

BUDAPEST

XIII. KERÜLET

14/2021. (VI.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
BUDAPEST FŐVÁROS
XIII. KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
MÓDOSÍTÁS 5.0

2026. március

• *Rendelettervezet normaszöveg
korrektúrával*

dokumentáció partnerségi egyeztetésre

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete

Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében 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 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, továbbá az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet, valamint a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 18/2017. (VI. 27.) önkormányzati rendelet szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:¹

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1. §** (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya a (2) bekezdésben foglaltak kivételével Budapest Főváros XIII. kerület (a továbbiakban: Kerület) közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A Rendelet hatálya nem terjed ki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B. § szerinti – a Rendelet 8. mellékletében ábrázolt – Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉS) hatálya alá tartozó területére.
- (3) 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 kell alkalmazni, és ha a Rendelet arról külön rendelkezik, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelete (továbbiakban: FRSZ) együttes figyelembevételével.
- (4) Az építési tervek készítésénél és bármely építési tevékenység során a Rendeletet együtt kell alkalmazni a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelettel.
- (5) Jelen Rendelet mellékletei a következők:

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- 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 várakozó helyek számának előírása - táblázat,
 - f) 6. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke,
 - g) 7. melléklet: A beépítési mód, az építési hely, az építési vonal, a zöldfelületek, valamint az épület szintterületének és a magasságának rajzi meghatározása,
 - h) 8. melléklet: A Rendelet hatálya alá nem tartozó (2) bekezdésben foglalt DÉSZ területek lehatárolása,
 - i) 9. melléklet: Korlátozással és egyes védelmekkel érintett területek - átnézeti térkép.
 - j) 10. melléklet: A jelentős változással érintett és a barnamezős területek;
 - k) 11. melléklet: Kiegészítő előírásokkal érintett területek;
 - l) ² 11/A. melléklet: az épületek átfedő homlokzatai közötti távolságok táblázata a 69. §-hoz.
 - m) ³ 11/B. melléklet: Magasházrészek egymástól való távolsága egy épületen belül a 37. § -hoz
 - n) ⁴ 14. melléklet: Úszóművek elhelyezési rendje a Népsziget Duna meder felőli oldalán
 - o) ⁵ 15. melléklet: Újpesti-öböl parthasználati szabályozása.
- (6) Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv)
- a) kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,
 - b) meghatározza a ⁶ kötelezően betartandó szabályozási elemeket,
 - c) tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket - (védelmek és korlátozások,
 - d) rögzíti a javasolt szabályozási elemeket, továbbá

² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től

⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2024. VIII. 1-től

⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § a) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- e) feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.
- (7) Az I RÉSZ I.- X. Fejezet általános rendelkezéseit együtt kell alkalmazni továbbá
- a) az 1. melléklet szerinti Szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemekkel, a más jogszabály által elrendelt elemekkel
 - b) a II. RÉSZ XI-XVI. Fejezet építési övezetek és övezetek általános és részletes övezeti előírásait rögzítő rendelkezéseivel (övezeti előírás) - a Szabályozási terven rögzített övezeti jelnek megfelelően - és
 - c) a III. RÉSZ XVII. Fejezet Kiegészítő előírásaival - a Szabályozási terven rögzített ”§” jel és a 11. melléklet szerinti lehatárolásnak megfelelően -, és
 - d) a 2. melléklet zárt sorú keretes beépítésre vonatkozó táblázatában rögzített méretekkkel, és
 - e) a 3. melléklet övezeti táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, és
 - f) a 4. mellékletben a telekre meghatározott magassági paraméterekkel és
 - g) az 5. mellékletben meghatározott parkolási kötelezettség megállapítására vonatkozó paraméterekkel.
- (8) ⁷ Az építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I.-X. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az I.-X. Fejezet általános előírásához, vagy az övezeti előíráshoz képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásának rendelkezését kell betartani az általános előírás, vagy az övezeti előírás helyett.

