelelő távolság fele legyen;
- d) a c) pont szerinti távolság a tűzvédelmi megfelelés esetén sem csökkenthető.

(7)<sup>148</sup> A Vt-M/ZSz-1 jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

- a) magasház és toronyház létesítésének általános feltételei
  - aa)<sup>149</sup> a telekterület legalább 25%-án a közhasználatú terület biztosítása – a VII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban rögzítettek szerint,

<sup>146</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>147</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>148</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



ab) a magasház részére kijelölt építési helyen belül egy telken két azonos magasságú, magasépületnek számító épületrész nem létesíthető,

ac) Róbert Károly körút – Váci út – Petneházy utca – Teve utca által határolt övezetek együttes területén több magasház létesítése esetén azonos legmagasabb ponttal nem létesíthetők új magasépületek, az egymáshoz viszonyított magassági különbség legalább 15% legyen,

ad) a VII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírásokban meghatározott pontokból nézve a magasépületek nem képezhetnek egybefüggőnek látszó épülettömeget, homlokzatfelületet,

ae) az épületek 20,0 méternél alacsonyabb lapostetős részeit tetőkertként kell kialakítani;

b)<sup>150</sup> a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató kedvezményekkel növelt értéke összesen 6,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet, aminek feltétele, hogy

ba) a telekterület legalább 25%-a közhasználatú területként kerül kialakításra, mely esetben a kedvezmény legnagyobb értéke 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, vagy

bb) az épület(ek) a 33.§ szerinti környezeti minősítőrendszer szerint kerül(nek) megtervezésre és megvalósításra, mely esetben a kedvezmény legnagyobb értéke 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) 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;

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében*

d) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 10. 000 négyzetmétert;

e) önálló lakóépület nem létesíthető, az épület létesíthető általános szintterületének legfeljebb 25%-a lehet lakásrendeltetés;

f) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosításán felül

fa)<sup>151</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában meghatározott fásítást vagy többlet zöldfelületet is biztosítani kell,

fb) az fa) alpont szerinti táblázat alapján számított fákat a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület területén kívül kell telepíteni,

fc)

fd)

g) az övezetben felszíni parkoló nem alakítható ki.

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83)**

(8)<sup>152</sup> 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 –

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

*ÚJ ÖVEZET, ennek létrehozása a (8) bekezdés átszerkesztését igényli  
Városmegye*

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

<sup>149</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>150</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>151</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>152</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- aa) a beépítés mértéke legfeljebb 40%,
- ab) a terepszint felett létesíthető általános szintterületi mutató 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- ac) a terepszint alatt létesíthető általános szintterületi mutató 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- ad) a parkolási szintterületi mutató 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

b) önálló lakóépület nem létesíthető, az épület(ek) létesíthető szintterületének legalább 25%-a nem lakásrendeltetésű kell, hogy legyen;

c)<sup>153</sup> a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosításán felül

ca)<sup>154</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában meghatározott fásítástvagy többlet zöldfelületet is biztosítani kell,

cb) a da) alpont szerinti táblázat alapján számított fákat a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület területén kívül kell telepíteni,

cc),

cd) az épületek 20,0 méternél alacsonyabb lapostetős részeit tetőkertként kell kialakítani,

d) az övezetben felszíni parkoló nem alakítható ki.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83; 108)

e) a Vt-M/ZSz-3 jelű építési övezet területén magasház és toronyház létesítésének feltétele, elhelyezési és méretbeli szabályai a Róbert Károly körút – Váci út – Árbóc utca – Esztergomi út által határolt övezetek együttes területén

ea)<sup>155</sup> 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,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS  
Városcsúcs

ec) a telekosztástól függetlenül – legfeljebb négy magasépület(rész) létesíthető az e célból kijelölt építési helyen belül,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS  
Városcsúcs

ed) több toronyház létesítése esetén azonos legmagasabb ponttal nem létesíthetők új magasépületek, az egymáshoz viszonyított magassági különbség legalább 15% legyen,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS  
Városcsúcs

ee) a VII. Fejezet Kiegészítő előírásában meghatározott pontokból nézve a magasépületek nem képezhetnek egybefüggőnek látszó épülettömeget, homlokzatfelületet.

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

(9)<sup>156</sup> 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)<sup>157</sup> a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)<sup>158</sup>

<sup>153</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>154</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>155</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>156</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>157</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>158</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b)<sup>159</sup> hátsókert 0 méter;

ba)

bb)

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

tartalmi pontosítás

c)<sup>160</sup>

d) új épület elhelyezése során

da) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,

db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 15 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e)<sup>161</sup>

f) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;

g) 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

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

ga) a földszinten jellemzően 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, de önálló raktározás nem létesíthető, és

gb) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladja meg a 70%-ot, továbbá

gc) 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;

h) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

ha) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,

hb) 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,

hc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (123)**

<sup>159</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>160</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>161</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

j) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a Pmu értéket;

k) a földszinten

ka) az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

kb) lakás nem hozható létre,

kc)

■ *TÖRLÉS (56;87)*

l) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete egy telken legfeljebb 3000 négyzetméter;

m) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet;

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)*

*tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége öveztenként*

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

o) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába,

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében*

p)<sup>162</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

pa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

pb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra,

q) meglévő magasföldszint esetén a ka) és kb) pontokat nem kell figyelembe venni.

■ *ÚJ RENDELKEZÉS (48)*

r) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

ra) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

rb) utcai hpmlpkzata a Váci út és a Róbert Károly körút felé nem nézhet.

■ *ÚJ RENDELKEZÉS (7)*

*összefüggésben az m) pont kiegészítésével*

(10) 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)<sup>163</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b)<sup>164</sup> zártudvaros beépítésnél a hátsókert 0 méter;

<sup>162</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>163</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

ba)

bb)

SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS  
pontosság

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)<sup>165</sup>

e) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;

f) 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

SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS

pontosság az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

fa) a földszinten jellemzően 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, de önálló raktározás nem létesíthető, és

fb) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladja meg a 70%-ot, továbbá

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) a telek beépítési mértéke 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, amennyiben

ga) kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik, és

gb) közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez,

gc) 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;

h) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

ha) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny,

hb)<sup>166</sup> 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,

<sup>164</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>165</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>166</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

hc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (123)

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

j) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a Pmu értéket;

k) a földszinten

ka) az utca felé csak a városközponti területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők,

kb) lakás nem hozható létre,

kc)

■ TÖRLÉS (56; 87)

l) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete egy telken legfeljebb 10.000 négyzetméter;

m) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet;

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87; 105)

tartalmi pontosítás, a felszíni parkoló kizárásának egyértelműsítése és az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetként

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

o) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába,

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

p) a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható a 33.§ szerint,

pa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

pb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

q) magasföldszint esetén a ka) és kb) pontokat nem kell figyelembe venni,

■ ÚJ RENDELKEZÉS (48)

r) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

ra) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

rb) utcai hpmlokzata a Váci út és a Róbert Károly körút felé nem nézhet.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (7)

összefüggésben az m) pont kiegészítésével

(11)<sup>167</sup> 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)<sup>168</sup> meglévő épület bővítése, vagy új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint, lehetséges;

aa)

<sup>167</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>168</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

- b) lakás nem létesíthető,
- c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter,
- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet, továbbá
- e)<sup>169</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,
  - ea) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
  - eb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(12) A **Vt-M/Z-7** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

- a)<sup>170</sup> új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;
  - aa)
  - ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

- b) lakás nem létesíthető,
- c)<sup>171</sup> 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)<sup>172</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett,
- f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet.

**ÚJ RENDELKEZÉS**

*a parkolás egyértelműsítése*

(13) A **Vt-M/Z-8** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

- a)<sup>173</sup> új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;
  - aa)
  - ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b) a hátsó kert

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

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

*pontosítás*

<sup>169</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>170</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>171</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>172</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>173</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- bb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,
- bc) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
- 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) A **Vt-M/Z-9** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

- a)<sup>174</sup> új épület elhelyezése az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint lehetséges;
  - aa)
  - ab)

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b)

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (2)**

lakások létesíthetőségének biztosítása

- c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 500 négyzetméter,
- d) a földszinti és az I. emeleti építményszintek 70%-os beépítése megengedett, de az e feletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 60%-ot.

(15)<sup>175</sup> 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 Juta 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:

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

<sup>174</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>175</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



■ *pontosítás*

- a) a területen lévő lakóépületek
  - aa) tetőtéri bővítése megengedett,
  - ab) beépítésbe beszámító alapterülete legfeljebb 2%-kal növelhető,
  - ac)<sup>176</sup> helyén új fő rendeltetésű épület nem létesíthető;
- b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter;
- c)<sup>177</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,
  - ca) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
  - cb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(16)<sup>178</sup> 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 –

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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)<sup>179</sup> A Vt-M/Kt-1 jelű építési övezet kialakuló közterén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a) terepszint alatt
  - aa) a városközpontozhoz kapcsolódó kulturális, sport, kereskedelmi funkció, továbbá mélygarázs létesíthető,
  - ab) az általános szintterületi mutató a terepszint alatti épületrészre legfeljebb a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet;
- b) a terepszint felett
  - ba) városi tér alakítandó ki, teljes közhasználattal,
  - bb) terepszint alatti rendeltetések fogadóépítménye, továbbá a mélygarázból felvezető lift és lépcső helyezhető el
  - bc) az általános szintterületi mutató a terepszint feletti épületrészre legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lehet;
- c)<sup>180</sup> a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;
- d) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt zöldfelületi minimum létesítésén túl a telek be nem épített területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6 centiméter törzsátmérőjű, kétszer iskolázott, sorfa minőségű faegyed telepítendő
- da)<sup>181</sup>

<sup>176</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>177</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>178</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>179</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>180</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*db)*

*dc)*

*dd)*

e) az övezetben felszíni parkoló nem alakítható ki.

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83)*

---

<sup>181</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

## A Vt-H jelű építési övezetek előírásai

### 50. § (1)<sup>182</sup>

(2) A **Vt-H** jelű településközponti terület építési övezetei - az építési övezettől függően zárt sorú 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.

#### ■ SZÖVEGJAVÍTÁS

(3) A **Vt-H/Z-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

a)<sup>183</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

#### ■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b) a hátsókerter 0 méter;

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;

cc)

#### ■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi pontosítás: a szintterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

d)<sup>184</sup>

e) a földszinti beépítés mértéke növelhető és elérheti a 3. melléklet 8. számú táblázata szerinti 100%-ot, ami akkor alkalmazható, ha

ea) földszintes épületrész zárófödémén tetőkerter kerül kialakításra és

#### ■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

eb) a tetőkerter területének minimum 50%-án, legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal intenzív zöldtető kerül kialakításra;

f) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6000 négyzetméter;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy parkolóházban történhet;

h) az **általános szintterületi mutató** 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába,

#### ■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

i)<sup>185</sup> a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

<sup>182</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>183</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>184</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- ia) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett,  
vagy  
ib) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(4) A **Vt-H/Z-2** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

a)<sup>186</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b) a hátsó kert 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;

dc)

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi pontosítás: a szintterület mutató kedvezmény az övezet utolsó pontjában kerül meghatározásra, ha szükséges

e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter;

f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, vagy parkolóházban történhet.

g)<sup>187</sup> a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

ga) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett,  
vagy

gb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(5) A **Vt-H/B-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

a)<sup>188</sup> a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni

b) a hátsó kert

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

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

pontosítás

bb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

bc) határvonala a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,

bd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

<sup>185</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>186</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>187</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>188</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- be) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;
- c) önálló lakóépület, lakás létesíthető;
- d) kereskedelmi rendeltetés
  - da) csak az épület földszintjén alakítható ki,
  - db) legnagyobb nettó 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 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében*

g) a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható a 33.§ szerint, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(6) 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;

aa)

ab)

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b) a hátsó kert

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

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*pontosítás*

bb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 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 nettó alapterülete 6.000 négyzetméter;

e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy parkolóházban történhet;

f) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében*

g)<sup>189</sup> a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, a VII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírásokban szereplő feltételek betartása mellett.

<sup>189</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(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) A **Vt-H/SZ-2** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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)<sup>190</sup> a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(9) 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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) 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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.

(11) A **Vt-H/SZ-6** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

<sup>190</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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) A **Vt-H/SZ-7-Te** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be,
- b) önálló lakóépület nem létesíthető,
- c)<sup>191</sup> a Vt övezetekben megengedett funkciók közül, a karitatív szociális, kulturális, egészségügyi és oktatási célú épület létesíthető,
- d)<sup>192</sup> a 3. melléklet 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, a Babér utcai templom telkén a közhasználatra javasolt telekrész időbeli korlátozás nélküli kialakítása esetén.

(13) A **Vt-H/SZ-1-AI** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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)<sup>193</sup> a Vt övezetekben megengedett funkciók közül, a lakosság alapellátását biztosító intézmény, épület létesíthető.

<sup>191</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>192</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>193</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

## 17. Intézményterületek

A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

**51. § (1)** A **Vi-1, Vi-2, és Vi-3** jelű intézményi terület övezetei - az építési övezettől függően zártosuló vagy szabadon álló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakossági intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

(2) Az épület:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- 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) Lakás rendeltetési egység akkor létesíthető, ha azt az építési övezet nem tiltja, és amelynek során

a) az újjépítésű lakások esetén – kivéve ha azok meglévő épület tartószerkezetének megőrzésével történő átalakításával jönnek létre –

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (32)

aa) a lakások nettó területének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, és

ab) legfeljebb a lakások 30%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb és

ac) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

b) az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani;

c) nem létesíthető lakás

ca) a közterülettel határos földszinti traktusban, továbbá

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

d)

■ TÖRLÉS (117)

(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 hátsókerben 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.

(8) 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) sorganázs nem létesíthető, kivéve, ha az építési övezet előírása lehetővé teszi.

■ ÚJ RENDELKEZÉS

tartalmi kiegészítés egységesítés érdekében

## A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai

### 52. § (1)<sup>194</sup>

(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) 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-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-40, Vi-1/Z-41 és Vi-1/Z-42** jelű építési övezetek területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ *ÚJ ÖVEZET FRSZ alapján Váci út menti korábbi Ln-2/B-4 övezet*

a)<sup>195</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)<sup>196</sup>  
ab)

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b)<sup>197</sup> hátsókert új épület zártudvaros kialakítása esetében 0 méter

ba)  
bb)

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

*tartalmi pontosítás*

c)<sup>198</sup> hátsókert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél

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

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

*pontosítás*

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

cc) 50 méternél mélyebb telek esetében legalább 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)<sup>199</sup> az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, kivéve, ha a Szabályozási terv attól eltérően építési vonalat határoz meg,

<sup>194</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>195</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>196</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>197</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>198</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>199</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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

e) lakás létesítése

ea) nem létesíthető lakás az övezetek Váci út, Róbert Károly körút, Dózsa György út felőli telkein,

eb)<sup>200</sup>

ec) az övezetek területén az ea) ponton kívüli területen létesíthető lakások a közterület felé eső földszinten, magasföldszinten nem helyezhetők el;

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

f) az épület párkánymagassága 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) a fa) és fb) alpontoktól legfeljebb a közterület felé eső homlokzathossz 20%-a térhet el;

g)<sup>201</sup>

h) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;

i) a földszinti beépítés mértéke növelhető és elérheti a 3. melléklet 9. számú táblázata szerintikedvezményes értéket, , amennyiben a Szabályozási terv másként nem rendelkezik, és ha az alábbiak teljesülnek

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

ia) 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 25%-án garázsrendeltetés, de önálló raktározás nem létesíthető, és

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

tartalmi pontosítás

ib) a 100%-osan beépített szint feletti szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladja meg a 70%-ot, továbbá

ic) 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;

j) a telek beépítési mértéke a 3. melléklet 9. számú táblázata szerint 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, amennyiben

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

pontosítás az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

ja) 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

<sup>200</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>201</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*jb)* ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez,

*jc)* a *ja)* - *jb)* alpontoktól függetlenül, ha az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;

*k)* udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

*ka)* azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épület, új épületszárny - az utcai épületszárny kivételével - nem létesülhet,

*kb)* 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,

*kc)* az épület tetőgerince, vagy lapostető esetén az attikája a *kb)* alpont szerinti szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

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

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

*ma)* a Pmu értéket, és

*mb)* a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

*n)* földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők, földszinten lakás nem hozható létre,

*na)*

TÖRLÉS (7)  
áthelyezés n) pontba

*nb)*

TÖRLÉS (7)  
új v) pontba kerül

*o)* kereskedelmi rendeltetés esetén a bruttó kereskedelmi szintterület

*oa)* az épület pinceszintjén, földszintjén és I. és II. emeletén összesen legfeljebb 6.000 négyzetméter,

*ob)* az épületben összesen legfeljebb 10.000 négyzetméter a 15.§ figyelembevételével, továbbá

*oc)* az épület minden szintjén a Róbert Károly körút menti telkek esetében összesen legfeljebb 15.000 négyzetméter;

SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

*p)* a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

*pa)* mélygarázsban, vagy részben földszinti és a Vi-1/Z-8, 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-/Z-37, a Vi-1/Z-39 és a Vi-1/Z-40 jelű építési övezetek kivételével I. emeleti teremgarázsban,

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (56; 87)  
az I. emeleti teremgarázs lehetősége övezetenként

*pb)* a Vi-1/Z-26 és a Vi-1/Z-39 építési övezet területén a létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára – az előkert területének kivételével – felszíni parkolóban történhet;

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

r) további előírások a Vi-1/Z-37 és a Vi-1/Z-39 jelű építési övezetek területén, melyeken a korábbi ipari, raktározási területek átalakulása jellemző:

ra) 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,

rb) ha a Szabályozási terv nem rögzít építési helyet, a zárt sorú keretes beépítés „B” típusa alapján lehet új épületet elhelyezni,

rc) az övezetek területén lakóépület nem létesíthető a Váci út menti telkeken;

s) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken a Vi-1/Z-41 építési övezet kivételével, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

t)<sup>202</sup> a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

ta) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

tb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra

vagy

tc) a Vi-1/Z-28 és a Vi-1/Z-39 építési övezetben a Cserhalom utca mellett fekvő telkek esetében amennyiben a telkek beépítéséig a távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére megtörténik a Cserhalom utca telektömb előtti szakaszán;

■ ÚJ RENDELKEZÉS (89)

u) meglévő magasföldszint esetén a na) pontot nem kell figyelembe venni.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (48)

v) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs

va) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,

vb) utcai homlokzata a Váci út, a Róbert Károly körút és a Dózsa György út felé nem nézhet.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (7)

összefüggésben az nb) pont törlésével és a pa) pont kiegészítésével

(3a) 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 zártudvaros kialakítása esetén 0 méter;

c) hátsókert

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

cb) 35 méternél mélyebb telek esetében legalább 6,0 méter,

cc) 50 méternél mélyebb telek esetében legalább 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;

<sup>202</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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 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 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;

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

l) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába;

m) a 3. melléklet 11. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

n) meglévő magasföldszint esetében az ia) pontot nem kell figyelembe venni.

#### ÚJ RENDELKEZÉS

FRSZ alapján a megszűnő Vi-3/Z-1 és Vi-3/Z-2 övezetek előírásainak áthelyezése ide

(4) A **Vi-1/SZ-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

a) a telek a **szabadonálló beépítési mód szabályai** szerint építhető be,

#### SZÖVEGÉRTELMEZÉS

b) önálló lakóépület, lakás nem létesíthető,

c) kereskedelmi rendeltetés a telken nem létesíthető,

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

da) mélygarázsban,  
db) a létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára felszíni parkolóban történhet,

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS (105)**  
tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként

e) az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékkel csökken, amennyiben az épület általános szintterületének több mint 50%-a lakást és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket foglal magába,

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében

f)<sup>203</sup> a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,

fa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

fb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

(5)<sup>204</sup> 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

a) a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint beépíthető,

b) önálló lakóépület nem, de lakás létesíthető,

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS (40)**  
pontosítás

c) kereskedelmi rendeltetés a telken nem létesíthető,

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

da) mélygarázsban ,

db) a létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára felszíni parkolóban történhet .

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS (105)**  
tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként

(6) 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 –,

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

a) az épületek esetleges bontása és új épület elhelyezése a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint lehetséges, új lakóépület létesíthető,

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**  
pontosítás

b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 500 négyzetméter;

c) a személygépjárművek elhelyezését

ca) szabadonálló beépítés esetén a telken belül,

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

<sup>203</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>204</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

*cb)* úszótelkes beépítés esetén az intézményi besorolású lakótelepi egység (úszótelek és az övezet közterületei) területén

kell megoldani.

(7) 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

*a)* a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be,

*b)* az övezet területén önálló lakóépület, vagy lakás nem létesíthető,

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (40)**

*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)<sup>205</sup>

(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) Az **Vi-2/SZ-1** jelű építési övezet területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

#### SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a) az övezet telkei a szabadonálló beépítési módú építési helyen belül jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgálnak;
- b) az előkert 3,0 méter;
- c) lakás létesíthető, de az épület földszintjén nem helyezhető el

#### SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

- ca) lakásrendeltetési egység és
- cb)

#### SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

*tartalmi pontosítás, az és általánosan kezelt előírás ismétlésének elkerülése*

- cc) teremgarázs, a megközelítés épületrészei kivételével;
- d) az épület földszintjén a c) pontban foglaltak kivételével az 51.§-ban foglalt további rendeltetések elhelyezhetők;
- e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter;
- f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet.