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;*
4. *átmenő telek:* *sarokteleknek nem számító, legalább két közterülethez csatlakozó telek;*
5. *biológiailag aktív tető:* elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő extenzív vagy félintenzív zöldtető;
6. *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;
7. ⁸ *csökkentett telepítési távolság:* a szomszéd telken lévő épületek egymással szemben átfedésben lévő és huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatai közötti, a Rendeletben előírt, az OTEK telepítési távolságától eltérő legkisebb távolság;
8. *irányadó szabályozási vonal:* nem kötelező közterületi telekalakítást meghatározó, a közterület meghatározott részének a telekhez való csatlakozását jelző irányadó

⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- szabályozási elem, amely végrehajtásának elmaradása esetén a telek nem számít rendezetlen teleknek;
9. *elsőrendű zöldfelület kialakítás helye*: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven meghatározott arányban teljesértékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni;
10. *eltéréssel szabályozott építési vonal*: a Szabályozási terven feltüntetett helyen arány és távolság előírásával - jellemzően az utcai - térfal meghatározására szolgáló építési vonal;
11. *emelőszerkezetes parkoló-berendezés*: a gépkocsik egymás feletti elhelyezését gépesített módon biztosító műszaki berendezés, ide nem értve az autóliftet;
12. *emeleti épületköz*: a földszint felett, vagy az építési övezetben meghatározott emeleti szint felett kialakított épületköz;
- ⁹12a. *esőkert*: mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyebben fekvő felület a talajban, amelynek célja az esővíz felfogása, ideiglenes tárolása és szűrése, valamint talajba szikkasztása;
13. *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;
14. *az építés infrastrukturális feltétele*: az épület közlekedési és közműigényeinek biztosítása érdekében a szükséges infrastruktúra fejlesztés megvalósítása, részvétel az infrastrukturális fejlesztés megvalósításában;
- ¹⁰14a. *építési vonal*: a jelen rendelet alkalmazásában az általános építési vonal és az eltéréssel szabályozott építési vonal gyűjtőfogalma.
15. *épülethézag*: a telekhatár mentén a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szomszédos telken álló meglévő épület nyílászáróval ellátott homlokzatától való távolság biztosítása céljából kialakított, terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület;
16. *épületköz*: zárt sorú beépítési módú övezetben, vagy szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel beépíthető zárt sorú beépítési módú területen a közterület felé eső zárt térfalat az átlátás vagy átközlekedés érdekében megszakító -- a terepszint felett nem vagy csak kivételesen, a terepszint alatt teljes egészében beépíthető terület egy, vagy két szomszédos telken;
17. *gépészeti helyiség*: ¹¹a felvonógépház, továbbá az épület és a telken belüli környezetének működtetéséhez, ellátásához szükséges áramellátási, hűtési-, fűtési-, melegvíz-ellátási-, csapadékelvezetési, szennyvíz elvezetési, szellőzési-, és oltási rendszeréhez szükséges gépészeti és elektromos berendezések céljára létesített helyiség;
18. *garázs (gépjárműtároló)*: személygépjárművek és kerékpárok tárolására kialakított maximum két gépjárművet befogadó helyiség vagy építményrész, melyen belül a közlekedőn (lépcsőház, lift) kívül más helyiség nem létesül;
19. *háromszintes növényállományú terület*: olyan zöldfelületként kialakított terület, aminek minden 150 négyzetméterére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növelő fa, legalább 40 db cserje jut és a fennmaradó felület gyeppel, talajtakaróval, vagy ezek együttese;
20. *a hátsókert mérete*: a hátsókert legkisebb mélységi mérete;
21. *hátsó távolság*: az építési helyen belül a terepszint feletti beépítés építési határa és a hátsó telekhatár közötti távolság;
22. *kiszolgáló épület*: az a főépítmény, mely a telek övezetben, építési övezetben megengedett rendeltetésével nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál:

⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, kerti szauna, télikert, továbbá egyéb, a főépületet szolgáló tárolóépület, és amely csak főépület megléte esetén utólag vagy azzal együtt létesül, és a mérete a főépület méretének felét és a megengedett beépítési mérték 25 %-át nem éri el;

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

24. *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;

25. *kerti építmény*: a telken a kertépítészeti kialakítást, valamint a szabadtéri tevékenységeket szolgáló építmény, különösen: hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, épülettől független terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó; kerti napkollektor; ¹² legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított, tömör, lehatárolás nélküli, lábakon álló kerti tető; napcella-tető; kerti szabadlépcső (tereplépcső); lejtő; támfal, támfalak rendszere; továbbá mindazon építmény, mely a kert használatához, védelméhez, a terep stabilizálásához hozzátartozik;

¹³ 25a. *kikötői létesítmények osztályai (a továbbiakban: kikötői osztályok)*:

a) *csónak kikötői osztály*: gépi berendezés nélkül hajtott kedvtelési és sportcélú csónakok, vízi sporteszközök, valamint kísérő kisgéphajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló létesítmény;

b) *kabinos turistahajó kikötői osztály*: szálláshely-szolgáltatást nyújtó, idegenforgalmi céllal közlekedő személyszállító motoros nagyhajók fogadására (utasok ki- és beszállítására, huzamosabb tartózkodására és a napi üzemeltetéshez szükséges tevékenységek elvégzésére) szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei;

c) *közforgalmú személyhajó kikötői osztály*: utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra szolgáló, közszolgáltatási szerződés nélkül helyi vagy helyközi személyszállító szolgáltatást ellátó, városnéző és charterhajózási céllal közlekedő, legfeljebb 70 méter hosszú személyszállító motoros nagyhajók fogadására szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei;

d) *közösségi közlekedési személyhajó kikötői osztály*: közfeladatot ellátó szervezet által helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú, a közösségi közlekedés részeként személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodására) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei;

e) *közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály*: költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett, sport és szabadidős célú tevékenységet szolgáló közönségforgalmú úszómű, úszólétesítmény vagy egyéb, partkapcsolattal rendelkező vízilétesítmény (így különösen víziszínpad, lebegőuszoda, vagy sétány stb.), mely további hajó kikötésére nem szolgál;

f) *kulturális és művelődési célú létesítmény kikötői osztály*: költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett, elsősorban a Dunával kapcsolatos vagy egyéb vízügyi tematikájú kulturális, művelődési és oktatási rendeltetésű, vagy történelmi, kultúrtörténeti jelentőségű közönségforgalmi célú úszólétesítmény, közlekedési emlék, tematikus kiállító és bemutatóhely, mely további hajó kikötésére nem szolgál;