(4)<sup>206</sup> A **Vi-2/SZ-2, Vi-2/SZ-3, Vi-2/SZ-4, Vi-2/SZ-5, Vi-2/SZ-6, Vi-2/SZ-7, Vi-2/SZ-8, Vi-2/SZ-9, Vi-2/SZ-10, a Vi-2/SZ-11 és a Vi-2/SZ-12** jelű építési övezetek területén – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –<sup>207</sup> a telek a szabadonálló beépítés szerint építhető be;

- aa)
- ab)

#### SZÖVEGJAVÍTÁS

#### SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b)<sup>208</sup>

c)<sup>209</sup> a hátsókert mérete 12,0 méter;

d) lakás létesítése

da) nem létesíthető lakás az övezetek Váci út, Róbert Károly körút, Dózsa György út felőli telkein,

<sup>205</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>206</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>207</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>208</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>209</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- db)*<sup>210</sup> az övezetek területén a *da)* alpont kivételével létesíthető lakások a közterület felé eső földszinten, magasföldszinten nem helyezhetők el;
- e)* az épület párkánymagassága nem lehet kisebb, mint
- ea)* 20 méter, a Róbert Károly körút menti telkeken és a Váci útnak a Lehel tértől a Rákos patakig terjedő szakasza menti telkeken,
  - eb)* 18 méter, a Váci útnak a Rákos patak és az északi kerülethatár közötti szakasza menti telkeken,
  - ec)* az *ea)* - *eb)* alpontoktól legfeljebb a közterület felé eső homlokzathossz 20%-a térhet el;
- f)* kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén és első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;
- g)* a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
- ga)* mélygarázsban,
  - gb)* a Vi-2/SZ-4 és a Vi-2/SZ-7 építési övezetben a létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára – az előkert területének kivételével – felszíni parkolóban történhet;
- h)* parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- i)*<sup>211</sup> az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (Ém) +7,0 méter értéket;
- j)* az általános szintterületi mutató 0,5 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 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;
- SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**  
*pontosítás: az övezeti táblázatokkal való összhang érdekében*
- k)*<sup>212</sup> a 3. melléklet 10. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény adható,
- ka)* ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
  - kb)* ha közhasználatú terület kerül kialakításra.

**(4a) A Vi-2/SZ-13 jelű építési övezet területe kulturális létesítmény elhelyezését szolgálja, melyben lakás nem létesíthető.**

**ÚJ RENDELKEZÉS**  
*Kertváros – új övezet a művelődési ház számára*

**(5) 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 –**

**SZÖVEGÉRTÉLMELÉZÉS**  
*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a)*<sup>213</sup> 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.

<sup>210</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>211</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>212</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>213</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

## A Vi-3 jelű építési övezetek előírásai

### 54. § (1)<sup>214</sup>

(2) A **Vi-3/SZ-1** jelű intézményi terület **építési övezete** jellemzően szabadon álló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a lakosság intézményi ellátását szolgáló, épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek területén lakás nem létesíthető, a szolgálati lakás kivételével.

■ **ÖVEZET TÖRLÉSE FRSZ** alapján

(3)

**TÖRLÉS**

*megszűnő övezetek FRSZ alapján az új Vi-1/Z-43 és Vi-1/Z-44 övezetek előírásai az 52.§(3a) bekezdésbe kerülnek*

## 18. Gazdasági területek

A Gksz-1, Gksz-2, GAZDASÁGI építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

**55. § (1)** 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.

■ **SZÖVEGJAVÍTÁS**

(2) Az épület

a) irodai, igazgatási,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) termelési, raktározási,

d) K+F jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatói 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.

(5) Az építési övezetek területén

<sup>214</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

a) 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,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (128)

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.

#### Az Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek előírásai

### 56. § (1)<sup>215</sup>

(2)<sup>216</sup> 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) 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 –

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

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,

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS  
pontosítás

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,

bd),

be)<sup>217</sup>

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS  
a javasolt szabályozási elem egyértelműsítése

c) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosításán felül

<sup>215</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>216</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>217</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

ca)<sup>218</sup> a 3. melléklet 12. számú táblázatában meghatározott fásítást vagy többlet zöldfelületet is biztosítani kell,

cb) a ca) alpont szerinti táblázat alapján számított fákat szabad a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület területére, fásított felszíni parkolóba vagy előkertbe is telepíteni,

cc)

■ *FELÜLVIZSGÁLT REMDELKEZÉS (83)*

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

da) mélygarázsban, vagy földszinti teremgarázsban történhet,

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként és az általánosan kezelt előírás ismétlésének elkerülése*

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) 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;

aa)

ab)

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

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 hátsókerthi határvonal együttes figyelembevételével;

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi pontosítás*

h) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6.000 négyzetméter.

■ *FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (88)*

(5) A **Gksz-1/SZ-2** jelű építési övezet területe üzemanyagtöltő elhelyezésére szolgál, melyen épület a szabadon álló beépítési mód szerint létesíthető – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –.

■ *SZÖVEGÉRTELMEZÉS*

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében*

<sup>218</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(6)<sup>219</sup> 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)<sup>220</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

**SZÖVEGJAVÍTÁS  
SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

b) a Szabályozási tervben meghatározott előkert 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 hátsó kert mérete 0 méter, ennek megfelelően

ea) az esővíz saját telekre való visszavezetéséről gondoskodni kell,

eb) a hátsó kert felé homlokzattal tekintő szomszédos épülettől a telepítési távolságot meg kell tartani;

f) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (88)

(7)<sup>221</sup> 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)<sup>222</sup> a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

aa)

ab)

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi pontosítás szövegáthelyezéssel: szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel, ezért a felvezető mondatba kell áthelyezni*

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

da) tűzfalas kialakítás esetén legalább 3,0 méter,

db) nem tűzfalas kialakítás esetén legalább 7,0 méter;

<sup>219</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>220</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>221</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>222</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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 előkerti határvonaltól számított legfeljebb 40 méter az e) pont szerinti hátsókeri határvonal együttes figyelembevételével;

g) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.

(8) 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.

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében*

(9)<sup>223</sup> 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében, szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

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.

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

**FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83)**

## 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 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) 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 vegyesen is kialakíthatók.

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

*pontosítás*

(3) Lakás nem létesíthető a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kivételével.

<sup>223</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a közmű-becsatlakozás építménye,
  - épülettől különálló - hulladékartály-tároló,
  - kerti építmény,
  - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken nem helyezhetők el
- a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - 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)<sup>224</sup>

(2) A **K-Rek** jelű építési övezet – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

**SZÖVEGJAVÍTÁS**  
**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

a) szabadonálló beépítési mód szerint **építhető be**,

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése **építményben vagy** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS (105)**

*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése övezetenként*

(3) 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 –

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

a) a telek a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint építhető be

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*pontosítás*

<sup>224</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményban vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS (105)

*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése öveztenként*

(4) 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 –

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

a) szállásférőhelyként legfeljebb 100 fő fogadására alkalmas sportszálló és vendégház létesíthető,

b) a sportpálya időszakos lefedését nem kell beszámítani a beépítés mértékébe.

(4a) A **K-Rek/SZ-3-SP** jelű építési övezet területén a (4) bekezdésben foglaltakon túl a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosításán felül

a) a 3. melléklet 13. számú táblázatában meghatározott fásítást vagy többlet zöldfelületet is biztosítani kell,

b) az a) alpont szerinti táblázat alapján számított fákat szabad a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület területére vagy előkertbe is telepíteni,

c) a telepítendő fák számába a fásított felszíni parkolóban ültetett fák nem számíthatók bele.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (83)

(5) 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 –

■ SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

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) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosításán felül

fa) a 3. melléklet 13. számú táblázatában meghatározott fásítást vagy többlet zöldfelületet is biztosítani kell,

fb) az fa) alpont szerinti táblázat alapján számított fákat szabad a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület területére vagy előkertbe is telepíteni,

fc) a telepítendő fák számába a fásított felszíni parkolóban ültetett fák nem számíthatók bele.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (83)

(6) A **K-Rek/SZ-1-ST** jelű építési övezet területén kizárólag a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el a jözzártartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. Szolgálati lakás a fő rendeltetésű épületben létesíthető.

**ÚJ RENDELKEZÉS (106)**

*Dagály KSZT 14/2016.(X.18.) Önk. rendelet beillesztése*

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)<sup>225</sup> 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) 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 –

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

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) a nem alapfokú 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;

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS (105)**

*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése övezetenként*

e) a melléképítmények közül kizárólag

ea) a közmű-becsatlakozás építménye,

eb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

<sup>225</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- ec) kerti építmény,
- ed) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- 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) 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMEZÉS**

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

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;

**SZÖVEGJAVÍTÁS**

i) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs

j) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosításán felül

ja) a 3. melléklet 14. számú táblázatában meghatározott fásítást vagy többlet zöldfelületet is biztosítani kell,

jb) a ja) alpont szerinti táblázat alapján számított fákat szabad a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület területére, fásított felszíni parkolóba vagy előkertbe is telepíteni.

**ÚJ RENDELKEZÉS (83)**

(6) 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 –

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS**

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- 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;

**SZÖVEGÉRTÉLMÉZÉS (105)**

*tartalmi pontosítás, a telken belüli parkolás egyértelműsítése övezetenként*

- f) a melléképítmények közül kizárólag
  - fa) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - fb) közműpótló műtárgy,
  - fc) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - fd) kerti építmény,
  - fe) ömlesztett anyagtaroló, folyadék- és gáztároló,
  - ff) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlophelyezhető el;
- g) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

## 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)<sup>226</sup>

- (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 különszintű létesítményei – a hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
  - b) kötőtpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei,
  - c) a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt építmények és területek,

<sup>226</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- 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)<sup>227</sup> A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén

- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
- b) épületként kizárólag a közlekedés szolgáló várólétesítmény és üzemanyagöltő állomás létesíthető,
- c) közterületi pavilon, vendéglátó terasz nem létesíthető.

(6)<sup>228</sup> A KÖu-3 jelű övezet (II. rendű főutak) területén

- a) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló várólétesítmény létesíthető,
- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(7)<sup>229</sup> A KÖu-4 jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén

- a) épület nem létesíthető,
- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(8)<sup>230</sup> A Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak területén

- a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak, kiszolgáló (lakó) utak létesíthetők,
- b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de az övezet területét keresztezheti,

**SZÖVEGÉRTÉLMELZÉS**  
pontosítás

- 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)<sup>231</sup> A KÖk kötőtpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhetők

<sup>227</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>228</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>229</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>230</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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 bejárattal 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) Az építési telek bármely homlokvonalával határos közterületről vagy magánútról legfeljebb két gépkocsibehajtó létesíthető.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (95)

(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)<sup>232</sup>

(3) A zöldterületek

a) Zkp-Kp közpark övezetbe és

b) Zkp-Kk közkert övezetbe

soroltak.

(4) A **Zkp-Kp és a Zkp-Kk** jelű övezetek területén elhelyezhető – ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

■ SZÖVEGJAVÍTÁS  
SZÖVEGÉRTELMEZÉS

tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel

a) a fenntartáshoz szükséges építmény,

b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,

<sup>231</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>232</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- c) kerti építmény,
- d) épületnek nem minősülő sportépítmény,
- e) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- f) közhasználatú út.

■ ÚJ RENDELKEZÉS

(5) A **Zkp-Kp** és a **Zkp-Kk** zöldterületek övezeteire vonatkozó általános rendelkezések ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –:

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

*tartalmi kiegészítés az egységes meghatározás érdekében szabályozási cél, hogy az övezet minden előírására vonatkozzon a kivétel*

- a) közhasználat elől 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) 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.

(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) A **Zkp-Kk** közkert 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) Zöldfelületként szabályozott területen parkoló átmenetileg sem működtethető.

#### A Vf vízgazdálkodási terület övezete

**62. § (1)**<sup>233</sup> 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.

## VII. FEJEZET

### KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

#### 21. Angyalföld, Újpest - Városkapu vonzásterület

**63.§** Angyalföld, Újpest - Városkapu vonzásterület, a kerülethatár – Göncöl utca – Szekszárdi utca – Madarász Viktor utca – Szobor utca – Váci út – Meder utca –Újpesti-öböl által határolt

<sup>233</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

kerületrész egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1.-62.§-ában foglaltakkal és a Szabályozási Tervvel.

A Váci út - Meder utca - Duna folyam által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

**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;

d) a szabad térformálás 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 közúti kapcsolatait biztosító rámpákat épületen belül kell elhelyezni.

(4)<sup>234</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor adható, ha

a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) b) pont szerint,

b) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) c) pont szerint kialakításra kerül.

(5) Az építés infrastruktúra feltételei – a terület beépítéséhez:

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

a) a Váci út – Cserhalom utca meghosszabbítása – Meder utca – Duna folyam által határolt területen kizárólag az árvízvédelem megoldását követően szabad építeni;

b) a Cserhalom utca északi meghosszabbításának gyűjtőútként való kiépítése

ba) 2x1 forgalmi sávval,

bb) kétoldali párhuzamos parkolósávval és /vagy kerékpársávval,

bc) kétoldali járdával és zöldsávval,

bd) a terület kiszolgálásához szükséges közművekkel;

c) kiszolgáló utcák kiépítése;

<sup>234</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



- d) 50 férőhelyes B+R rendszerű kerékpártároló létesítése
    - da) az Újpest-városkapu és
    - db) a Gyöngyösi utca
- metrómegállók 150 méteres gyaloglási távolságán belül;
- e) 400 férőhelyes P+R parkoló létesítése 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)

■ TÖRLÉS (132)

- b) az eltéréssel szabályozott építési vonaltól a telek közterület felőli határa felé is el szabad térni az építési helynek megfelelően, maximum a Pmu magassággal;
- 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) az építési hely magasépület 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)<sup>235</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor adható, ha

a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) d) pont szerint,

b)<sup>236</sup> a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) e) pont szerint kialakításra kerül.

(6) Az építés nfrastruktúra feltételei - a terület beépítéséhez/átépítéséhez:

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

a) a (26017) hrsz-ú, közterülettel határos telken új épület igénybevételeinek feltétele - a Váci út menti tömb kivételével - legalább a Váci úttól a telket tartalmazó tömb teljes szélességében az új gyűjtőút megvalósítása;

b) az újpesti alállomáshoz vezető 120 kV-os távvezeték biztonsági sávja akkor vehető igénybe építés céljából, ha a távvezeték kiváltása megtörtént.

## 22. Angyalföld, Északi lakótelep egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

**64.§** Angyalföld, Északi lakótelep, a Szekszárdi utca – Göncöl utca – Fiastyúk utca – Béke utca – Tahí utca – Váci út – Szobor utca – Madarász Viktor utca által határolt kerületrészen 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 hosszban 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 homlokvonaltól 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)<sup>237</sup> 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

<sup>235</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>236</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>237</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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) 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.

(2) A közterületek kialakítása során a Váci út és a Madarász Viktor utca közötti új közterületen (Agyag utca folytatása) - amennyiben annak műszaki akadályja nincs - 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 épületrészeken túl a homlokzatzfelület 15%-át nem meghaladó építményrész benyúlhat,

b) meglévő tűzfalhoz annak teljes hosszában csatlakozni kell,

c) épületköz létesíthető ha szélessége legalább 18,0 méter, amely:

ca)

cb) a terepszint alatt beépíthető,

cc) és az épületközre néző épületrész homlokzattal alakítandó ki,és

cd) amennyiben az épületköz két telekre esik, és az közhasználatú terület, a homlokzattal a közterületre vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani;

**SZÖVEGJAVÍTÁS (59)**  
nyelvtani pontosítás

d) a Váci út és a Madarász Viktor utca közötti új közterülettől (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 homlokvonalán nem létesíthető, csak az utcai homlokzatok vonalában és a tömbbelsőben, egységes kivitelben, legalább 70%-os áttörtséggel.

(5)<sup>238</sup>

<sup>238</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(6)<sup>239</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának (1) a) pont szerinti kialakítása esetén adható.

A Váci út – Fiastyúk utca – Madarász Viktor utca – Rákos-patak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**64/C.§** (1) A Szabályozási terven jelölt szabad térformálás kialakítása során

- a) legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat,
- b) a további épülethomlokzatok síkját legalább 15 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé.

(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) az épületközre néző épületrész homlokzatos kialakításával,

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 Rákos-patak felé növényzettel takartan

alakítandó ki.

### **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) A Szabályozási terven jelölt szabad térformálás 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.

A Reitter Ferenc utca – Szegedi út – Jász utca – Országbíró utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

---

<sup>239</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

**65/B.§** (1) 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

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

ab) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható legalább 3,0 méter széles szabad átjárással,

ac) használata időben korlátozható;

b) az építési hely max. PM 8,0 méter párkánymagassággal beépíthető részén az épület vagy épületrész legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,0 métert.

(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) A kedvezményes beépítési paraméterek:

a)<sup>240</sup> +5 % beépítési mérték, és +0,2 általános szintterületi mutató kedvezmény adható:

aa) ha a telek 2500 négyzetméternél kisebb saroktelek, és amelynek legalább az egyik homlokvonala 40 méternél kisebb, vagy

■ SZÖVEGJAVÍTÁS  
nyelvtani pontosítás

ab) ha a Szabályozási terven megtartásra javasolt épület megőrzésre kerül, vagy

ac) ha a Szabályozási terven javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az

(1) a) pont szerint kialakításra kerül;

b) további legfeljebb +5% beépítési mérték kedvezmény adható, 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.

A Tahi utca – Béke utca – Fáy utca – Hajdú utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**66/A.§** (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a)

aa)

ab)

<sup>240</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- b) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során
  - ba) legalább 6,0 méter széles szabad átjárás biztosítandó, továbbá
  - bb) épület földszintjén vagy árkádositott területén is kialakítható legalább 4,0 méter belmagassággal,
  - bc) használata időben korlátozható.
- c)
  - ca)
  - cb)

(2)

(3) 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.

(4) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

- a)
  - aa)
  - ab)
- b) a Béke utca felőli új tömbben kerítés nem létesíthető,
- c) az építmények telepítésénél figyelembe kell venni a Rozsnyai utca vonalában lévő nagytérű csatornát és védőtávolságát.

(5) 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.

(6)<sup>241</sup>

(7) Az építés nfrastruktúra feltételei – a terület beépítéséhez:

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

- a) az új kiszolgáló út és Béke utcai jelzőlámpás csomópontjának kiépítése,
- b) a Béke utca és a Fáy utca, valamint a Béke utca és a Frangepán utca jelzőlámpás csomópontjainak fejlesztése.

(8) Telekalakítás esetén nem kötelező az övezethatár mentén telekhatárnak lennie.

■ **FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉSEK (33)**

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) *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.

<sup>241</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

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 zárófödemen 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
  - 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 kerületrész 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) **Az építés infrastruktúra feltételei** – a terület jelentősebb átépítése esetén:  
■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

- a) a Lehel utca érintett szakaszának átépítése, bővítése egy forgalmi sávval,
- b) a Mohács utca érintett szakaszának átépítése.

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 árkádostított 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) 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.

(3)<sup>242</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor adható, ha

a) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) a) pont szerint,

b) a tetőkert az (1) 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.

(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)<sup>243</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a (2) bekezdés szerinti közhasználatú terület kialakítása esetén adható.

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) a szabad térformálás 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.

<sup>242</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>243</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



(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) *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.

Apály utca – Kassák Lajos utca – Klapka utca – Angyalföldi út által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**67/F.§** (1) 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 30 méter távolságot kell tartani,

bb) a ba) alpont szerinti távolságon belül kell a másodrendű zöldfelületnek elhelyezkednie.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (71)

## **26. Vizafogó, Külső-Vizafogó egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások**

**68.§** Vizafogó, Külső-Vizafogó, 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)<sup>244</sup> 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) Az építés Infrastruktúra feltétele a Cserhalom utca melletti ingatlanok beépítésénél a Cserhalom utcai 120 kV-os távvezeték föld alá helyezése a Mura utca és a Csavargár utca között.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (89)

A Váci út – Rákos-patak – Cserhalom utca – Csavargár utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

**68/B.§** (1) A Szabályozási terven jelölt szabad térformálás kialakítása során a térfal szabadon tagolható.

- a)
- b)
- ba)
- bb)
- bc)

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (30; 62-65; 97)

(2) Rendeltetésre vonatkozó előírások:

- a) lakás a földszinten, és a Váci út felé tekintő utcai homlokzattal nem létesíthető;
- b) a kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a bruttó 20.000 m<sup>2</sup> területet külön-külön számítva az alábbi lehatárolásokon:
  - ba) a Csavargár utca – Váci út – Csele utca – Cserhalom utca által határolt területen,
  - bb) a Csele utca – Váci út Rákos-patak – Cserhalom utca által határolt területen.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (30; 62-65; 97)

(3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

- a) az épületen a tetőfelépítmények területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át,
- b) kerítés a Rákos-patak felőli telkek homlokvonalán nem alakítható ki, csak a homlokzatok vonalában.

(4) A Csele utca közforgalmú magánútként is kialakítható, és felülépíthető legfeljebb 1/3 hosszúságban.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (30; 62-65; 97)

<sup>244</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

(5) Az építés Infrastruktúra feltétele a Cserhalom utca melletti ingatlanok beépítésénél a Cserhalom utcai 120 kV-os távvezeték föld alá helyezése a Csavargyár 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.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (89)

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 telekhez hozzászabályozásra kerül az irányadó szabályozási vonal szerinti közterület,

b) kerítés a telkek homlokvonalán nem létesíthető, csak az előkert sáv telek felé eső szélén.

(3) Meglévő építmények közül a Népszigetre vezető közmű és gyalogos híd

a) akadálymentes megközelítésére szolgáló felvonót kell létesíteni,

b) az a) pont szerinti felvonó közhasználatát biztosítani kell.

(4) Az építés Infrastruktúra feltétele a Cserhalom utca melletti tömbök beépítésénél a Cserhalom utcai 120 kV-os távvezeték föld alá helyezése a Csavargyár utca és a Rákos-patak között.

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (52; 89)

A Váci út – Turbina utca – Esztergomi út – Vizafogó utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**68/D.§** (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) a másodrendű zöldfelület közhasználatú kialakítása során a terület nem keríthető el;

b) a szabad térformálás kialakítása során

ba) legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat,

bb) a további épülethomlokzatok síkját legalább 20 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé, továbbá

bc) egybefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg az 50 métert.

(2)<sup>245</sup>

(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 bejárati épületének városképi érvényesülését biztosítani kell,

b) az épületen a tetőfelépítmények területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át,

<sup>245</sup> hatályon kívül helyezte a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

c) kerítés a Rákos-patak felőli telkek homlokvonalán nem alakítható ki, csak a homlokzatok vonalában.

(4)<sup>246</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített másodrendű zöldfelület (1) a) pont szerinti kialakítása esetén adható.

(5) Az építés Infrastruktúra feltétele az Esztergomi út melletti ingatlanok beépítésénél az Esztergomi úti 120 kV-os távvezeték föld alá helyezése a Rákos-patak és az Árpád-híd között.