¹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § c) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- g) *motoros kishajó kikötői osztály*: kedvtelési- és sport célú motoros kishajók fogadására (utasok ki- és beszállására, rövid idejű tartózkodásra) szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei;
- h) *tároló kikötői osztály*: rendeltetésszerű használatot nem teljesítő, elsősorban motoros kis- és nagy hajók fogadására (huzamosabb tartózkodásra és a napi üzemeltetéshez szükséges tevékenységek elvégzésére) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei;
- i) *VIP kikötői osztály*: nemzeti vagy fővárosi protokolláris tevékenységi céllal közlekedő, motoros kis- és nagyhajók fogadására, utasok ki- és beszállására, huzamosabb tartózkodására szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei;
- j) *vízitaxi kikötői osztály*: vízi taxiszolgáltatás keretében működő, személyszállító szolgáltatást ellátó motoros kishajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodására) szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei;
26. *kioszk (közterületi pavilon)*: nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen, vagy közhasználatú területen elhelyezett, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített vagy azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, legfeljebb 12 négyzetméter alapterületű, kereskedelmi rendeltetésű önálló építmény, létesítmény;
27. *keretes beépítés*: a telektömböt vagy tömböt részben vagy egészben az utcai telekhatárral párhuzamosan keretező beépítés, az egymáshoz zárt sorúan csatlakozó - épületszárnyak által udvart nem képező - épületek olyan elrendezése, amely a telek hátsó határa mentén a telek beépített területébe beszámító épületrész elhelyezését nem teszi lehetővé;
28. *fák számára biztosítandó közműmentes élettér*: a fa tövének közel függőleges tengelye és a közművezeték tengelye közötti, a fa gyökerének védelmét biztosító távolság;
29. *lakórendeltetésű épület*: az a lakóépület, amelyben a lakások és a lakásokat kiszolgáló önálló rendeltetési egységeken kívül más önálló rendeltetési egység csak a földszinten van vagy létesül;
30. *lapostetős épület homlokzatának párkánymagassága*: a lapostetős épület egy adott homlokzatának a terepcsatlakozási vonalára állított függőleges síktól vízszintesen mért 2,0 méteres sávba eső legfelső zárófödém teherhordó szerkezetének felső síkja és a terepcsatlakozás közötti távolság;
31. *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;
32. *magasház*: épületrész a magasház 30 méteres szintmagasságot meghaladó padlósintekkel rendelkező épületrésze;
33. *magasház épületrész bruttó alapterületi átlaga*: a magasház épületrész külső homlokzati síkja által körülzárt építményszintjei bruttó alapterületi összegének és a 30 méter szintmagasságot meghaladó padlósintű építményszintek számának hányadosa, melyek bruttó alapterületének számításánál az erkély nettó alapterülete figyelmen kívül hagyandó;
34. *másodrendű zöldfelület kialakítás helye*: melynek lehatárolásán belül legalább a Szabályozási terven rögzített arányban teljes értékű vagy tetőkerti zöldfelületet kell létesíteni;
35. ¹⁴*meglévő épület*: a Rendelet hatálybalépése előtt szabályosan megépült olyan épület, amit az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik;
36. *nyitott udvar*: zárt sorú beépítési mód esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz (jellemzően a közterületi határhoz) képest hátrébb elhelyezkedő szakasza

¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

által képzett udvar, ahol az udvar mélysége nagyobb, mint a közterülettel párhuzamos szélessége;

37. *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;
38. *oldalsó távolság*: az építési helyen belül a terepszint feletti beépítés építési határa és az oldalsó telekhatár közötti távolság;
39. *az oldalkert mérete*: az oldalkert legkisebb szélességi mérete;

39a. önálló raktár: nem a telken álló épület kiszolgálását szolgáló, önálló rendeltetési egységként kialakított raktár;

F_3: Ln, Vt, Vi övezetekben a földszinti beépítési mérték szabályozásának feltételei között pontosítandó az önálló raktár fogalma.

VÁLASZ: a lényege, hogy más épületet, funkciót kiszolgáló raktár ne lehessen ezekben az övezetekben, csak az épületet vagy annak önálló rendeltetési egységeit kiszolgáló raktárt lehessen működtetni.

40. *parkoló létesítési kötelezettség (a továbbiakban parkolási kötelezettség)*: a telek és a telken lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma;
41. *parkolási szintterület*: egy épület kizárólag parkolási célú építményszint részeinek (garázs, teremgarázs, mélygarázs) összesített bruttó alapterülete;
42. *P_{mu} érték*: az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke;
- ¹⁵ 42a. *szállás, szállás jellegű rendeltetés*: a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről szóló kormányrendelet szerinti szálloda, egyéb szálláshely, panzió, kemping, üdülőháztelep, magánszálláshely és a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szállás-hely szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti nomád táborhely, üdülő, gyermek-és ifjúsági tábor számára létesített önálló rendeltetési egység, ide nem értve a ¹⁶munkásszállást;
43. *széles utcaszakasz*: a magassági szabályozásnál a II. párkánymagassági kategóriába sorolt területen figyelembe vett 21 méternél szélesebb közterület;
44. *szintterületi mutató kedvezmény*: a telek általános szintterületi mutatójának a rendeletben meghatározott feltételekkel adott többletértéke;
45. *szolgálati lakás*: az a lakás, mely a telken működő intézményben vagy gazdasági létesítményben a tulajdonos számára vagy a dolgozó számára az alkalmazásának időszakában helyben biztosítja az életvitelszerű ott-lakás lehetőségét;
- ¹⁷ 45a. *takarófal*: elhelyezésétől függetlenül meglévő vagy tervezett létesítmény, épületrész, szerkezet, műszaki berendezés vizuális eltakarását szolgáló, jellemzően függőleges, részben vagy teljesen az átlátást gátló épített vagy szerelt szerkezet, ami egyben a zaj elleni védelem céljára is szolgálhat;
46. *tároló*: a lakás rendeltetési egységen kívül elhelyezett és lakásonként elhatárolt, vagy több lakáshoz tartozó közös tároló helyiség az épületen belül;
47. *telek általános szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa;
48. *telek parkolási szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület parkolási szintterületének összege és a telek területének hányadosa;
49. *telekmélység*: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság;