■ ÚJ RENDELKEZÉS (89)

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) a közhasználatú előkerttel, valamint a Dagály sétánnyal 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) tűzfalás 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,

<sup>246</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

- 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) épületraktusban lakás padlójának a csatlakozó terepszinthez képest legalább 4,0 méterre alakítható ki, és
- h) földszinten akkor létesíthető lakófunkció – az Esztergomi út felőli, valamint a sétány felőli homlokzatok, továbbá az árkádostított 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) a Jakab József utca Esztergomi útra merőleges szakasza mentén a szabad térformálás megengedett.

■ **ÚJ RENDELKEZÉS (29)**

(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) kizárólag a Jakab József utca és Bodor utca közötti lakóegyüttes 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)<sup>247</sup> 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 adható.

(5) Az építés nfrastruktúra feltétele a Dagály sétány közhasználatú szakaszától északra eső terület beépítése esetén az Esztergomi út Turbina utca és Vizafogó utca közötti szakaszának csomópontokkal együtt történő forgalomba helyezése.

■ **SZÖVEGÉRTELMEZÉS**

A Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**68/F.§** (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a közhasználatra javasolt telekrész (Dagály sétány)
- aa) használata időben nem korlátozható,
  - ab) széleitől számított, legfeljebb 3-3 méteres sávban helyezhető el a területén vendéglátó terasz;

<sup>247</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

b) a szabad térformálás Bodor utca menti 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)

■ TÖRLÉS

(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) zártosrú 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) 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 között a lehatárolás területének legalább 30%-án,

ab) a Dagály sétány és a szennyvízátemelő 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 szennyvízátemelő telep telkén a lehatárolás területének legalább 80%-án.

(6)<sup>248</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) a) pont szerinti kialakítása esetén adható.

(7) Az építés nfrastruktúra feltételei – a terület beépítéséhez:

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

a) a Jakab József utca kiépítése – legalább a telek előtti szakaszon - a megközelítés érdekében,

b) a Bodor utca Népfürdő utcára való kikötése.

<sup>248</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

A Esztergomi út – Róbert Károly körút – Népfürdő utca – (25825/13) hrsz-ú közterület által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**68/G.§** (1) 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.

**SZÖVEGÉRTELMEZÉS**  
pontosítás

Népfürdő utca – a (25833) hrsz-ú közterület – az Árpád híd – a Duna – a Rákos-patak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

**68/H.§** (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) az építési hely max. 50% arányban beépíthető részén
  - ab) egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t, és
  - ac) 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 50m<sup>2</sup>-es játszótér kiszolgálásához és a terület üzemeltetéséhez szükséges funkciójú épület a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal,
- d) a „ kikötőelhelyezés területe” szöveges szabályozási elemmel érintett területen úszóműves kikötő létesíthető.

(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,
- 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
  - ab) megtartandó fák figyelembevételével és
  - ac) legalább 10,0 méter előkert biztosítása mellett,
- b) a téli fürdőzéshez szükséges időszakosan fedett folyosó a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen felül is létesíthető,
- c) legfeljebb 2 db, egyenként max. 25 m<sup>2</sup>-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,

b) a téli fürdőzéshez szükséges időszakosan fedett folyosó a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen felül is 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 gyökérszót 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 az alábbiak szerint

ba) a fák egészségügyi okból történő lecserélése esetén helyben pótlással kell a fasor helyét megőrizni, és

bb) a meglévő fajok, fajták városképbe, tájképbe illő, ökológiai-funkcionális szempontból megfelelőbb fajok, fajtákra váltásával,

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 számítandók 1/3 mértékben a legkisebb kötelező zöldfelületi mértékbe:

ga) kavicsráccsal stabilizált gyöngykavics burkolat – utak,

gb) mosott kulékavics – szolgalmi járdák, drénárok,

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 háncs 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 Rákospatak 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 úton (hrsz.: 25666/2) közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító utcátlakozás, 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,

d) építésselőkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodni kell. A termőtalaj szakszerű depóniában is csak legfeljebb fél évig tárolható,

e) feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, szennyezett termőföld nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

ÚJ RENDELKEZÉS (106)

Dagály KSZT 14/2016.(X.18.) Önk. rendelet beillesztése

## 27. Vízafogó, Belső-Vízafogó egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

**69.§** Vízafogó, Belső-Vízafogó, a Róbert Károly körút – Esztergomi utca – Árbóc utca – Váci út – Dráva utca – Duna által határolt kerületrész egyes 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 előírások

### ■ SZÖVEGJAVÍTÁS

**69/A.§** (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 nfrastruktúra feltétele a Révész utca tömb menti szakaszának felújítása.

### ■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

## 28. Újlipótváros egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások

**70.§** Újlipótváros, a Dráva utca – Váci út – Szent István körút – Duna által határolt kerületrészt egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1.-62.§-ában foglaltakkal és a Szabályozási Tervvel.

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) A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a 33.§ (1) *a)* bekezdés figyelembevételével a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) *c)* pont szerinti kialakítása esetén adható.

## **29. Göncz Árpád Városcsopont egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások**

**71.§** Göncz Árpád Városcsopont, a Petneházy utca – Teve utca – Róbert Károly körút – Váci út – Árbór 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.

A Váci út - Petneházy utca - Teve utca - Róbert Károly körút által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

71/A.§ (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

a) 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;

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (GTC)

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) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során

a) a magasépületek egymáshoz viszonyított magasságát úgy kell meghatározni, hogy a Váci út – Róbert Károly körút csomópontja felől a Váci út mentén északi, a Róbert Károly körút mentén keleti irányba a magasépületek legmagasabb pontja csökkenjen,

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

b) a magasépület elhelyezését meghatározó alábbi távlati nézőpontokból az épületek kompozíciós egységet kell, hogy mutassanak:

ba) Halászbástya (GPS: 47°30'6.92"É / 19° 2'5.93"K)

bb) Sikló – Sándor palota (GPS: 47°29'51.03"É / 19° 2'19.15"K)

bc) Palota - Savoyai terasz (GPS: 47°29'47.22"É / 19° 2'24.36"K)

bd) Várkert Bazár (GPS: 47°29'43.74"É / 19° 2'29.14"K),

továbbá

- c) az épületek együttlátása a b) pont szerinti pontokból nézve nem eredményezheti a jelenlegi látványhoz képest a parlamenti kupola uralkodó sziluettjének városképi sérülését,
- d)<sup>249</sup> a b) pont szerint meghatározott pontokból az egyben látszódó épülettömegek szélessége nem haladhatja meg az adott nézetben a parlamenti kupola szélességének felét,
- e) a tervezés során figyelembe kell venni a 71/B.§ szerinti terület magasépületeivel együtt mutatkozó látványt, a megadott nézőpontokból feltárulkozó együttes városképi megjelenést, azok ismert tervei, vagy városléptékben modellezett magasépületek látványaival együtt,
- f)<sup>250</sup> kerítés kizárólag a Vt-M/Z-3 építési övezet telkein létesíthető, az alábbiak szerint
  - fa) legfeljebb 50 centiméter magas lábazzal,
  - fb) a lábazat felett legalább 70%-os áttörtséggel.

(4) 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

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

- 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 főútvonalról 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 körüti 280 centiméter átmérőjű főgyűjtő csatorna kiváltását legalább az eredetivel megegyező kapacitású (méretű) szelvénnel, a csatornavezeték külső palástjától mért 3-3 méteres védőtávolság biztosításával kell kialakítani.

(6)<sup>251</sup> A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor adható, ha

- a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) b) pont szerint,
- b) a javasolt gyalogos hálózat telken átvezető szakasza az (1) c) pont szerint kialakításra kerül .

(7) Az építés infrastruktúra feltételei a közlekedés fejlesztésében – a terület új épülettel való beépítéséhez:

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

a) legalább 250 férőhelyes P+R parkoló épületen belüli kialakítása a 27815/7 hrsz-ú telkeken, illetve a határoló közterületeken,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (GTC)

b) a Teve utca bővítése egy többlet forgalmi sávval a Csongor utca és a Róbert Károly körút közötti szakaszon, valamint egy önálló balra kanyarodó sáv kialakítása a Teve utcai járműosztályozóban a 27815/13 hrsz.-ú ingatlan megközelítésére,

<sup>249</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>250</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

<sup>251</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

c) a Váci út – 27815/8 hrsz.-ú közterület csomópontjának kiépítése 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 előírások

■ SZÖVEGJAVÍTÁS

**71/B.§** (1) 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

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

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 szabad térformálás kialakítása 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,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS

ec) a további homlokzatok síkját legalább 10,0 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé,

ed) a vonal mentén legfeljebb három magasépület(rész) létesíthető.

■ ÚJ RENDELKEZÉS

(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.

(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. emelettől 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. emelettől felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 11 méteres távolságot kell biztosítani,

ae) a lehatárolás be nem épített területén belül, a terepszinten biztosítani kell egy összefüggő területet

- melybe legalább egy 35 méter átmérőjű kör rajzolható,

- a kör területén belül a végleges rendezett térfelszínben 1,0 méternél nagyobb szintkülönbségek nem alakíthatók ki,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (92)

- 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) a földszint és a III. emelet járófödémének alsó síkja között a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 50%-a,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (92)

bb) a III. emelettől 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. emelettől felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 11,0 méteres távolságot kell biztosítani.

(5) A közhasználatú területek kialakításának előírásai:

a) a terepszinten a közhasználatú területekbe beszámítható

aa) a fedett, de nyitott térlefedés (pl. árkád),

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

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,

- 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 belmagassággal alakítandó ki,

- használata időben korlátozható,

bc) terepszinten és az aluljárósinten kialakításra kerülő közhasználatú terület között

- akadálymentes kapcsolat létesítendő és

- használata időben nem korlátozható.

(6) Az építmények elhelyezése, és illeszkedése során

a) a magasépületek egymáshoz viszonyított magasságát úgy kell meghatározni, hogy a Váci út – Róbert Károly körút csomópontja felől a Duna irányába és a déli irányba a magasépületek legmagasabb pontja csökkenjen,

■ SZÖVEGVÁLTÁS

b) a Róbert Károly körút menti magasépületek 30 méter magasság feletti, Róbert Károly körúttal párhuzamos szélességi mérete nem haladhatja meg a a Szabályozási terven rögzített „szabad térformálás” vonal hosszának 1/5-ét,

■ FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS

c) a magasépület 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 az parlamenti kupola szélességének felét,

f) a tervezés során figyelembe kell venni a 71/A.§ szerinti terület magasépületeivel együtt mutatkozó látványt, a megadott nézőpontokból feltárulkozó együttes városképi megjelenést, azok ismert tervei, vagy városléptékben modellezett magasépületek 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) az Esztergomi úti lakóépülettel szemközti garázs ki- behajtó és az Árboc utcai ideiglenes távolsági autóbusz végállomás 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 közüti 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) Az építés infrastruktúra feltételei a terület beépítéséhez:

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

a) a közlekedési infrastruktúra fejlesztése során

aa) a terület telkeinek gazdasági kiszolgálását - több telek esetén is -, az Esztergomi út Szabályozási terven jelölt szakaszáról kell biztosítani,

ab) ideiglenes távolsági autóbusz végállomás alakítandó ki az Árboc utca Szabályozási terven jelölt szakaszán indulóhelyekkel, a Váci út Szabályozási terven jelölt szakaszán leszállóhellyel,

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) a) ae) alpont szerinti területet,

további feltétel

*ad)* az Esztergomi útról a Róbert Károly körút pesti irányába vezető egy sávós felhajtó kiépülése és forgalomba helyezése,

*ae)* a Róbert Károly körút északi oldalán tervezett le- és felhajtó részbeni, vagy teljes kiépítése,

*af)*<sup>252</sup> 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)* az Árboc utca járműosztályozókat és buszmegállókat is biztosító 2x2 sávós keresztmetszetben való kiépítése,

*ah)* az Árboc utca – Esztergomi út új csomópontjának kiépítése,

*ai)* az Árboc utca és a Váci út új csomópontjának kiépítése,

*aj)* a Volán autóbuszok ideiglenes megállóinak helybiztosítása;

*b)* közmű infrastruktúra fejlesztése során

*ba)* az Esztergomi úton lévő gáznyomáscsökkentő áthelyezését terepszint alatti kialakítással kell megoldani,

*bb)* a kiváltandó távhő vezeték 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.

---

<sup>252</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

30.

72. §

*TÖRLÉS (49)  
összhang a településképi rendelettel*

73. §

*TÖRLÉS (49)  
összhang a településképi rendelettel*

74. §

*TÖRLÉS (49)  
összhang a településképi rendelettel*

75. §

*TÖRLÉS (49)  
összhang a településképi rendelettel*

#### 31. Záró rendelkezések

76. § (1) Jelen rendelet 2017. január 1-jén lép hatályba.

(2) A Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet (továbbiakban: KVSZ) 1. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A KVSZ hatálya kiterjed az 1.a. 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: DÉSZ) hatálya alá tartozó terület és

b) az a) pont szerinti területet kiegészítő területek, továbbá

c) a Kámfor utca – Béke utca – Gyöngyösi utca – Nővér utca – Fiastyúk utca – Göncöl utca által határolt Kertváros területe, valamint

d) a kiemelt beruházással nyilvánított területek közül a Budapesten megrendezendő Úszó-, Vízilabda-, Műugró, Műúszó és Nyíltvízi Világbajnokság megvalósításához szükséges létesítményfejlesztésről szóló 2015. évi XXXIII. törvénnyel (továbbiakban: FINA Világbajnokság) érintett Dagály strand és környezetének területe.”

(3) A KVSZ 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1a) bekezdés szerinti területeken területet felhasználni, telekalakítást végrehajtani, építési munkát végezni, arra hatósági engedélyt megadni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeken bármilyen rendezést végrehajtani csak a jelen R. és a hozzá tartozó 2-5. számú térképmellékletek, valamint az egyes kerületi szabályozási tervek (továbbiakban: KSZT) által érintett területeken a KSZT-t jóváhagyó önkormányzati rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján lehet.”

(4) A KVSZ 2. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A KVSZ előírásai az 1.a. mellékletben meghatározott területekre alkalmazhatók és érvényesíthetők.”

(5) A KVSZ kiegészül a Rendelet 10. melléklete szerinti 1.a. melléklettel.

(6) Nem alkalmazható az 1.a. melléklet szerinti lehatároláson kívül eső területrészekre vonatkozóan

1. a Budapest XIII., Dráva u. – Kárpát u. – Révész u. – Párkány u. – Viza u. – Népfürdő u. – Latorca u. – Duna által határolt terület építési szabályzatáról szóló 3/2000. (I.17.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

2. a Budapest XIII. kerület Duna – Meder utca – Cserhalom utca – Rákos-patak által határolt terület építési szabályzatáról szóló 37/2001. (X.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

3. a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén a személygépkocsi elhelyezési kötelezettség részletes szabályairól szóló 22/2008. (IX. 15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet.

(7) Hatályát veszti

1. a Budapest XIII. kerület Váci út – Fáy u. – Lomb u. – Frangepán u. által határolt terület kerületi szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 15/1999.(IV.15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

2. a Budapest, XIII. kerület Lehel u. – Dózsa György út – vasút – Bulcsú u. által határolt terület építési szabályzatáról szóló 16/2000.(V.15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

3. a Budapest, XIII. kerület Váci út – Frangepán u. – Teve u. – Pap Károly u. – Róbert Károly körút által határolt terület építési szabályzatáról szóló 21/2000.(VII.10.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

4. a Budapest Főváros XIII. kerület Meder utca – Váci út – Cserhalom utca – Rákos-patak által határolt terület építési szabályzatáról szóló 24/2000.(IX.18.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

5. a Budapest XIII. kerület Turbina utca – Váci út – Karikás Frigyes utca – Dagály utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 26/2000.(IX.18.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

6. a Budapest, XIII. kerület Lehel utca – Dévai utca – Tüzér utca – Lőportár utca által határolt terület helyi építési előírásáról szóló 30/2000.(X.16.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

7. a Budapest XIII. kerület Röppentyű utca – Petneházy utca – Teve utca – Frangepán utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervének jóváhagyásáról és szabályozási előírásainak meghatározásáról szóló 31/2000.(X.16.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

8. a Budapest XIII. kerület Váci út – Turbina utca – Esztergomi út – Vizafogó utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 32/2000.(X.16.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

9. a Budapest, XIII. kerület Szegedi út – Szent László utca – Kerekes utca – Palóc utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 38/2000.(XI.15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

10. a Budapest XIII. kerület Visegrádi utca – Bessenyei utca – Hegedűs Gyula utca – Tutaj utca (hrsz. 25.566) által határolt terület építési szabályzatáról szóló 1/2001.(I.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

11. a Budapest, XIII. kerület Hajdú utca – Fáy utca – Csizma utca – Frangepán utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló 2/2001.(I.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

12. a Budapest XIII. kerület Váci út – Gács utca – Balzsam utca – MÁV iparvágány által határolt terület szabályozási tervéről szóló 13/2001.(V.2) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

13. a Budapest XIII. kerület Váci út – Csanády utca – Kresz Géza utca – Balzac utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról és szabályozási előírásainak meghatározásáról szóló 21/2001.(VII.9.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

14. a Budapest XIII. kerület Váci út – Dózsa György út – Kassák Lajos utca – Bulcsú utca – Lehel utca – Lehel tér által határolt terület építési szabályzatáról szóló 22/2001.(VII.9.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

15. a Budapest XIII. kerület Kárpát utca – Victor Hugo utca – Pannónia utca – Ipoly utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 23/2001.(VII.9.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

16. a Budapest XIII. kerület Lomb utca – Forgách utca – Teve utca – Rozsnyai utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 29/2001.(IX.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

17. a Budapest XIII. kerület Váci út – Véső utca – Visegrádi utca – Süllő utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 30/2001.(IX.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

18. a Budapest XIII. kerület Lehel utca – Gömb utca – Csata utca – Kartács utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról és szabályozási előírásainak meghatározásáról szóló 31/2001.(IX.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

19. a Budapest, XIII. kerület Kárpát utca – Ipoly utca – Pannónia utca – Gogol utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 38/2001.(X.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

20. Budapest, XIII. kerület Madarász Viktor utca – Babér utca – Csuka utca – Agyag utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 40/2001.(X.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

21. a Budapest XIII. kerület Dózsa György út – Kassák Lajos utca – Bulcsú utca – Lehel utca – Dévai utca – Tüzér utca – Lőportár utca – Lehel utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 41/2001.(X.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet,

22. a Budapest XIII. kerület Váci út – Vág utca – Visegrádi utca – Tisza utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 43/2001.(X.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

23. a Budapest XIII. kerület Dráva utca – Visegrádi utca – Révész utca – Hegedűs Gyula utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 48/2001.(XI.15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

24. a Budapest XIII. kerület Apály utca – Váci út – Klapka utca – Kassák Lajos utca – Róbert Károly krt. – Gidófalvy utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 57/2001.(XII.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

25. a Budapest XIII. kerület Béke utca – Fáy utca – Jász utca – Zsinór utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 6/2002.(III.25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

26. a Budapest XIII. kerület Róbert Károly körút – Üteg utca –Kartács utca – Lehel utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 7/2002.(III.25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

27. a Budapest XIII. kerület Váci út – Fiastyúk utca –Madarász Viktor utca – Föveny utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 8/2002.(III.25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

28. a Budapest XIII. kerület Lehel utca – Gömb utca – Csata utca – Béke tér által határolt

terület építési szabályzatáról szóló 9/2002.(III.25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

29. a Budapest XIII. kerület Szent István körút – Visegrádi utca – Katona József utca – Hegedűs Gyula utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 5/2003.(I.13.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

30. a Budapest XIII. kerület Váci út – Klapka utca – Angyalföldi út – Csángó utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 12/2003.(III.17.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

31. a Budapest XIII. kerület Szabolcs utca – Mohács utca – Vágány utca – Hun utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 13/2003.(III.17.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

32. a Budapest, XIII. kerület Lehel utca – Dózsa György út – Szabolcs utca – Mohács utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 19/2003.(IV.28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

33. a Budapest XIII. kerület Szegedi út – Reitter Ferenc utca – Róbert Károly krt. – Jász utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 24/2003.(VI.2.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

34. a Budapest XIII. kerület Petneházy utca – Jász utca – Szegedi út – Béke utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 25/2003.(VI.2.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

35. a Budapest XIII. kerület Frangepán utca – Reitter Ferenc utca – Fáy utca – Szent László utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 26/2003.(VI.2.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

36. a Budapest XIII. kerület Visegrádi utca – Vág utca – Hegedűs Gyula utca – Tutaj utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 27/2003.(VI.2.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

37. a Budapest XIII. kerület Esztergomi út – Süllő utca – Párkány utca – Névtelen utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 28/2003.(VI.2.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

38. a Budapest XIII. kerület Szegedi út – Szent László utca – Kerekes utca – Palóc utca – Szegedi út – Dévényi út – Róbert Károly krt. – Reitter Ferenc utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 33/2003.(VII.2.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

39. a Budapest XIII. kerület Tahí utca – Reitter Ferenc utca – Futár utca – Tatai utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 35/2003.(IX.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

40. a Róbert Károly krt. – Hajdú utca – Gömb utca – Szegedi út – Csata utca – Kartács utca – Üteg utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 36/2003.(IX.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

41. a Budapest XIII. kerület Röppentyű utca – Frangepán utca – Hajdú utca – Petneházy utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 37/2003.(IX.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

42. a Budapest XIII. kerület Béke utca – Kámfor utca – Tatai utca – Rokolya utca – Reitter Ferenc utca – Keszkenő utca – Jász utca – Rokolya utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 38/2003.(IX.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

43. a Budapest XIII. kerület Váci út – Szobor utca – Madarász Viktor utca – Szekszárdi utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 45/2003.(X.15.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

44. a Budapest XIII. kerület Róbert Károly körút – Csata utca – Mohács utca – Tar utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 57/2003.(XI.20.) Budapest Főváros

XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

45. a Budapest XIII. kerület Lomb utca – Forgách utca – Teve utca – Rozsnyai utca – Röppentyű utca – Forgách utca – Hajdú utca – Frangepán utca – Röppentyű utca – Fáy utca – Teve utca – Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 8/2004.(III.25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