¹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. § a) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

50. *telekalakításhoz kötött építési hely*: a Szabályozási terven jelölt építési hely alkalmazhatóságára vonatkozó szöveges szabályozási elem;
51. *telekszélesség*: az építési teleknek a közterülettel vagy magánúttal határos telekhatárának mérete;
52. *teljesértékű zöldfelület*: olyan növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy a talajképző közet között nincs más réteg;
53. *telek legnagyobb terepszint alatti beépítettség*: a telek terepszint alatti beépítettségének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke;
54. *teremgarázs*: Kettőnél több gépkocsi tárolására szolgáló közös légterű helyiség, helyiségcsoport, melyen belül a gépjárműtárolást szolgáló egyéb helyiség, közlekedő, lépcsőház, lift, illemhely, gépészeti helyiség is létesülhet, függetlenül attól, hogy az épület vagy az épületrész az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként szerepel vagy nem;
55. *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;
56. *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;
57. *toronyépület*: olyan magasház, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja - beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést - a 65 métert meghaladja, de legfeljebb 90 méter;
58. *udvari sáv*: a keretes beépítés esetén az udvar felőli, a terepszint alatt a telek teljes szélességében beépíthető, a terepszint felett nem, vagy csak meghatározott szabályok figyelembevételével korlátozottan beépíthető az utcai sávhoz csatlakozó, azzal párhuzamos sáv;
59. *utcai sáv*: a keretes beépítés meghatározásánál alkalmazott, az utcai telekhatárral párhuzamos, a zárt sorú épületcsatlakozásra kijelölt, meghatározott mélységű terepszint felett is beépíthető sáv;
60. *utcai párkánymagasság vonala (vagy utcai párkánymagassági vonal)*: a magassági idom meghatározására szolgál;
61. *ültetőközeg*: a telepítendő növény fejlődéséhez megfelelő fizikai és kémiai összetételű földkeverék;
62. ¹⁸ *vendéglátó terasz*: vendéglátó rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen, telken, telek közhasználatú részén, épület teraszán, udvarán;
63. ¹⁹ *úszómű*: helyváltoztatásra nem szolgáló, önálló meghajtással nem rendelkező, vízen munkát nem végző úszólétesítmény;
64. *zárterkély*: ²⁰ legfeljebb egy emeleti helyiséghez tartozó, négy- vagy sokszöghasáb, henger-, vagy hengerrész alakú, az épület homlokzati síkjából vagy az épület sarkából kiugró, nyílászáróval ellátott legfeljebb 3,0 méter szélességű építményrész;
65. *zártudvaros épület / beépítés*: a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnnyal határolt udvarral rendelkező épület;

¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (5) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

66. *zöldhomlokzat*: az épület falain, vagy közvetlenül az előtt elhelyezett, növényzettel borított, kúszónövényekkel, ültetőedény-soros, vagy függőleges gyökérzónás rendszerekkel kialakított függőleges szerkezet;
67. *zöldtető*: a tetőkert OTÉK szerint meghatározott vastagságú termőrétegű zöldfelülete (extenzív, félintenzív, továbbá intenzív, háromszintes növényállományú zöldtető).