46. , a Budapest XIII. kerület Béke utca – Fáy utca – Jász utca – Frangepán utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 17/2004.(V.24.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

47. a Budapest XIII. kerület Róbert Károly körút – Pap Károly utca – Gömb utca – Hajdú utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 19/2004.(VI.28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

48. a Budapest XIII. kerület Váci út – Rozsnyai utca – Lomb utca – Forgách utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 32/2004.(IX.13.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

49. a Budapest XIII. kerület Váci út – Szobor utca – Madarász V. utca – Berettyó utca – Újpalotai út – 26.085/136 hrsz-ú közterület – Göncöl utca – Gyöngyösi utca – Madarász V. utca – Faludi utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 38/2004.(XI.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

50. a Budapest XIII. kerület Váci út – Dráva utca – Visegrádi utca – Pulszky utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 39/2004.(XI.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

51. a Budapest XIII. kerület területére vonatkozó, 21/2000. (VII. 10.), a 37/2003. (IX. 22.) és a 8/2004. (III. 25.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendeletekkel jóváhagyott kerületi szabályozási tervek módosításáról szóló 42/2004.(XII.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

52. a Budapest XIII. kerület Szegedi út – Reitter Ferenc utca – Ambrus utca – Szent László utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 1/2005.(I.17.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

53. a Budapest XIII. kerület Váci út – Gács utca – Balzsam utca – Árva utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 6/2005.(III.21.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

54. a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 56/2001. (XII.20.) számú , Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról (továbbiakban: KVSZ) és a 21/2001.(VII.9.) Ö.K. számú, Budapest XIII. kerület Váci út – Csanády utca – Kresz Géza utca – Balzac utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról és szabályozási előírásainak meghatározásáról (továbbiakban: KSZT )szóló rendeletek módosításáról szóló 15/2005.(VI.1.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

55. a Budapest XIII. Kerület Frangepán utca – Béke utca – Fáy utca – Csizma utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 25/2005.(XI.14.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

56. a Budapest XIII. kerület Teve utca – Fáy utca – Röppentyű utca – Frangepán utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 27/2005.(XII.19.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

57. a Budapest XIII. kerület Esztergomi út – Dagály utca – Jakab József utca – 25884/47 hrsz telek által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 28/2005.(XII.19.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

58. a Budapest XIII. kerület Dózsa György út – Kassák Lajos utca – Bulcsú utca – Lehel utca – Dévai utca – Tüzér utca – Lőportár utca – Lehel utca által határolt területre vonatkozó, 41/2001.(X. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelettel jóváhagyott Kerületi Szabályozási Terv módosításáról szóló 29/2005.(XII.15.) Budapest Főváros XIII.

kerületi önkormányzati rendelet;

59. a Budapest XIII. kerület Váci út – Dózsa György út – Angyalföldi út – Taksony utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 5/2006.(II.27.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

60. a Budapest XIII. kerület Váci út – Csavargyár utca – Cserhalom utca – Rákospatak által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 24/2006.(VII.5.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

61. a Budapest XIII. kerület Szent István körút – Visegrádi utca – Katona József utca – Hegedűs Gyula utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 5/2003. (I. 13.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2008.(III.26.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

62. a Budapest, XIII. kerület Apály utca – Váci út – Klapka utca – Kassák Lajos utca – Róbert Károly körút – Gidófalvy Lajos utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló 57/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosításáról szóló 11/2010. (III.22.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

63. a Budapest, XIII. kerület Bulcsú utca – Lehel utca – Lőportár utca – Lőportár utca folytatása – kerülethatár által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 15/2001. (V. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2010. (VI. 28.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet;

64. a Budapest, XIII. kerület Kámfor utca - Béke utca - Gyöngyösi utca - Nővér utca - Fiastyúk utca - Göncöl utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 21/2002. (IX. 10.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet.

ÚJ RENDELKEZÉS

Kertváros KSZT hatályon kívül helyezése

(8) A Rendelet előírásait a hatálybalépését követő ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Bujdosó Sándor  
jegyző

Dr. Tóth József  
polgármester

1. melléklet a 19/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelethez<sup>253</sup>

***M=1:2000 MÉRETARÁNYÚ 12 DARAB 1.-12. SORSZÁMÚ  
TÉRKÉPSZELVÉNYEK***

---

<sup>253</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

**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	hát sokert mérete	
4		$x \geq$	$x <$	(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 /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Ln-1</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Ln-1/ZU-1</b>	ZU	800	18	80 100 F§	100	4,5 5,0 S	3	15	párkány-magasság
5	<b>Ln-1/ZU-2</b>	ZU	800	18	75 100 F§	100	3,5 4,0 S	2,2	20	párkány-magasság
6	<b>Ln-1/ZU-3</b>	ZU	800	18	75 100 F§	100	3,5	2,2	20	párkány-magasság
7	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
8	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
16	KA	kialakult állapot								

<sup>254</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

2. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Ln-2</b>	az épület elhelyezés módja			beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	
3	építési övezet jele		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
4	<b>Ln-2/ZU-1</b>	ZU	800	18	70 100 F§	100	4,5 5,0 S	3	20	párkány-magasság
5	<b>Ln-2/ZU-2</b>	ZU	800	18	70 100 F§	100	4 4,5 S	3	20	párkány-magasság
6	<b>Ln-2/Z-1</b>	Z	1000	18	80 90 F	90	4,5 0,5 KH	2	10	párkány-magasság
7	<b>Ln-2/Z-2</b>	Z	800/ 1200 §	18	65 70 S	70	4 0,5	0	20	párkány-magasság
8	<b>Ln-2/Z-3</b>	Z	800	18	70 100 F§	100	4,5	2,5	20	párkány-magasság
9	<b>Ln-2/Z-4</b>	Z	800	18	70 75 F	100	4,25	3	20	párkány-magasság
10	<b>Ln-2/Z-5</b>	Z	3000	30	65	75	3,5 0,5 KH 0,25 E§	2	35	párkány-magasság
11	<b>Ln-2/Z-6</b>	Z	800	18	70	100	4	-	25 20 S	párkány-magasság
12	<b>Ln-2/Z-7</b>	Z	800	18	70 100 F§	100	4	3	20	párkány-magasság
13	<b>Ln-2/Z-8</b>	Z	800/ 1500 §	18	70 100 F§	100	4	3	20	párkány-magasság
14	<b>Ln-2/Z-9</b>	Z	800	18	70	100	4	3	20	párkány-magasság
15	<b>Ln-2/Z-10</b>	Z	1000	18	75 85 F	90	4	2	10	párkány-magasság
16	<b>Ln-2/Z-11</b>	Z	800	18	70	100	4	3	20	párkány-magasság
17	<b>Ln-2/Z-12</b>	Z	1500	30	65	70 75 S	4	3	35	párkány-magasság
18	<b>Ln-2/Z-13</b>	Z	800	18	45 50 F	65	3,5	0	35	párkány-magasság
19	<b>Ln-2/Z-14</b>	Z	600	18	65 70 S	70	3,5	0	30	párkány-magasság
20	<b>Ln-2/Z-15</b>	Z	600	18	60 65 S	70	3,5	0	30	párkány-magasság
21	<b>Ln-2/Z-16</b>	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkány-magasság
22	<b>Ln-2/Z-17</b>	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkány-magasság
23	<b>Ln-2/Z-18</b>	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkány-magasság
24	<b>Ln-2/Z-19</b>	Z	800	14	60 70 S	80	3,25 3,5 S	2	30	párkány-magasság
25	<b>Ln-2/Z-20</b>	Z	2000	30	50 70 S	50 70 S	2,5 0,5 KH 0,25 E§	2	50	párkány-magasság

2. számú táblázat – folytatás 1

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezése s 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		területe	Szélessége	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	
3	építési övezet jele	(m <sup>2</sup> )	(m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
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	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 70 S	65 70 S	2,5	2	25 20 S	párkánymagasság

2. számú táblázat – folytatás 2

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Ln-2</b>	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
3	építési övezet jele				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
50	<b>Ln-2/C-2</b>	ZK-C	800	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	párkány-magasság
51	<b>Ln-2/C-3</b>	ZK-C	800	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	párkány-magasság
52	<b>Ln-2/KA-1</b>	KA	800	18	KA	KA	KA	KA	20	párkány-magasság
53	<b>Ln-2/KA-2</b>	KA	600	18	KA	KA	KA	KA	30	párkány-magasság
54	<b>Ln-2/ZSz-1</b>	Z/Sz	1500	30	60 65 S	75	3,5 0,25 KH	2	30	épület-magasság
55	<b>Ln-2/ZSz-2</b>	Z/Sz	1500/ 5000 §	18	70	100	3,5 0,5 KH 0,25 E§	3	35	épület-magasság
56	<b>Ln-2/ZSz-3</b>	Z/Sz	1500/ 5000 §	30	65	70	3,5 0,5 KH	2	35	épület-magasság
57	<b>Ln-2/ZSz-4</b>	Z/Sz	3000	30	65	75	3,75 0,25 KH	2	35	épület-magasság
58	<b>Ln-2/ZSz-5</b>	Z/Sz	1500	30	65	75	3 0,5 KH 0,25 E§	2	35	épület-magasság
59	<b>Ln-2/ZSz-6</b>	Z/Sz	2500	40	50 70 S	65 70 S	2,5	1,75	45	épület-magasság
60	<b>Ln-2/ZSz-7</b>	Z/Sz	3000	-	KA	KA	KA	KA	20	épület-magasság
61	<b>Ln-2/SZ-1</b>	SZ	4000	30	65	70	3,5	2	35	épület-magasság
62	<b>Ln-2/SZ-2</b>	SZ	3000	30	40	50	2	2	35	épület-magasság
63	<b>Ln-2/SZ-3</b>	SZ	4000	30	65	65	-	-	35	épület-magasság
64	<b>Ln-2/SZ-1-AI</b>	SZ	2500	40	50	60	2	2	35	épület-magasság
65	<b>Ln-2/SZ-2-AI</b>	SZ	1500	30	65	70	2	2	35	épület-magasság
66	<b>Ln-2/T-1</b>	T	-	-	-	-	-	1	KA	párkány-magasság
67	<b>Ln-2/Kp-1</b>	közpark	-	-	-	-	-	-	50	párkány-magasság
68	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
69	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
77	KA	kialakult állapot								

**Ln-2/Z-21 és Ln-2/B-5 PARAMÉTEREK MÓDOSÍTÁSA (9)**

**Ln-2/A-1 és Ln-2/A-5 PARAMÉTEREK MÓDOSÍTÁSA (70)**

3. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Ln-3</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Ln-3/B-1</b>	Z-KB	800/1500 §	30	50 70 S	70	2,5	2	20	párkány-magasság
5	<b>Ln-3/ZSz-1</b>	Z/SZ	4000	40	40 75 F§	80	4 0,4 KH 0,25 E§	2	20	épület-magasság
6	<b>Ln-3/ZSz-2</b>	Z/SZ	4000	-	40 75 F§	80	3 0,25 KH 0,25 E§	2	20	épület-magasság
7	<b>Ln-3/ZSz-3</b>	Z/SZ	600	18	60 65 S 70 F§	70 100 G	3 + 0,25 §	2	30	épület-magasság
8	<b>Ln-3/SZ-1</b>	SZ	600	18	60 65 S	70 100 G	3	2	25	épület-magasság
9	<b>Ln-3/SZ-2</b>	SZ	2500	30	50	70	2,5	2	20	épület-magasság
10	<b>Ln-3/SZ-3</b>	SZ	5000	30	50	65	2,5	2	40	épület-magasság
11	<b>Ln-3/SZ-4</b>	SZ	19000	120	35	35	1,5	1,5	60	épület-magasság
12	<b>Ln-3/ZSz-1-AI</b>	Z/SZ	3000	30	50	60	1,5	1,2	35	épület-magasság
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§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén								
15	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
16	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
17	G	a 100 % terepszint alatt csak a Garázs funkció 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
23	KA	kialakult állapot								

■ Ln-3/SZ-3 PARAMÉTEREK MÓDOSÍTÁSA (19; 72)

4. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Ln-T</b>	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
3	építési övezet jele				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
4	<b>Ln-T/Z-1</b>	Z	-	-	50	60	2,5	1	30	párkány-magasság
4a	<b>Ln-T/Z-2</b>	Z	-	-	65	80	3,0 0,25E§+	2	20	párkány-magasság
5	<b>Ln-T/Kp-1</b>	KA	-	-	2	20	-	0,5	60	párkány-magasság
6	<b>Ln-T/P-1</b>	KA	-	-	-	-	-	0,5	25	párkány-magasság
7	<b>Ln-T/SZ-1</b>	SZ	1500	30	65	70	4	0,75	35	épület-magasság
8	<b>Ln-T/SZ-1-AI</b>	SZ	-	-	KA+25§	-	-	-	35	épület-magasság
9	<b>Ln-T/SZ-2</b>	SZ	3000	30	65	70	3,5 0,5 KH	1	35	épület-magasság
10	<b>Ln-T/SZ-2-AI</b>	SZ	1500	30	65	70	2	0,5	35	épület-magasság
11	<b>Ln-T/SZ-3</b>	SZ	1500	30	65	75	3	0,5	35	épület-magasság
12	<b>Ln-T/SZ-4</b>	SZ	2000	30	45	70	2,25	0,5	30	épület-magasság
13	<b>Ln-T/SZ-5</b>	SZ	-	-	45	70	1,5 1,0 L	0,5	30	épület-magasság
14	<b>Ln-T/T-1</b>	T	-	-	-	-	-	-	35 ZÁÉ	épület-magasság
15	<b>Ln-T/T-2</b>	T	-	-	-	-	-	-	35 ZÁÉ	épület-magasság
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§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
25	KA	kialakult állapot								
26	ZÁÉ	zöldfelületi átlagérték a lakotelepi egység övezetére								

**Ln-T/Z-2 ÚJ ÖVEZET (12; 120)**  
Dráva utca mentén

5. 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	<b>Lk-1</b> <b>Lk-2</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Lk-1/B-1</b>	ZK-B	500	18	65 75 S	90	3	0,5	20	párkánymagasság
5	<b>Lk-1/SZ-1</b>	SZ	3000	30	40	50	2,25	0,5	40	épületmagasság
6	<b>Lk-2/SZ-1</b>	SZ	4000	-	50	50	1,25	0,5	45	épületmagasság
6a.	<b>Lk-2/SZ-2</b>	SZ	4000	-	50	50	1,5	0,5	35	épületmagasság
7	<b>Lk-2/Z-B-1Á</b>	ZK-B	1500	30	50 60 F	70	2,5	1	35	párkánymagasság
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§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
17	KA	kialakult állapot								

**Lk-2/SZ-2 ÚJ ÖVEZET (75)**  
Kertváros

5a. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Lke-1</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Lke-1/Z-1</b>	Z	400	10	35	40	0,85	0,25	50	épületmagasság
5	<b>Lke-1/IK-1</b>	IK	400	12	30	35	0,7	0,25	50	épületmagasság
6	<b>Lke-1/SZ-1</b>	SZ	400	18	30	35	0,7	0,25	50	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 IK – ikres o Z/SZ – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T – telepszerű o KA – kialakult állapot									
10	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
18	KA	kialakult állapot								

■ ÚJ ÖVEZETEK (75)  
Kertváros



6. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vt-V</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Vt-V/ZU-1</b>	ZU	800	18	KA 100 F§	100	-	-	-	párkány-magasság
5	<b>Vt-V/ZU-2</b>	ZU	800	18	80 100F+I/70§	100	5,5 5,0L	3	10	párkány-magasság
6	<b>Vt-V/ZU-3</b>	ZU	800	18	80 100F+I/70§	100	5,0 4,5L 0,5 KH §	3	15	párkány-magasság
7	<b>Vt-V/ZU-4</b>	ZU	800	18	80 100F+I/70§	100	5,0 4,5L	3	10	párkány-magasság
8	<b>Vt-V/ZU-5</b>	ZU	800	18	80 100 F §	100	4,5 5,0 S	3	15	párkány-magasság
9	<b>Vt-V/A-1</b>	ZK-A	800	18	80 100 F §	100	5 4,5L 0,25 KH§ 0,25 E§	3	20	párkány-magasság
10	<b>Vt-V/A-2</b>	ZK-A	800	18	70 80 S	100	5 4,5L 0,25 KH§ 0,25 E§	3	20	párkány-magasság
11	<b>Vt-V/Z-5-En</b>	Z	2000	30	60 70 S	80	2	3	20	párkány-magasság
12	<b>Vt-V/Z-7-Vcs</b>	Z	2500	-	-	-	-	-	-	párkány-magasság
13	<b>Vt-V/SZ-6-Te</b>	SZ	-	-	-	50	-	-	20	épület-magasság
16	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
17	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
25	KA	kialakult állapot								
26	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 /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vt-M</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Vt-M/ZU-1</b>	ZU	1500	18	80 100F+I/70§	100	5,0 4,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
5	<b>Vt-M/ZU-2</b>	ZU	800	18	70 100 F+I	100	3,5 3,0L	2,5	20	párkánymagasság
6	<b>Vt-M/Z-1</b>	Z	1500	18	80 100F+I/70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,5 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
7	<b>Vt-M/Z-2</b>	Z	1500	18	80 100F+I/70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,5 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
8	<b>Vt-M/Z-3</b>	Z	1500	18	80 100F+I/70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	15	párkánymagasság
9	<b>Vt-M/Z-4</b>	Z	2000	40	65	70	4 0,5 KH	2,2	35	párkánymagasság
10	<b>Vt-M/Z-5</b>	Z	1500	30	65	70	4	3	35	párkánymagasság
11	<b>Vt-M/Z-6</b>	Z	1500	30	65	70	4 0,25 E§	3	35	párkánymagasság
12	<b>Vt-M/Z-7</b>	Z	4000	40	40 75 F	80	4 0,25 E§	1,75	20	párkánymagasság
13	<b>Vt-M/Z-8</b>	Z	800	18	65	100	3,5	2,5	30	párkánymagasság
14	<b>Vt-M/Z-9</b>	Z	1500	30	60 70 F+I	80	2,5	2	35	párkánymagasság
15	<b>Vt-M/ZSz-1</b>	Z/SZ	1500	18	80 100§	100	5 0,5 KH § 0,5 E	3,5	5 (+10)+5% FA	párkánymagasság
16	<b>Vt-M/ZSz-2</b>	Z/SZ	1500	18	80 100 F+I	100	5 0,5 KH	3	10	párkánymagasság
17	<b>Vt-M/ZSz-3</b>	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
17 a	<b>Vt-M/ZSz-4</b>	Z/SZ	5000	-	65§	100	4,25TF +0,25TA 0,25KH§ 0,25E§ 2,5§	3§	10 (+10)+5% FA	párkánymagasság
18	<b>Vt-M/SZ-1</b>	SZ	4000	18	60	100	4 0,25 KH 0,25 E§	2	30	épületmagasság
19	<b>Vt-M/SZ-2</b>	SZ	4000	18	-	-	-	2	40	épületmagasság
20	<b>Vt-M/Kt-1</b>	-	1500	18	15	90	0,5 TF + 1,5 TA 0,5 KH	3	10	párkánymagasság
21	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
22	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén								
23	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték								
24	F, F+I	kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet								
25	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén								
25a	KH+	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, kiemelt kiterjedésű közhasználatú terület kialakítása esetén								
26	E	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén								

26a	M	szintterületi muató kedvezmény: több magasházas épületrésszel rendelkező beépítés esetén
27	L	lakófunkció meghatározott aránya esetén
28	§	előírásban foglalt feltétel esetén
29	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya; (x )% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás
30	KA	kialakult állapot
31	TF / TA	terepszint feletti / terepszint alatti építményszintek
32	100 F 100 F/70 100F+1/70	földszint 100%-os beépítése földszint 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70% földszint + 1 emelet 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70%

*Vt-M/ZS<sub>z</sub>-3 FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS*  
*Vt-M/ZS<sub>z</sub>-4 ÚJ ÖVEZET*  
*Vt-M/Kt-1 FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83)*

8. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vt-H</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Vt-H/Z-1</b>	Z	2500	30	65 100 F §	100	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	20	párkány-magasság
5	<b>Vt-H/Z-2</b>	Z	2000	30	65	70	3,5 0,5 KH 0,25 E§	2,2	35	párkány-magasság
6	<b>Vt-H/B-1</b>	ZK-B	1500	30	65	70	3,75 3,25L 0,25 KH	2	35	párkány-magasság
7	<b>Vt-H/B-2</b>	ZK-B	2000	30	50 55 § 60 §	75	2,8 2,3L 0,2 KH §	2	35 30 § 25§	párkány-magasság
8	<b>Vt-H/SZ-1</b>	SZ	2000	40	65 75 F	85	3,5	2	20	épület-magasság
9	<b>Vt-H/SZ-2</b>	SZ	8000	0	50	65	2,5 0,5 KH §	2,25	35	épület-magasság
10	<b>Vt-H/SZ-3</b>	SZ	1500	30	60	75	3	1,5	35	épület-magasság
11	<b>Vt-H/SZ-4</b>	SZ	1500	30	60	75	3	2	35	épület-magasság
12	<b>Vt-H/SZ-5</b>	SZ	1500	30	50	75	3	2	35	épület-magasság
13	<b>Vt-H/SZ-6</b>	SZ	-	-	70	65	2,5	2,25	35	épület-magasság
14	<b>Vt-H/SZ-7-Te</b>	SZ	1500	80	65	70	1,25 0,5 KH §	2	35	épület-magasság
15	<b>Vt-H/SZ-1-AI</b>	SZ	2000	30	50	60	1	-	35	épület-magasság
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§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
25	KA	kialakult állapot								

9. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vi-1</b>	az épület elhelyezés módja			beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Vi-1/Z-1</b>	Z	1500	18	100	100	4,5 4,0L 0,5 KH 0,25 E§	3	15	párkány-magasság
5	<b>Vi-1/Z-2</b>	Z	800	30	70	100	4,5 4,0L 0,5 KH	3	20	párkány-magasság
6	<b>Vi-1/Z-3</b>	Z	1500	30	70 75 S	100	4,5 4,0L 0,5 KH	3	20	párkány-magasság
7	<b>Vi-1/Z-4</b>	Z	4000	30	80	100	4,5 4,0L 0,25 E§	3	20	párkány-magasság
8	<b>Vi-1/Z-5</b>	Z	1500	30	65	80	4,0 3,5L 0,5 KH 0,25 E§	3	35	párkány-magasság
9	<b>Vi-1/Z-6</b>	Z	4000	30	80 100 F/70 §	100	4,5 4,0L 0,25 E§	3	20	párkány-magasság
10	<b>Vi-1/Z-7</b>	Z	800	30	70 100 F§	100	4,5 4,0L	3	20	párkány-magasság
11	<b>Vi-1/Z-8</b>	Z	4000	40	65 75 F	80	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	30	párkány-magasság
12	<b>Vi-1/Z-9</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E§	3	35	párkány-magasság
13	<b>Vi-1/Z-10</b>	Z	2500	30	70 100 F§	100	4,0 3,5L 0,5 KH	3	20	párkány-magasság
14	<b>Vi-1/Z-11</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,5 KH	3	35	párkány-magasság
15	<b>Vi-1/Z-12</b>	Z	1500	18	70 100 F§ 100§	100	4,5 4,0L	3	15	párkány-magasság
16	<b>Vi-1/Z-13</b>	Z	800	30	70	100	4,5 4,0L	3	20	párkány-magasság
17	<b>Vi-1/Z-14</b>	Z	800	30	80	100	4,5 4,0L	3	20	párkány-magasság
18	<b>Vi-1/Z-15</b>	Z	3000	18	70 85 F	100	4,25 -3,75L 0,25 E§	3	15	párkány-magasság
19	<b>Vi-1/Z-16</b>	Z	1500	30	65	70	3,75 -3,25L 0,25 KH 0,25 E§	3	30	párkány-magasság
20	<b>Vi-1/Z-17</b>	Z	1000	18	75 85 F	90	4,0 3,5L 0,25 KH	3	15	párkány-magasság
21	<b>Vi-1/Z-18</b>	Z	4000	40	40 75 F	100	3,75 3,25L 0,25 E§	3	20	párkány-magasság
22	<b>Vi-1/Z-19</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	30	párkány-magasság
23	<b>Vi-1/Z-20</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkány-magasság
24	<b>Vi-1/Z-21</b>	Z	800	14	70	80	4,0 3,5L 4,50 S	3	30	párkány-magasság
25	<b>Vi-1/Z-22</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkány-magasság

9. számú táblázat – folytatás I

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vi-1</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
26	<b>Vi-1/Z-23</b>	Z	800	30	70	100	4,0 3,5L	3	20	párkány-magasság
27	<b>Vi-1/Z-24</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkány-magasság
28	<b>Vi-1/Z-25</b>	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkány-magasság
29	<b>Vi-1/Z-26</b>	Z	3000	30	65	80	3,75 3,25L 0,25 E§	3	35	párkány-magasság
30	<b>Vi-1/Z-27</b>	Z	800	14	65	80	3,75 3,25L	3	30	párkány-magasság
31	<b>Vi-1/Z-28</b>	Z	3000	40	55	70	3,5 3,0L 0,25 E 0,25§	1,9	35	párkány-magasság
32	<b>Vi-1/Z-29</b>	Z	2000	40	40 75 F	80	3,0 2,5L 0,25 KH 0,25 E§	2	25	párkány-magasság
33	<b>Vi-1/Z-30</b>	Z	2000	30	60	65	3,0 2,5L 0,25 KH 0,25 E§	2	25	párkány-magasság
34	<b>Vi-1/Z-31</b>	Z	2500	30	65	70	3,5 3,0L 0,25 E§	2	30	párkány-magasság
35	<b>Vi-1/Z-32</b>	Z	600	0	60	70	3,5 3,0L	2	30	párkány-magasság
36	<b>Vi-1/Z-33</b>	Z	600	0	65	70	3,5 3,0L	2	30	párkány-magasság
37	<b>Vi-1/Z-34</b>	Z	600	0	65	70	4,0 3,5L	2	30	párkány-magasság
38	<b>Vi-1/Z-35</b>	Z	1500	30	70	90	3,5 3,0L	2,2	25	párkány-magasság
39	<b>Vi-1/Z-36</b>	Z	800	18	80	100	3,5 3,0L	2	20	párkány-magasság
40	<b>Vi-1/Z-37</b>	Z	1500	30	60	65	3,0 2,5L 0,25 KH	2	25	párkány-magasság
41	<b>Vi-1/Z-38</b>	Z	800	18	80	100	3,1 2,6L	2	20	párkány-magasság
42	<b>Vi-1/Z-39</b>	Z	4000	30	60	70	2,5 2,0L 0,25 KH 0,25 E 0,2§	2	25	párkány-magasság
43	<b>Vi-1/Z-40</b>	Z	2000	40	50	65	2,5 2,0L	2	30	párkány-magasság
44	<b>Vi-1/Z-41</b>	Z	1500	30	65	70	3,0	3	35	párkány-magasság
44 a	<b>Vi-1/Z-42</b>	Z	1500	30	65 75 S	70 75 S	4 4,5 S	3	35	párkány-magasság
44 b	<b>Vi-1/Z-43</b>	Z	1500	18	55 85F	85	3,5 3,0 L 0,5 KH	0,6	10	párkány-magasság
44 c	<b>Vi-1/Z-44</b>	Z	800	30	70 100F	100	4,5	3,0	20	párkány-magasság
45	<b>Vi-1/SZ-1</b>	SZ	1500	30	65	80	4,0 3,5L 0,5 KH	3	35	épület-magasság

							0,25 E§			
46	<b>Vi-1/SZ-1-AI</b>	SZ	3000	30	50	70	3,0	2,2	35	épület- magasság
47	<b>Vi-1/SZ-2</b>	SZ	1500	30	65	70	4	3	35	épület- magasság
48	<b>Vi-1/SZ-3</b>	SZ	3000	40	65	70	3,5	1,9	35	épület- magasság

### 9. számú táblázat – folytatás 2

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vi-1</b>	az épület elhelyezés módja	terület		beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya (%)	
3	építési övezet jele		(m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
49	<b>Vi-1/SZ-4</b>	SZ	1500	30	65	70	3,25	2,2	30	épület- magasság
50	<b>Vi-1/SZ-5</b>	SZ	1500	30	50	50	1,5	2,2	35	épület- magasság
51	<b>Vi-1/T-1</b>	T	-	-	-	-	-	2,2	-	párkány- magasság
52	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
53	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
61	KA	kialakult állapot								
62	100 F/70	földszint 100%-os beépítése esetén az emeleti szintek beépítési aránya 70%								

*Vi-1/Z-35 PARAMÉTER MÓDOSÍTÁS (20)*

*Vi-1/Z-26 (30; 62-65; 97; 89)*

*Vi-1/Z-39 PARAMÉTERMÓDOSÍTÁS (89)*

*ÚJÖVEZETEK FRSZ alapján:*

*Vi-1/Z-42, Vi-1/Z-43, Vi-1/Z-44*

*PARAMÉTER MÓDOSÍTÁSOK FRSZ alapján:*

*Vi-Z/34; Vi-Z/41; Vi-1/SZ-1-AI*

10. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vi-2</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Vi-2/ZSz-1</b>	Z/SZ	2500	30	60	65	3	2	35	párkány-magasság
5	<b>Vi-2/ZSz-2</b>	Z/SZ	2500	30	50	65	3	1,35	50	párkány-magasság
6	<b>Vi-2/SZ-1</b>	SZ	2000	30	60	70	3,5	1,35	25	épület-magasság
7	<b>Vi-2/SZ-2</b>	SZ	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35	épület-magasság
8	<b>Vi-2/SZ-3</b>	SZ	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35	épület-magasság
9	<b>Vi-2/SZ-4</b>	SZ	2000	30	35	35	2,5 2,0L 0,25 E§	1,35	50	épület-magasság
10	<b>Vi-2/SZ-5</b>	SZ	1500	30	65	70	2,5 2,0L 0,25 KH 0,25 E§	2	35	épület-magasság
11	<b>Vi-2/SZ-6</b>	SZ	1500	30	65	70	2,5 2,0L	1,4	35	épület-magasság
12	<b>Vi-2/SZ-7</b>	SZ	2000	30	35	35	2,5 2,0L	1,35	50	épület-magasság
13	<b>Vi-2/SZ-8</b>	SZ	1500	18	60	70	2,5 2,0L	1,5	25	épület-magasság
14	<b>Vi-2/SZ-9</b>	SZ	4000	30	45	70	2,4 1,9L	1,4	35	épület-magasság
15	<b>Vi-2/SZ-10</b>	SZ	3000	40	35	50	2,0 1,5L	1,35	35	épület-magasság
16	<b>Vi-2/SZ-11</b>	SZ	1000	18	35	40	2,0 1,5L	2	35	épület-magasság
17	<b>Vi-2/SZ-12</b>	SZ	15000	18	50	60	2,0 0,25 KH 0,25 E§	1,5	30	épület-magasság
17 a.	<b>Vi-2/SZ-13</b>	SZ	2500	30	50	75	2,5	1,25	25	épület-magasság
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§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
27	KA	kialakult állapot								

*Vi-2/SZ-2 KH szintterületi kedvezmény törlése FRSZ miatt a Vasas intézményi övezet területe kiterjesztésre került (33)*

*Vi-2/SZ-13 ÚJ ÖVEZET (75)  
Kertváros*

*PARAMÉTER MÓDOSÍTÁSOK FRSZ alapján:  
Vi-2/SZ-5 és Vi-2/SZ-12*



11. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Vi-3</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	a épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4										
5										
6	<b>Vi-3/SZ-1</b>	SZ	1500	30	50	75	1,75	0,6	35	épületmagasság
7										
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§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
17	KA	kialakult állapot								

**TÖRLÉS FRSZ alapján:**  
Vi-3/Z-1; Vi-3/Z-2; Vi-3/SZ-2

12. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>Gksz-1</b> <b>Gksz-2</b>				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Gksz-1/SZ-1</b>	SZ	1500	30	50	65	2,25	-	20 (+5)+5% FA	épületmagasság
5	<b>Gksz-1/SZ-2</b>	SZ	1500	30	50	75	0,5	-	30	épületmagasság
6	<b>Gksz-2/SZ-1</b>	SZ	3000	30	50	65	2	-	20 (+5)+5% FA	épületmagasság
7	<b>Gksz-2/Z-1</b>	Z	800	18	65	100	4	-	15 (+5)+5% FA	párkánymagasság
8	<b>Gksz-2/Z-2</b>	Z	800	18	80	100	4,5	-	15 (+5)+5% FA	párkánymagasság
9	<b>Gksz-2/Z-3</b>	Z	2000	30	50	65	2	-	15 (+10)+10% FA	párkánymagasság
10	<b>Gksz-2/Z-4</b>	Z	2000	30	50 60 S	65	2	-	20 (+5)+5% FA	párkánymagasság
11	<b>Gksz-2/Z-5</b>	Z	2000	30	50 60 S	65	2	-	20 (+5)+5% FA	párkánymagasság
12	<b>Gksz-2/Z-6</b>	Z	2000	30	50 60 S	65	2	-	15 (+5)+5% FA	párkánymagasság
13	<b>Gksz-2/Z-7</b>	Z	2000	30	50 60 S	65	2,5	-	20 (+5)+5% FA	párkánymagasság
14	<b>Gksz-2/Z-8</b>	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§	a legkisebb telekterület – telekhátár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x) % többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
24	KA	kialakult állapot								

■ Gksz-1/SZ-2 és Gksz-2/Z-8 FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS (83)

13. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>K-REK</b> <b>K-SP</b>	az épület elhelyezés módja			beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>K-REK/SZ-1</b>	SZ	2500	30	35	70	1	0,5	50	épületmagasság
5	<b>K-REK/SZ-1-ST</b>	SZ	20000	150	35	30	1	-	40	épületmagasság
6	<b>K-REK/SZ-2-SP</b>	SZ	4000	30	35	35	1	0,5	50	épületmagasság
7	<b>K-REK/SZ-3-SP</b>	SZ	4000	-	30	30	0,75	0,5	35 (+5)+5% FA	épületmagasság
8	<b>K-SP/SZ-1</b>	SZ	10000	15	30	65	1,5	0,8	35 (+5)+5% FA	épületmagasság
9	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
10	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
18	KA	kialakult állapot								

■ **ÚJ RENDELKEZÉS (106)**  
Dagály KSZT 14/2016.(X.18.) Önk. rendelet beillesztése

14. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	<b>K-EÜ</b> <b>K-HON</b> <b>K-SZ</b>	az épület elhelyezés módja			beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>K-EÜ/SZ-1</b>	SZ	0	0	40	60	2	1,5	40	épület-magasság
5	<b>K-Hon/SZ-1-Eü</b>	SZ	50000	0	40	60	3	1	40	épület-magasság
6	<b>K-Hon/SZ-2</b>	SZ	3000	40	35	50	2	1	35 (+5)+5% FA	épület-magasság
7	<b>K-SZ/SZ-1</b>	SZ	25000	0	15	50	1	-	70	épület-magasság
8	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
9	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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								
17	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
18	KA	kialakult állapot								

15. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	Épület-magasság
2	<b>Zkp</b>	az épület elhelyezés módja			beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	övezet jele		területe (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	zöldfelületi aránya (%)	
4	<b>Zkp-Kp</b>	SZ	10000	-	2	20	-	-	70	Ém=7,5
5	<b>Zkp-Kk</b>	SZ	-	-	2	20	-	-	60	Ém=4,5
6	<b>Z</b> – általános zárt sorú o <b>ZU</b> – zárt udvaros o <b>ZK-A</b> – zárt sorú keretes „A” típus o <b>ZK-B</b> – zárt sorú keretes „B” típus o <b>ZK-C</b> – zárt sorú keretes „C” típus o <b>SZ</b> – szabadonálló o <b>Z/SZ</b> – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o <b>T</b> – telepszerű o <b>KA</b> – kialakult állapot									
7	1500/5000§	a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása 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	(+5)+5% Fa	biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya, (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás								
15	KA	kialakult állapot								

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA**

**M=1:6.500 MÉRETARÁNYÚ**

**1 DARAB SZ-M4 RAJZJELŰ TÉRKÉP**

Lásd külön tervlapon

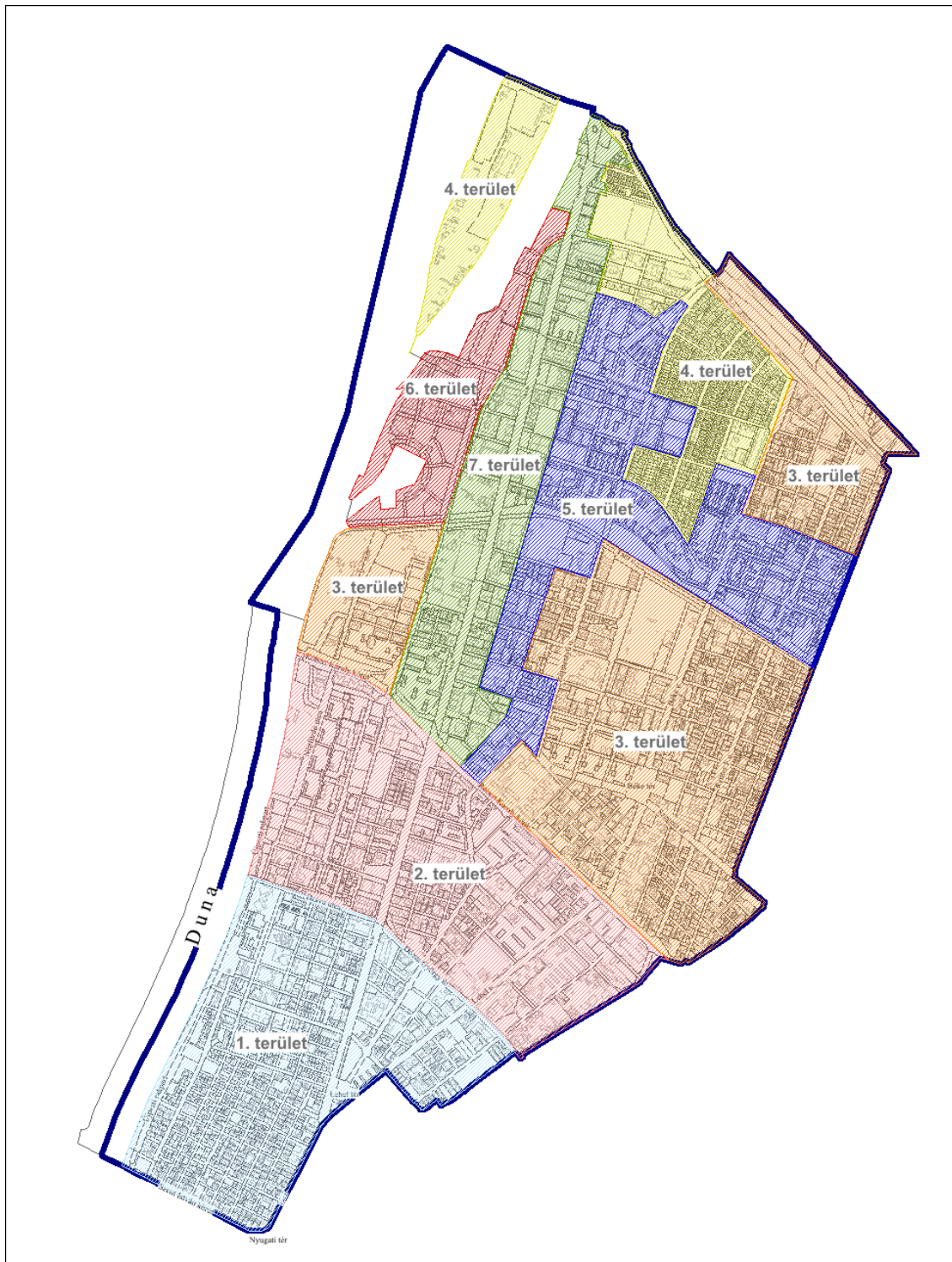
---

<sup>255</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

**A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK TELKEN BELÜLI  
ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI**

5.a. melléklet:

**A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS ELTÉRŐ SZABÁLYOZÁSÚ TERÜLETEIT  
BEMUTATÓ TÉRKÉP**



5.b. melléklet:

A TELKEN ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSIK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA ÉS A KÖZTERÜLETI ENGEDMÉNY MEGHATÁROZÁSA

1.	A	B	C		D		E		F	G	H	I
2.	rendeltetési egység (funkció) megnevezése	mérőszám	1.		2.		3.		4.	5.	6.	7.
3.			terület									
4.			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
7.	üdülő önálló rendeltetési egység	db üdülő után	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
8.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló 21. pont és idősek otthona, diákszálló, diákothton –lásd26. pont)	db vendég-szoba után	20	-	20	50%	20	-	10	10	10	20
9.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - legfeljebb 1000 m <sup>2</sup> összes bruttó szintterületig	0-100 m <sup>2</sup> közötti árusítótereinek	40	-	40	50%	20	-	20	27	20	40
10.		100 m <sup>2</sup> feletti árusítótereinek	40	-	40	50%	20	-	20	27	20	40
11.		OTÉK 42.§ (10) szerinti esetekben	A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m <sup>2</sup> -nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42.§ által meghatározottak szerint									
12.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - 1000 m <sup>2</sup> összes bruttó szintterület felett	0-100 m <sup>2</sup> közötti árusítótereinek	40	-	40	-	20	-	20	20	20	40
13.		100 m <sup>2</sup> feletti árusítótereinek	40	-	40	-	20	-	20	20	20	40
14.		OTÉK 42.§ (10) szerinti esetekben	A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m <sup>2</sup> -nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42.§ által meghatározottak szerint									
15.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	fogyasztóterei (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
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	20
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, diákothton, 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 helyiségeinek	minden megkezdett .... m <sup>2</sup> után	200	-	200	-	200	-	5	200	200	400
29.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek		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 érték 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.										