II. FEJEZET

KÖZTERÜLETEK ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK, DUNA-PART

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) A közterület alakítási terv (a továbbiakban: KAT) sajátos jogintézménnyel érintett területek az Önkormányzat Képviselő-testületének egyedi döntése alapján meghatározott azon közterületei, ahol:
- a) 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, vagy
 - b) 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) A Népsziget jelen rendelet hatálya alá tartozó legalább 14 méter szélességű közúthálózati elemeinek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák életterének biztosításával.

4. A közterületen elhelyezhető építmények, köztárgyak, vendéglátó teraszok

4. § (1) ²¹ Vendéglátó terasz

- a) kizárólag vendéglátó rendeltetéshez kapcsolódhat, és legfeljebb a vendégkiszolgálást biztosító fogyasztótérként létesíthető, ahol konyhaüzem, ²²árúsításra szolgáló pult, ²³ tároló nem helyezhető el, és
- b) akkor helyezhető el, ha az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel, vagy 50 méteren belül illemhely lehetősége biztosítható;
- c) ²⁴ elhelyezése esetén a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület szélessége a berendezési- és a biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül
- ca) gyalogosövezetben a közterület teljes szélességében kialakított gyalogosfelület esetén legalább 4,0 méter, illetve zöldfelülettel vagy vízfelülettel megosztott esetben összességében legalább 4,0 méter,

²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § d) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. § b) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § e) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § f) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- cb) a vegyes forgalmi használatú területen a terület szélességének fele, de legalább 3,0 méter,
 - cc) passzázs területén legalább 3,0 méter,
- kell, hogy legyen, mely méreteket a kétoldalt elhelyezett, egymással szemkötti teraszok kialakításánál is biztosítani kell;
- d) ²⁵ közterületi járdán való kialakítása során az előírt biztonsági sávot be kell tartani és az elhelyezése miatt visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül – nem lehet kisebb;
 - da) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén az eredeti szélesség felénél, de legalább 3,0 méternél,
 - db) a 6. melléklet szerinti kerületi jelentőségű forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút esetén az eredeti szélesség felénél, de legalább 2,0 méternél,
 - dc) egyéb közterületi járdán legalább 1,5 méternél.
 - e) ²⁶ úttest mellett történő kialakítása esetén a d) pont szerinti szabályok megtartása mellett az úttest felé 50 cm biztonsági sáv biztosítandó;
 - f) ²⁷ a vendéglátó egységtől legfeljebb 25 méter távolságban helyezhető el.
- (2) A teljes – legalább saroktól sarokig terjedő – közterületre vonatkozó KAT a (1) bekezdés c) – d) pontban előírtaktól eltérő értékeket határozhat meg, a da) alpontban foglalt méret kivételével.
- (3) ²⁸ A kizárólagos parkolást biztosító eszköz (különösen parkolózár) a közterületen nem helyezhető el.
- (4) Fedett, de oldalt nyitott kerékpártároló közterületen elhelyezhető, gyalogosjárdán való elhelyezés esetén az úttest felé 50 cm biztonsági sáv biztosítással együtt, továbbá a visszamaradó gyalogosfelület szélessége nem lehet kisebb:
- a) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén az eredeti szélesség felénél, de legalább 3,0 méternél,
 - b) a 6. melléklet szerinti kerületi jelentőségű forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút esetén az eredeti szélesség felénél, de legalább 2,0 méternél,
 - c) egyéb közterületi járdán legalább 1,5 méternél.
- 5. § (1)** Nyilvános illemhely a közterületen – a zöld- és erdőterületeken kívül –
- a) terepszint alatti önálló nyilvános illemhelyként méret- és egységsszám korlátozás nélkül létesíthető,
 - b) közterületi mélygarázsban vagy P+R rendszerű parkoló-létesítményben legalább 2-2 különmemű fülkével létesítendő.
- (2) A Duna part közterületein kiosk nem létesíthető.