FELÜLVIZSGÁLT RENDELKEZÉS

5.c. melléklet a 19/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelethez<sup>256</sup>

**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		<b>1 db</b>
3.	Szálláshely szolgáltató egység	minden megkezdett	<b>15</b>	vendégszoba egysége után	<b>2 db</b>
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	az árusítótér minden megkezdett	<b>150 m<sup>2</sup></b>	nettó alapterülete után	<b>2 db</b>
5.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	az árusítótér minden megkezdett	<b>500 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
6.	Vendéglátó egység	a fogyasztótér minden megkezdett	<b>75 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
7.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	a foglalkoztató és/vagy tanterem	<b>50 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
8.	Felsőfokú oktatási egység	oktatási és kutatási helyiségek	<b>50 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
9.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	a kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett	<b>500 m<sup>2</sup></b>		<b>5 db, de maximum 50 db</b>
10.	Igazgatási, <b>iroda</b> , ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett	<b>100 m<sup>2</sup></b>		<b>1 db</b>
11.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	minden megkezdett	<b>50</b>	férőhelye után	<b>5 db</b>
12.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	minden megkezdett	<b>20 db</b>		<b>2 db</b>
13.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	minden megkezdett	<b>50 db</b>	ágy után	<b>1 db</b>
14.	Ipari egység	minden megkezdett	<b>10 db</b>	munkahely után	<b>1 db</b>
15.	Raktározási, logisztikai egység	a raktárterület minden megkezdett	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>	bruttó alapterülete után	<b>1 db</b>
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum			<b>5 db</b>
17.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás		A tervezett vagy mért napi utasszám <b>5%</b> -ával azonos darabszám		

<sup>256</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet



5.d. melléklet:

*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	

**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 Juta utca és tervezett folytatása (a Váci út és az Új Palotai út között)

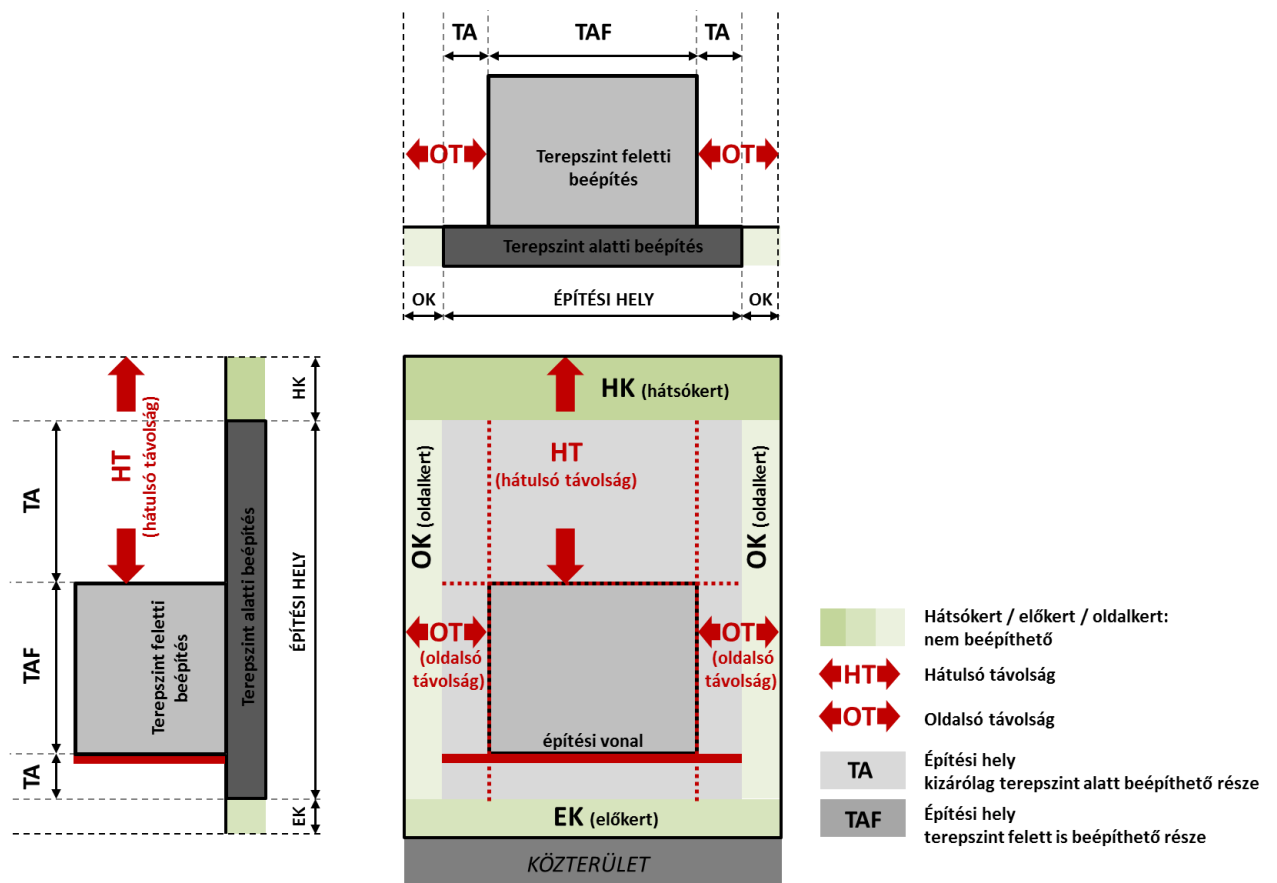
*AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ÉPÍTÉSI VONAL, AZ ÉPÜLET SZINTTERÜLETÉNEK  
ÉS A MAGASSÁGÁNAK RAJZI MEGHATÁROZÁSA*

1. ábra

(törlésre került)

2. ábra

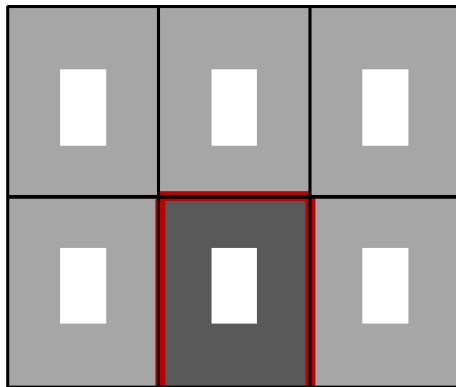
Az építési hely részei



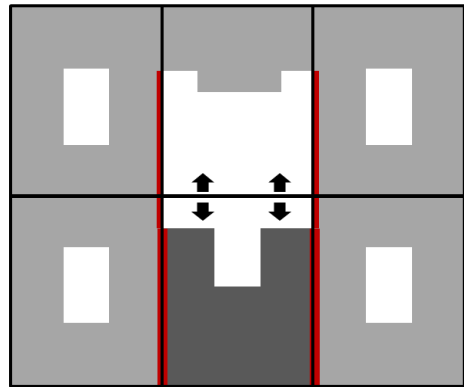
<sup>257</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

### 3. ábra

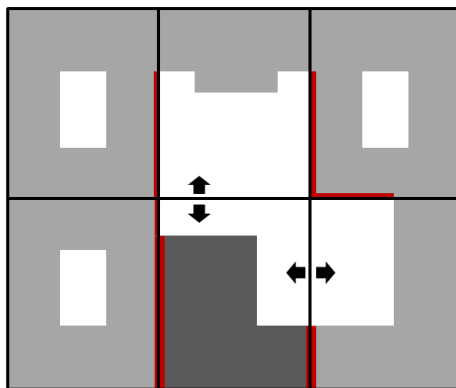
#### Zártudvaros beépítés



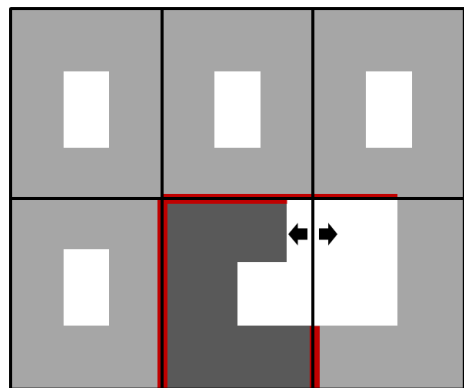
Minden irányból tűzfalas csatlakozás



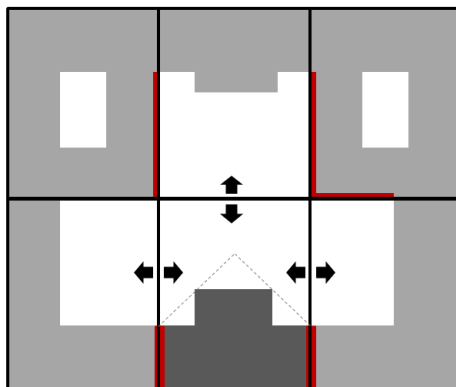
Két oldalsó irányból tűzfalas csatlakozás



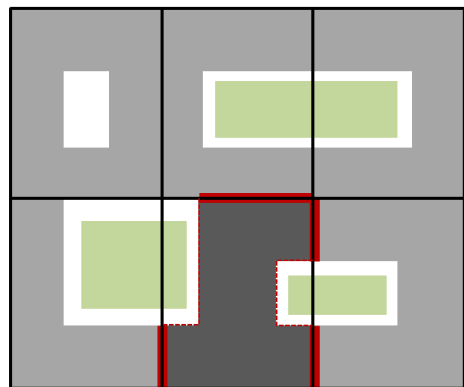
Egyik oldal tűzfalas, másik oldal keretes jellegű csatlakozás



Hátsó oldalon és egyik telekhatáron tűzfalas, másik oldalon keretes csatlakozás



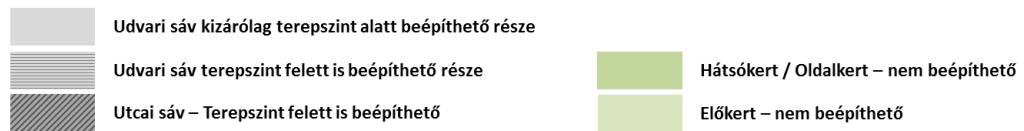
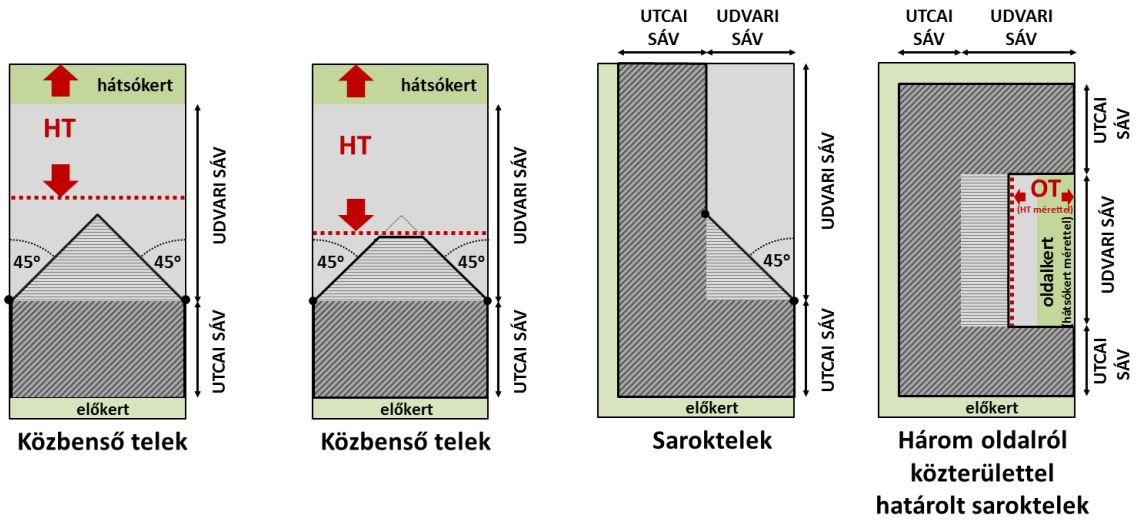
Mindkét oldalsó szomszéd keretes beépítés szerint



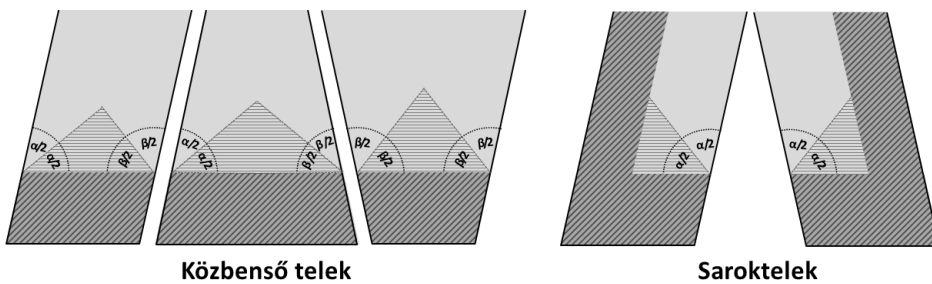
Szabályozási terv szerinti építési hely, vagy egyéb szabályozási elem

4. ábra  
Keretes építési hely „A” típus

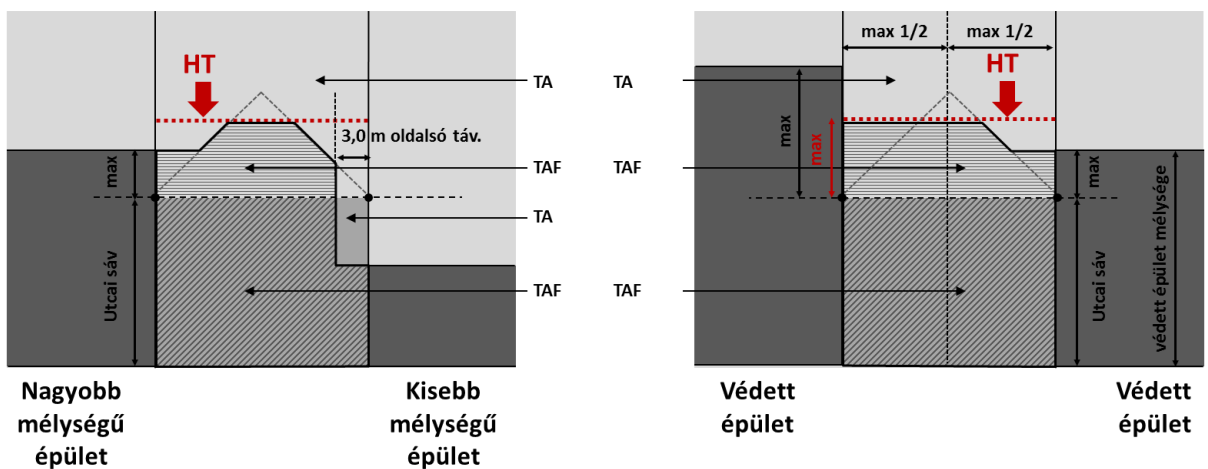
AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



UDVARI SÁVBAN LÉVŐ LEHATÁROLÁS  
MERŐLEGESTŐL ELTÉRŐ TELEKHATÁR ESETÉN (90 ± 5°-tól)

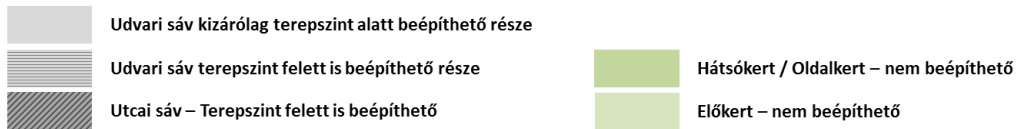
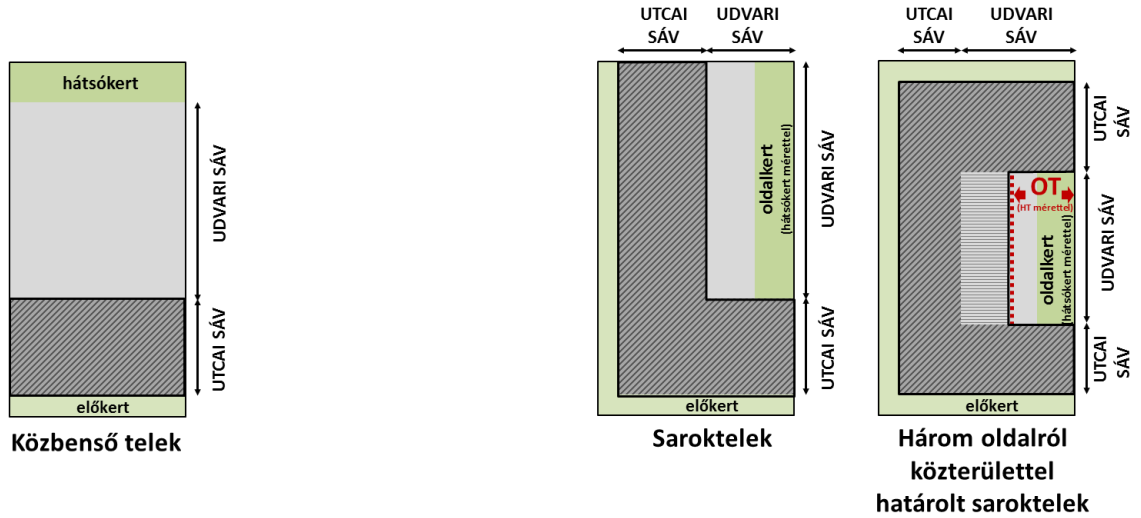


MEGLÉVŐ ÉPÜLETHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS

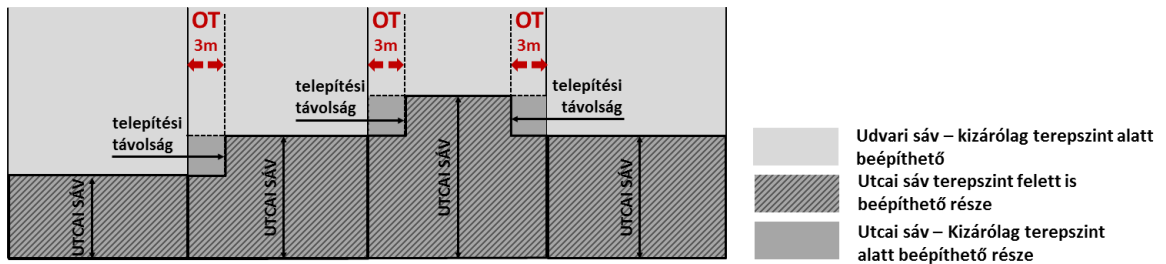


5. ábra  
Keretes építési hely „B” típus

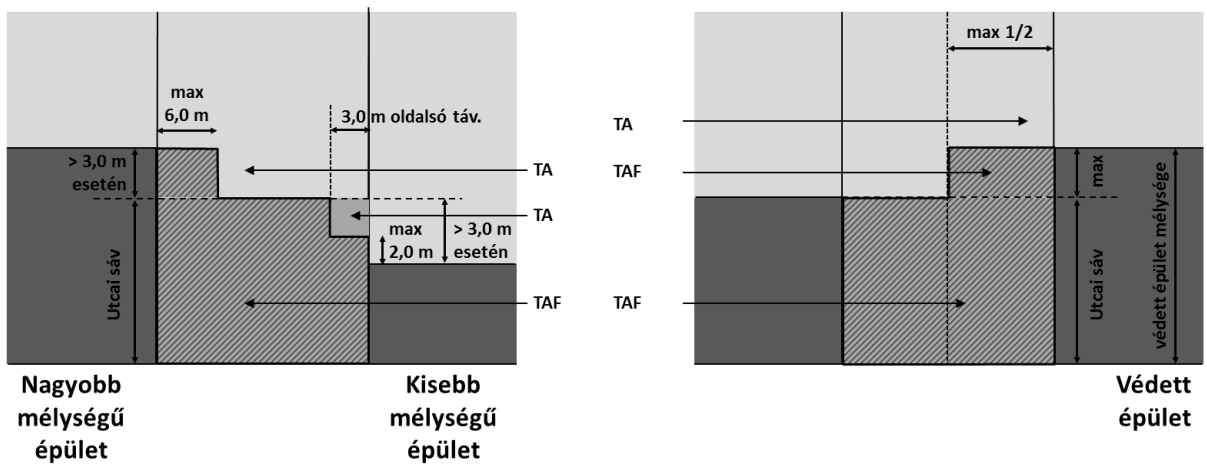
AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



ELTÉRŐ MÉLYSÉGŰ UTCAI SÁVOK  
TELEKHATÁRON VALÓ CSATLAKOZÁSA

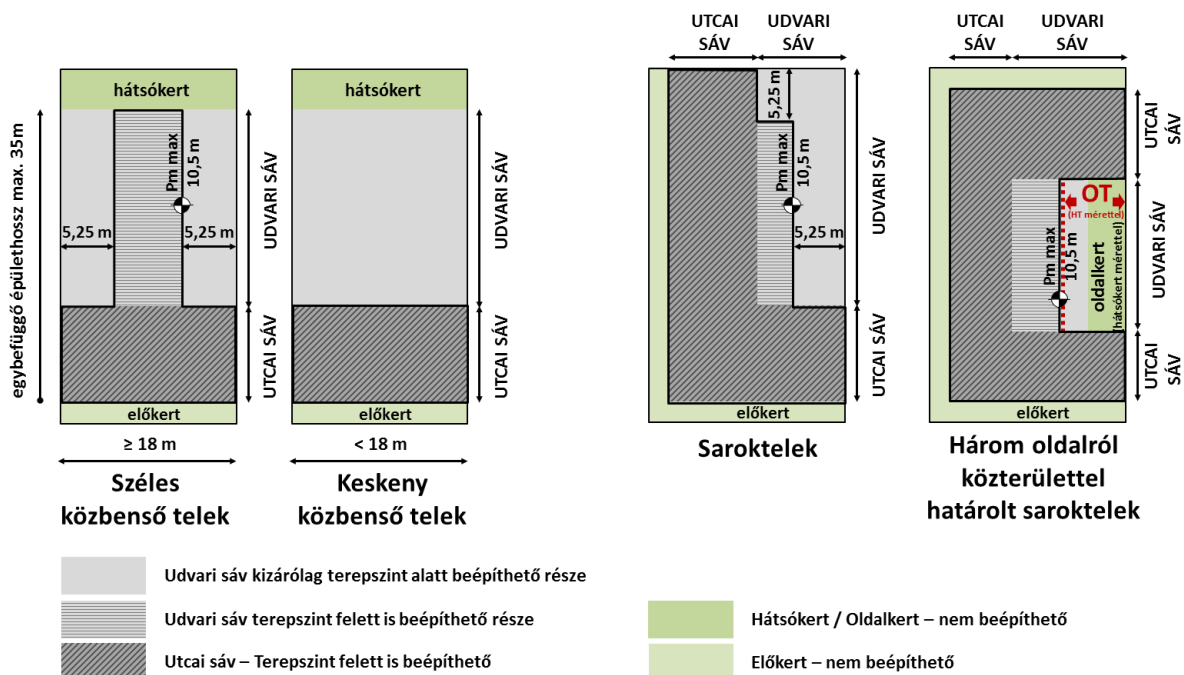


MEGLÉVŐ ÉPÜLETHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS

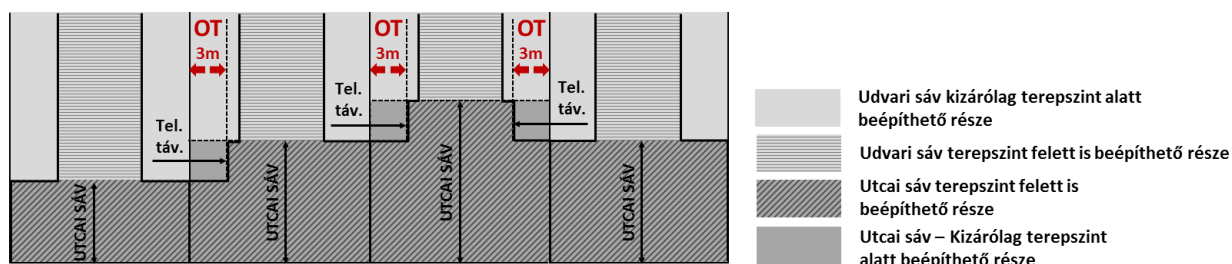


## 6. ábra Keretes építési hely „C” típus

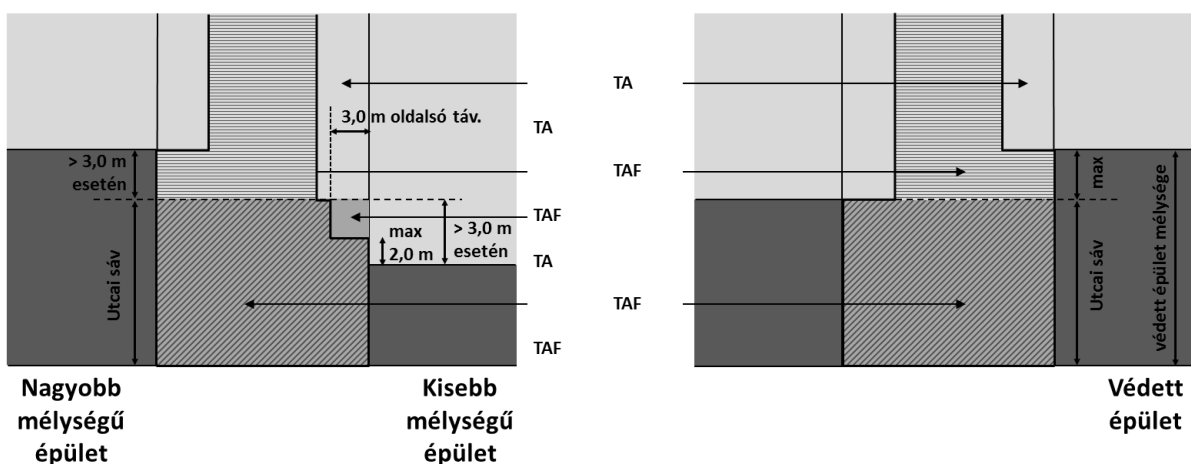
### AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



### ELTÉRŐ MÉLYSÉGŰ UTCAI SÁVOK TELEKHATÁRON VALÓ CSATLAKOZÁSA



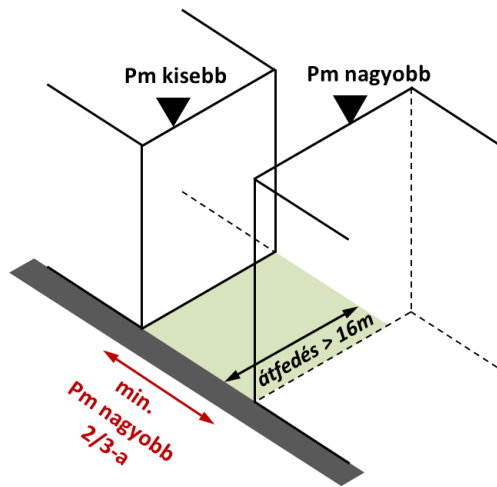
### MEGLÉVŐ ÉPÜLETHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS



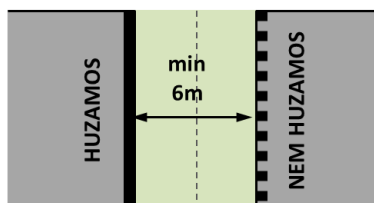
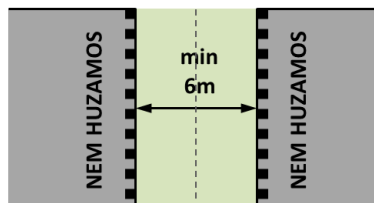
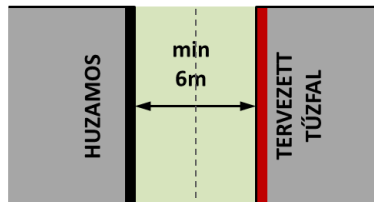
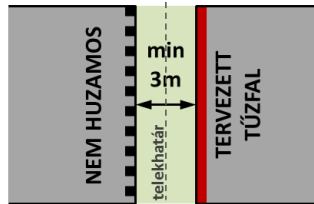
7. ábra

Épületköz és épülethézag kialakítása

ÉPÜLETKÖZ



ÉPÜLETHÉZAG

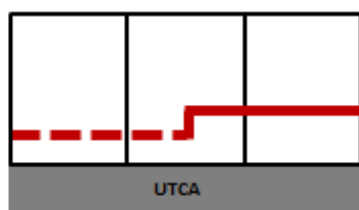




## 8.a. ábra

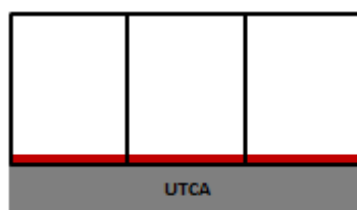
### Az építési vonal értelmezése

#### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI VONALAT JELÖL

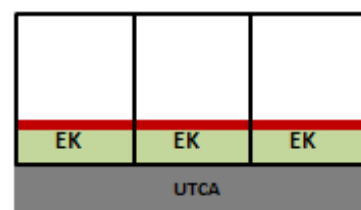


Szabályozási terven jelölt építési vonal

#### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI VONALAT NEM JELÖL

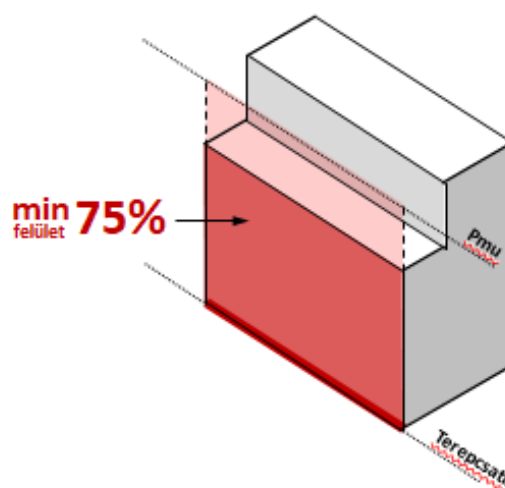
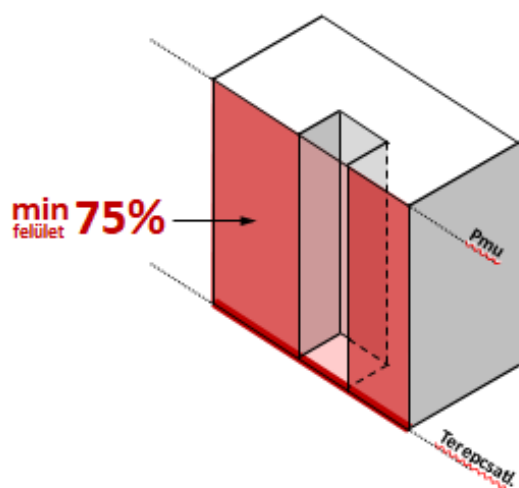


Közterületi telekhatárral megegyező építési vonal

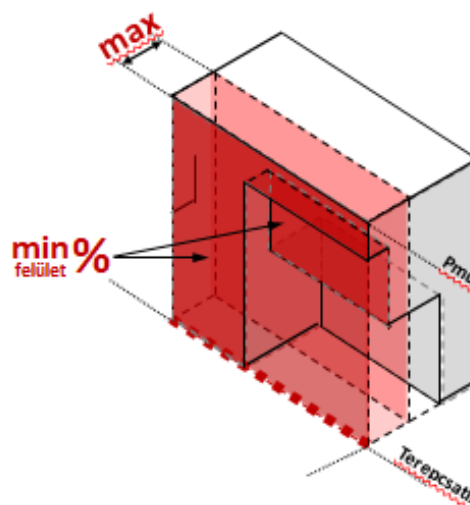
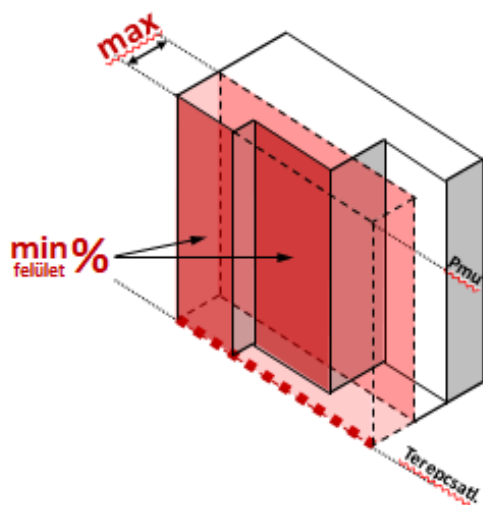


Előkeri építési határvonallal megegyező építési vonal

#### ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI VONAL



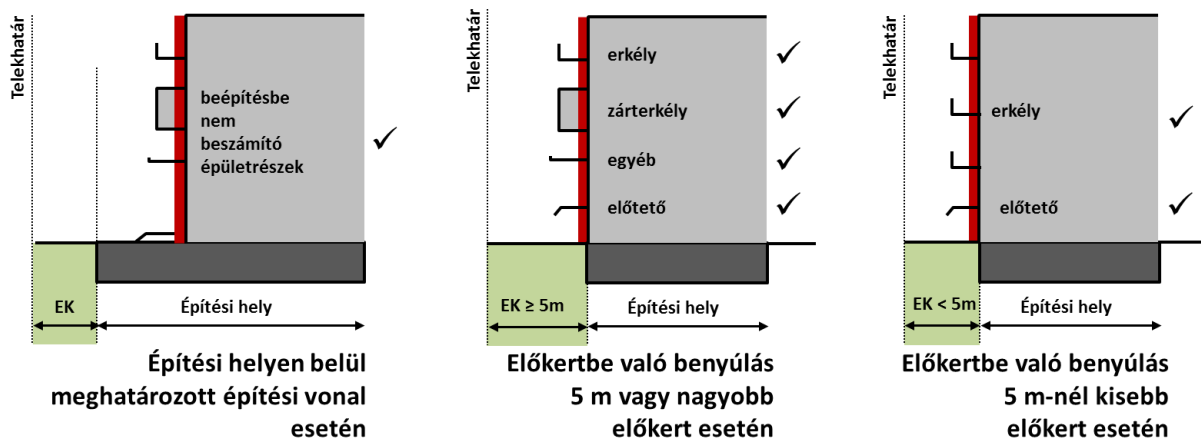
#### ELTÉRÉSSEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONAL



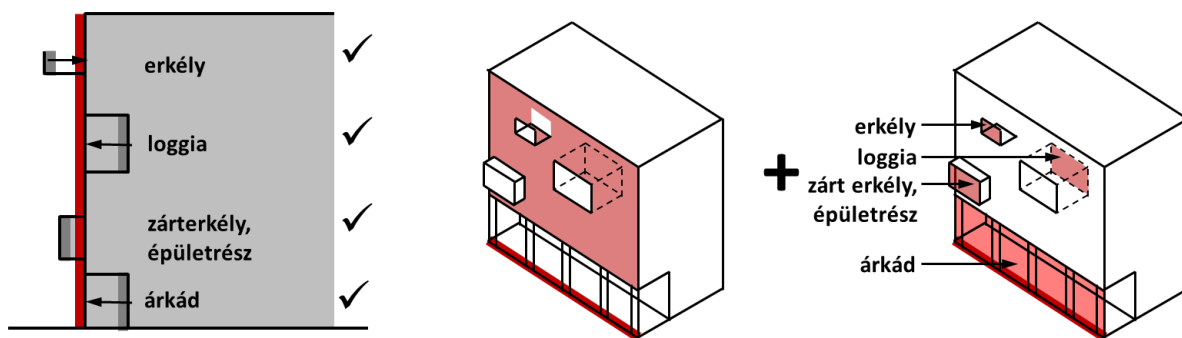
## 8.b. ábra

### Az építési vonal értelmezése

#### ÉPÍTÉSI VONALON TÚLNYÚLÓ ÉPÜLETRÉSZEK



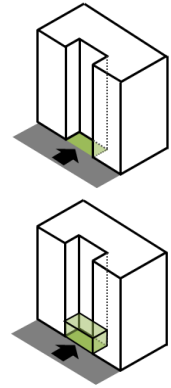
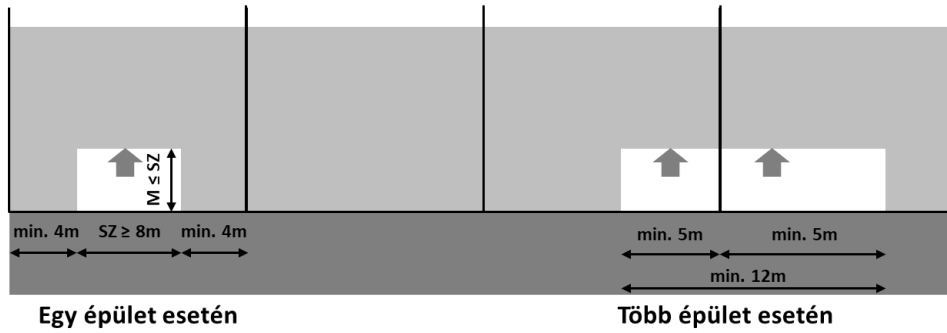
#### KÖZTERÜLETI HOMLOKZATI FELÜLET FIGYELEMBE VEENDŐ RÉSZEI



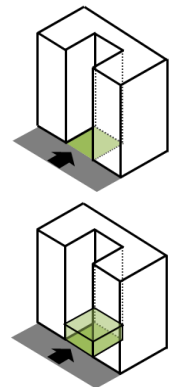
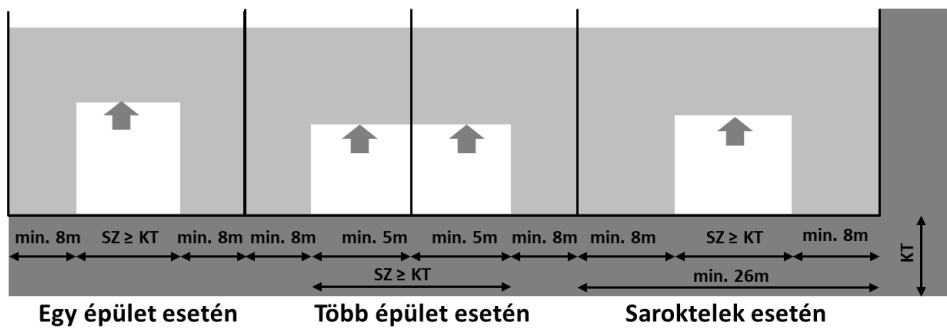
9. ábra  
Az épületrész hátralejtetése, nyitott udvar, nyitott sarok

■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

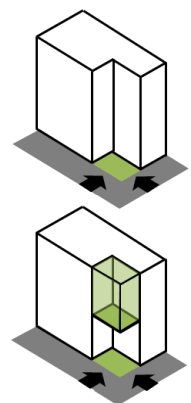
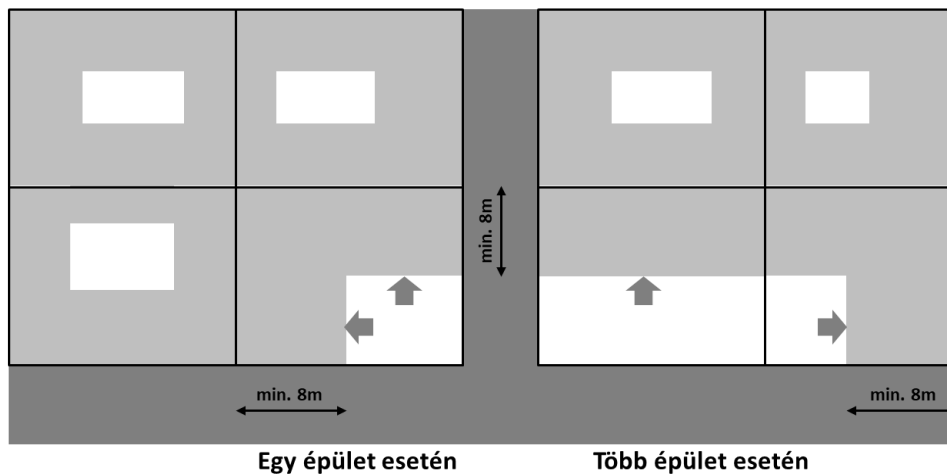
AZ ÉPÜLET HÁTRALEJTETÉSE



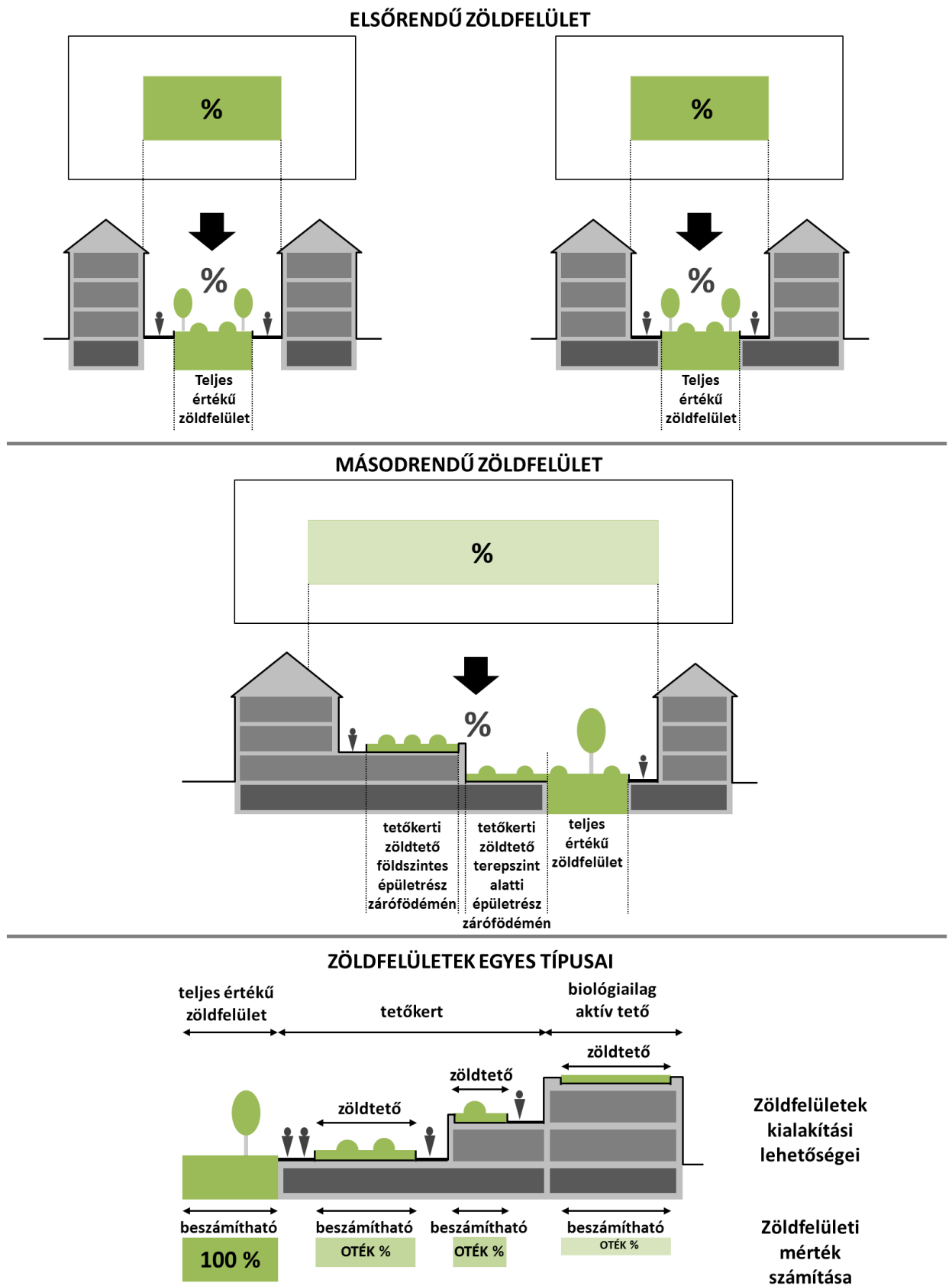
NYITOTT UDVAR



NYITOTT SAROK

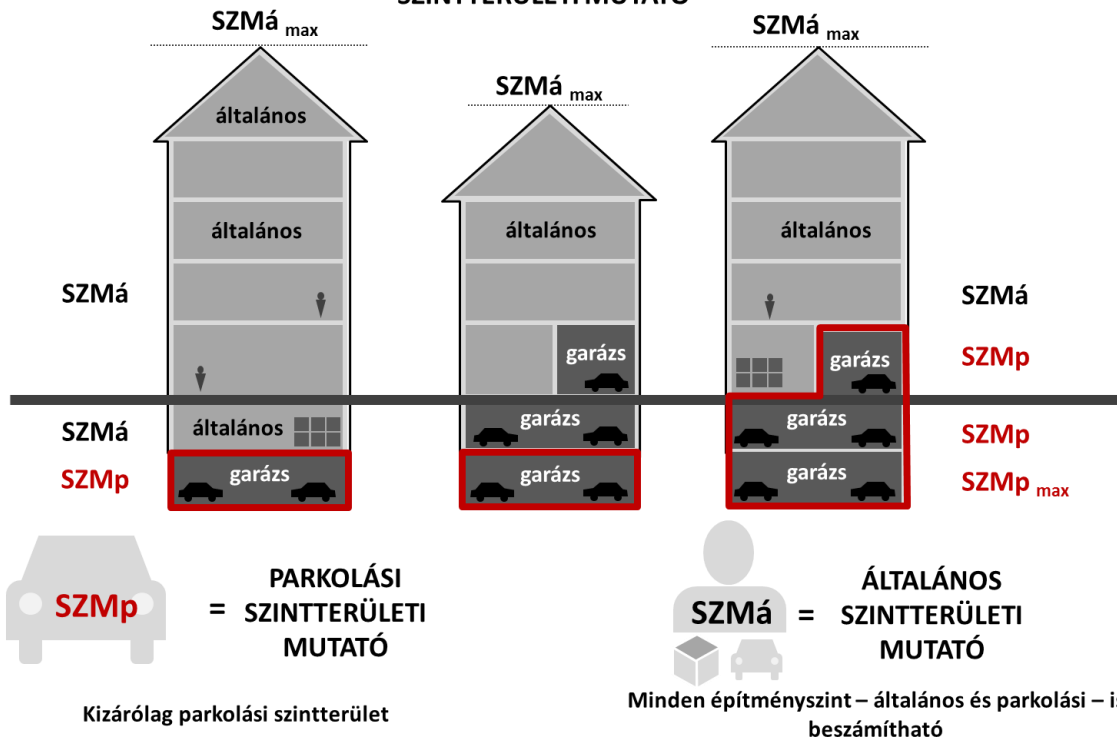


10. ábra  
Első és másodrendű zöldfelület



11. ábra  
A szintterületi mutató alkalmazása

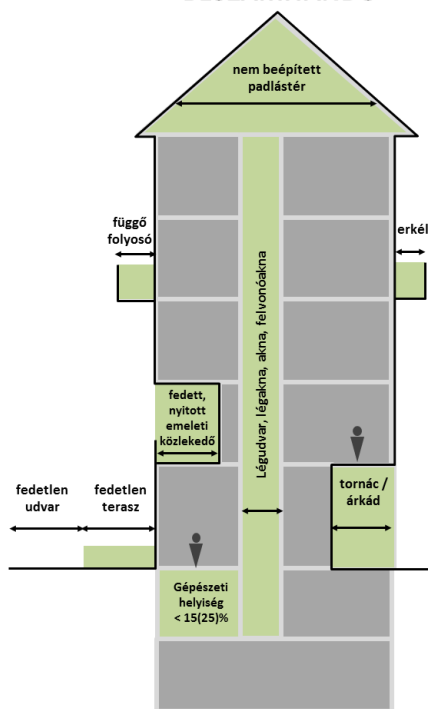
ÁLTALÁNOS ÉS PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ



SZINTTERÜLETBE BESZÁMÍTANDÓ



SZINTTERÜLETBE NEM BESZÁMÍTANDÓ

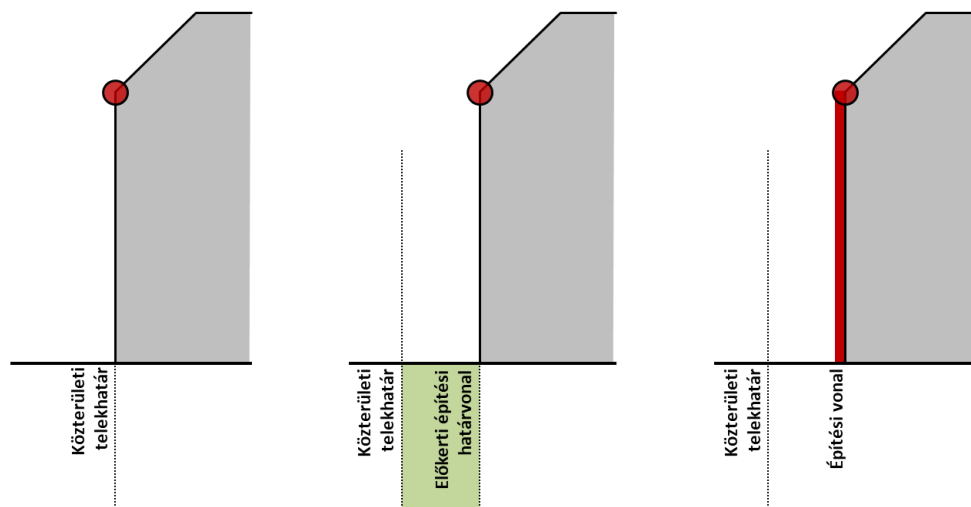


- Általános szintterületbe be kell számítani
- Parkolási szintterületbe (az SZMp mértékéig) beszámítható
- Általános szintterületbe részben be kell számítani
- Szintterületbe nem kell beszámítani

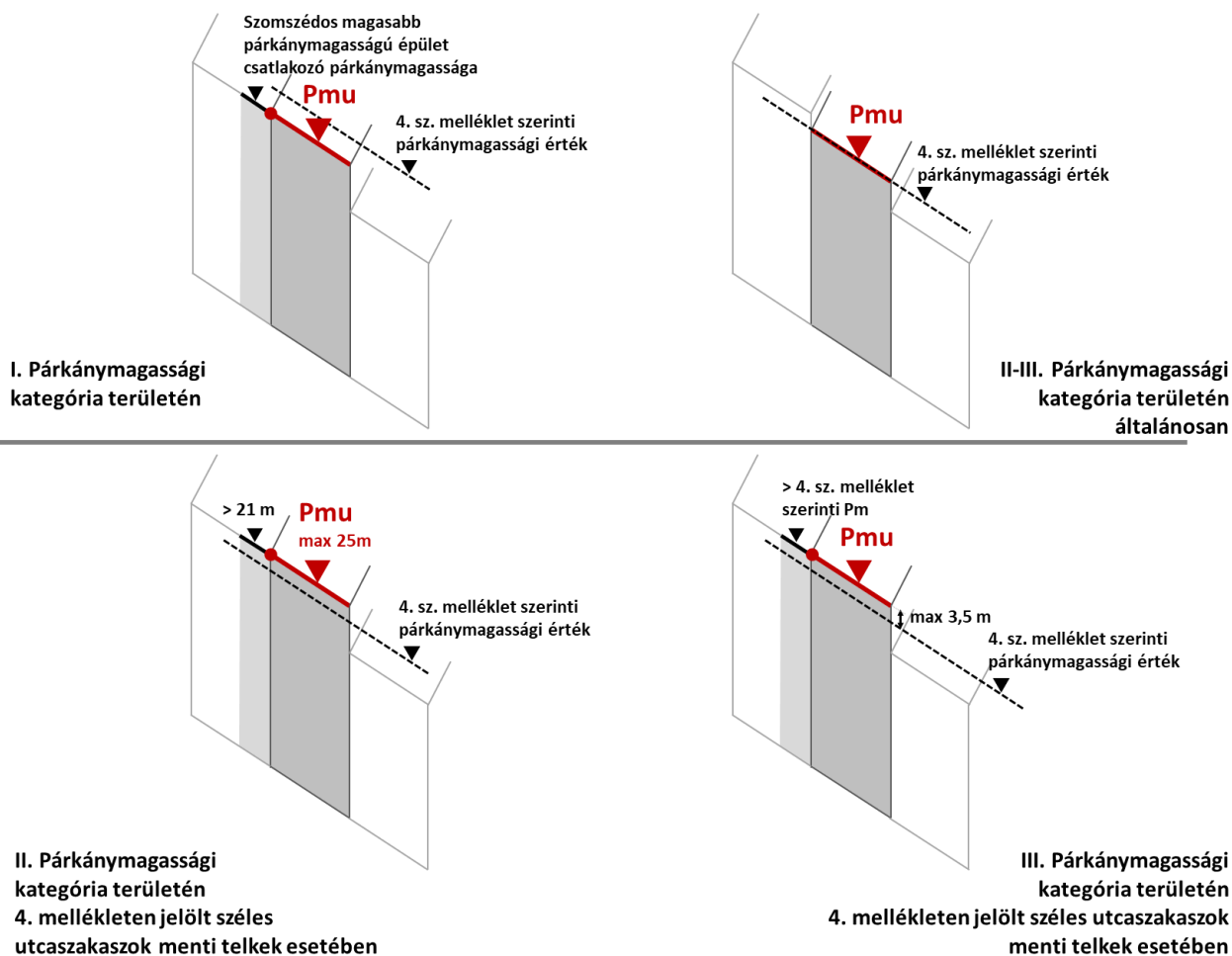
12.a. ábra

A párkánymagasság megállapítása – az utcai párkánymagasság vonala

UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK HELYZETE A KÖZTERÜLETI TELEKHATÁRHOZ KÉPEST A MAGASSÁGI IDOM MEGHATÁROZÁSÁHOZ 35.§ (2) SZERINT

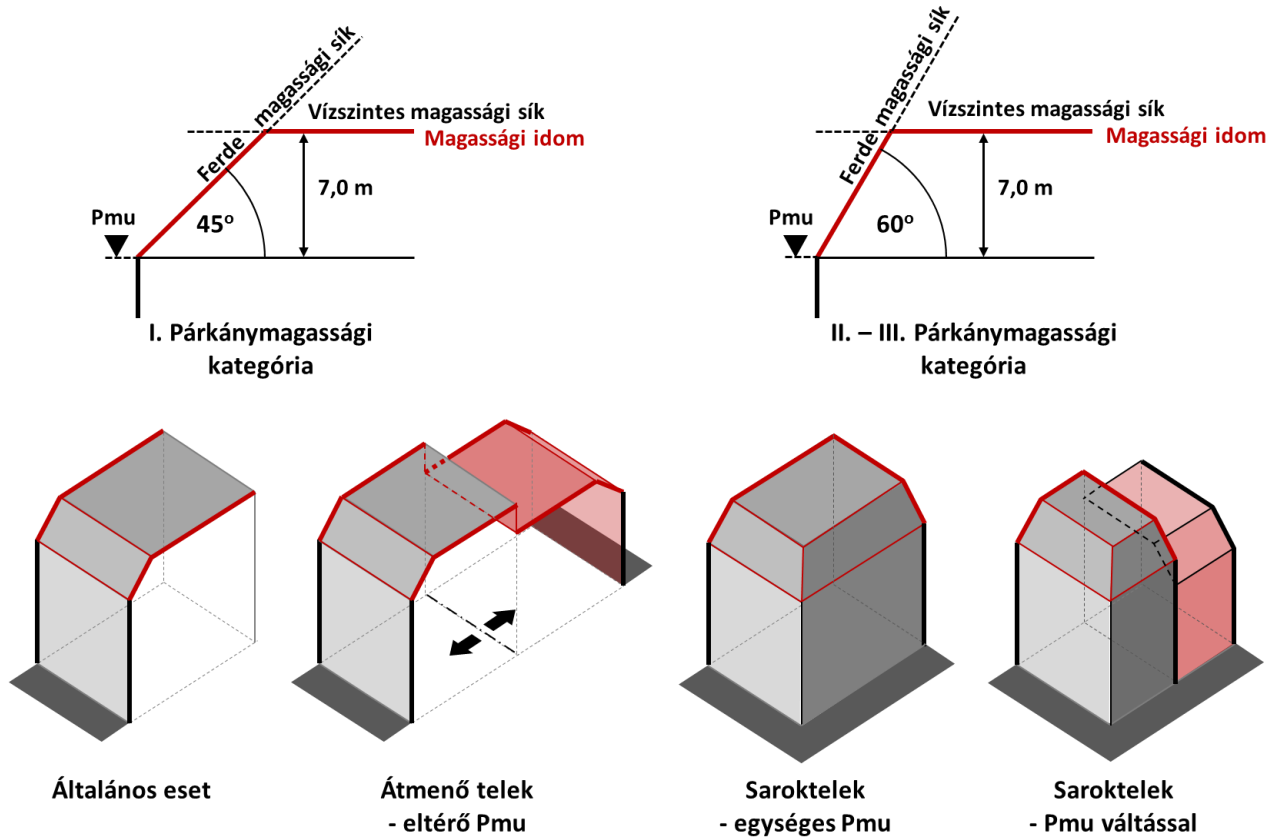


**P<sub>mu</sub>** - AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE AZ EGYES PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIÁK TERÜLETÉN –

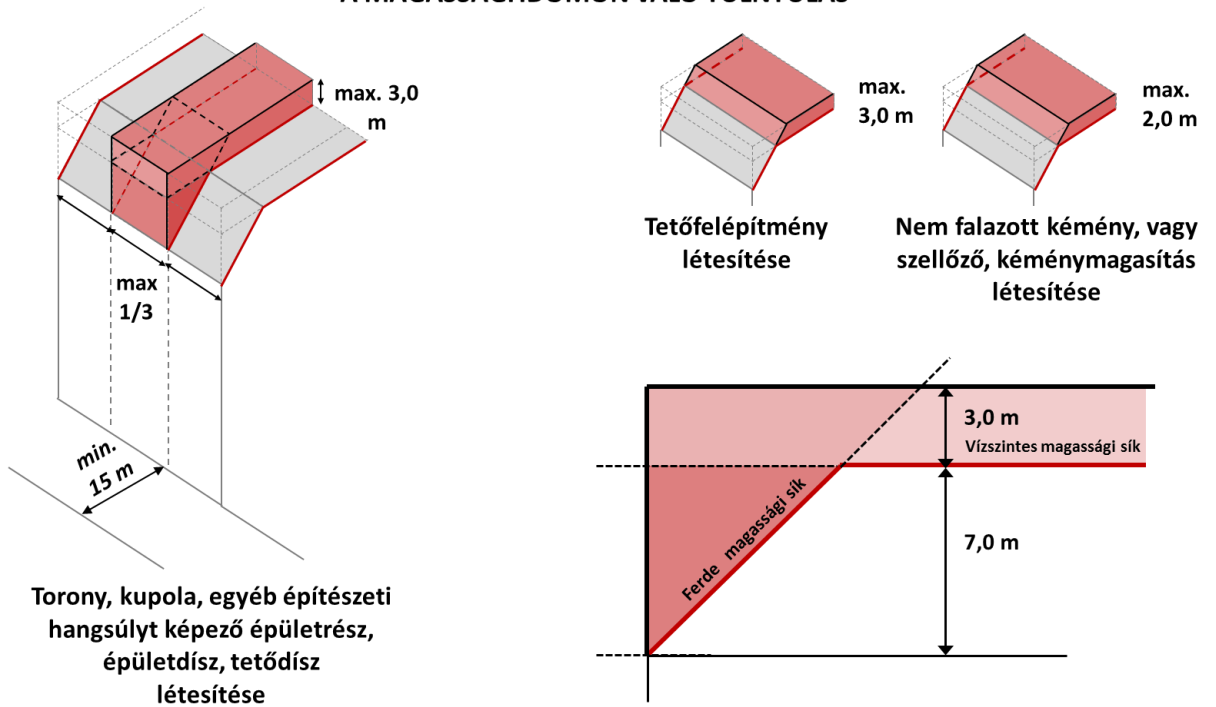


12.b. ábra  
A párkánymagasság megállapítása – a magassági idom szabályai

A MAGASSÁGI IDOM ÉRTELMEZÉSE



A MAGASSÁGI IDOMON VALÓ TÚLNÝÚLÁS



## A RENDELET HATÁLYA ALÁ NEM TARTOZÓ 1.§ (2) BEKEZDÉS SZERINTI TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA





## KORLÁTOZÁSSAL ÉS EGYES VÉDELMEKKEL ÉRINTETT TERÜLETEK - ÁTNÉZETI TÉRKÉP

### ■ SZÖVEGÉRTELMEZÉS

#### KORLÁTOZÁSOK

##### egyes környezeti tényezők

- I. rendű árvízvédelmi fővédvonal (nagyvízi mederél)
- II. rendű árvízvédelmi fővédvonal (az adott szakaszon nagyvízi mederél)
- vízbázis külső/belső védőterülete
- TSZT-ben jelölt potenciálisan talajszennyezett terület
- veszélyes üzem (felső küszöbértékű)
- veszélyességi zónáinak határai

##### egyes meghatározó közművek

- Angyalföldi szennyvízáttelep védőtávolsága
- 120 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
- nagyközépfnyomású gázelosztó-vezeték és biztonsági övezete
- ivóvíznyomócső és védőtávolsága (300 mm felett)
- Radnóti galéria
- szennyvíznyomócső védőtávolsága
- 30 m feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása

##### egyes közlekedési létesítmények

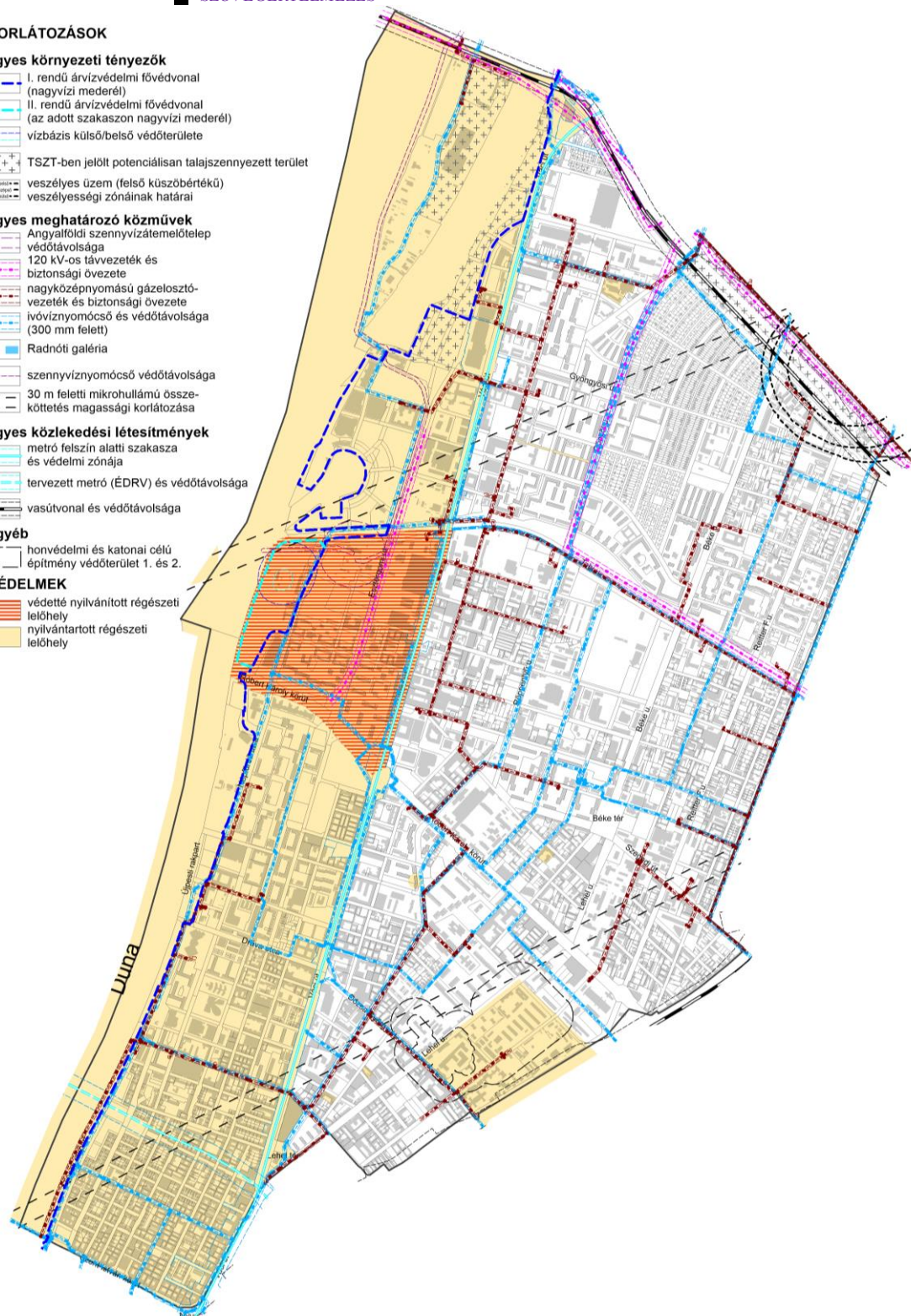
- metró felszín alatti szakasza és védelmi zónája
- tervezett metró (ÉDRV) és védőtávolsága
- vasútvonal és védőtávolsága

##### egyéb

- honvédelmi és katonai célú építmény védőterület 1. és 2.

##### VÉDELMEK

- védetté nyilvánított régészeti lelőhely
- nyilvántartott régészeti lelőhely



### ■ CSERE (74; 127)

<sup>258</sup> módosította a 22/2017.(X.17.) ök. rendelet

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet 1.a számú melléklete**

**A KVSZ TERÜLETI HATÁLYA**



## **Általános indoklás**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. (építési) törvény 2013. január 1-jén hatályba lépett 14/A. § c) pontja alapján a fővárosi kerületek kerületi építési szabályzatot alkotnak a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45. § (1) alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési 2018. december 31-ig alkalmazható, tehát addig meg kell alkotni az új Kerületi Építési Szabályzatot.

## **Részletes indoklás**

### **1. §-hoz**

A rendelkezés Budapest Főváros XIII. Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban KÉSZ) területi hatályát és alkalmazását rögzíti.

### **2. §-hoz**

Az értelmező rendelkezések a KÉSZ-ben alkalmazott fogalmak magyarázatát tartalmazza. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont a KÉSZ értelmezéséhez elengedhetetlenek.

### **3-7. §-hoz**

A rendelkezések a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 5. sz. mellékletének (a helyi építési szabályzat tartalmi követelményei, a továbbiakban tartalmi követelmények) 1.1.2. pontjának megfelelően, a közterület alakításra vonatkozó előírásokat tartalmazzák.

### **8. §-hoz**

Az előírás a telekalakítás szabályait rögzíti, a tartalmi követelmények 1.1.7. pontjának megfelelően.

### **9. §-hoz**

Az előírás a közművesítettségre, mérnöki létesítményekre vonatkozó szabályokat tartalmazza a tartalmi követelmények 1.1.8. pontja szerint.

### **10. §-hoz**

A rendelkezés a tartalmi követelmények 1.1.4. pontjának megfelelően a természeti környezet elemeivel kapcsolatos előírásokat tartalmazzák.

#### 11. §-hoz

A beépítetlen telkek átmeneti hasznosításának szabályozását tartalmazza az előírás a kulturált területhasználat érdekében.

#### 12-13. §-hoz

A személygépjárművek, kerékpárok és autóbuszok telken belüli elhelyezésére és a személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyekre és építményekre vonatkozó előírások építési előírások a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 14-16. §-hoz

Az egyes építmények (üzemanyagtöltő állomások, jelentős kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont) elhelyezésének szabályait rögzíti a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 17-28. §-hoz

Az előírások az egyes beépítési módok esetén az építési hely megállapításának szabályait rögzítik a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 29. §-hoz

Az előírás az egyes övezetek és építési övezetek szabályozási határértékeinek alkalmazási módját rögzíti.

#### 30. §-hoz

Az építési telkek zöldfelületi előírásának szabályait tartalmazza az előírás a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 31-33. §-hoz

A szintterület szabályozására vonatkozó paraméterek általános előírásainak rögzítése, a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 34-38. §-hoz

A magassági szabályokra vonatkozó általános előírások meghatározása, a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 39-62. §-hoz

Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások meghatározása a tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

#### 63-71. §-hoz

A kiegészítő előírások az egyes hatályon kívül helyezendő Kerületi Szabályozási Tervekben részletesen szabályozott területekre vonatkozó megtartandó előírásokat tartalmazzák.

72-75. §-hoz

Átmeneti rendelkezések tartalmazzák a településképi rendelet megalkotásáig a KVSZ-ben meghatározott településképpel összefüggő előírásokat.

76. §-hoz

A zárórendelkezések előírásai a hatálybaléptetésről, Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 56/2001. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról és a hatályon kívül helyezendő rendeletekről rendelkezik.