5. Közhatalmatú területek és gyalogoskapcsolatok kialakítása

²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 3. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

6. § (1) A nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatú területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló – a telken ennek érdekében szolgalmi jogot alapító – szerződést megkötötték, és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- (2) A Szabályozási terven jelölt „közhasználatra javasolt telekrész” vagy a „javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal” jelölés nem kötelező.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltak szerinti közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási terv azt nem jelöli.
- (4) 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
 - e) a köz számára való használatának időbeni korlátozása, vagy lekerítése csak (1) bekezdés szerinti szerződés alapján lehetséges.
- (5) Közhasználatú terület kialakítása esetén
- a) a szintterületi mutató kedvezmény – a b) pontban foglalt kivétellel – a 33. § rendelkezései alapján alkalmazandó,
 - b) amennyiben az építési övezet, a XVII. Fejezet Kiegészítő előírás, vagy a Szabályozási terv az adott közhasználatú területre külön rendelkezést rögzít, akkor a 33.§ szerinti kedvezmény csak akkor alkalmazható, ha a külön rendelkezésnek megfelelő kialakítás biztosított;
 - c) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak - a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével.
- (6) A Szabályozási terv feltünteti a „javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza javasolt közhasználattal” jelölést, melynek kialakítása során – ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása nem rendelkezik másként – a gyalogos nyomvonal
- d) a tömbön belül a beépítés figyelembevételével rugalmasan alakítható a közterületek közötti irányok megtartásával, és
 - e) az átvezetése az épület(ek) földszintjén, passzázson vagy árkadosított területén is történhet, továbbá
 - f) közhasználatú kialakítása esetén a szabad átjárás szélessége legalább 3,0 méter, és
 - g) a használata – a közterülettel párhozamos árkád kivételével – időben korlátozható.
- (7) A Szabályozási terven jelölt „kötelező árkád kialakítás” esetén a közterületi telekhatáron vagy közhasználatú telekrész határán álló épületrészt legalább 8 méter hosszban árkadosítani kell, melynek során az árkád
- a) szélessége legalább 3,5 méter,
 - b) belmagassága legalább 4,5 méter,
- kivéve, ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

6. Duna – parti sétányok, a vízi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

7. § ²⁹(1) A Szabályozási terven jelölt „*Duna-parti városias jellegű sétány*” kialakítása során

- a) a kerékpáros forgalom számára legalább 2,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 1,5 méter széles, egymástól elválasztott burkolt felületet kell biztosítani,
- b) a sétány mentén a katasztrófavédelmi szempontok figyelembevételével legalább egyoldali fasort kell telepíteni és fenntartani,
- c) az egyes Duna-parti szakaszok egységes kialakítása érdekében a sétány jelentős átalakítása, új szakaszának kiépítése az a) és b) ponttól eltérő méretű és jellegű kialakítással csak közterület-alakítási terv alapján történhet.

(2) A Szabályozási terven jelölt „*Duna-parti természet közeli sétány*” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően vízáteresztő burkolattal és úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.

(3) A Duna Vf övezetű telkén kikötést szolgáló úszómű a Szabályozási terv figyelembevételével és a kikötői osztályok szerinti besorolás alapján:

- a) a Népsziget Duna meder felőli oldalán – a 14. mellékletben a kikötői osztályok számára jelölt szakaszok figyelembevételével – kizárólag
 - aa) közösségi közlekedési személyhajó-,
 - ab) közforgalmú személyhajó-,
 - ac) vízitaxi-,
 - ad) csónak-,
- b) az Újpesti-öböl és a Rákospatak torkolata között kizárólag egy közösségi közlekedési személyhajó-,
- c) a Rákospatak torkolata és az Árpád híd között – az (4) bekezdés figyelembevételével – kizárólag
 - ca) közösségi közlekedési személyhajó-,
 - cb) közforgalmú személyhajó-,
 - cc) motoros kishajó-,
 - cd) vízitaxi-,
 - ce) csónak-,
 - cf) VIP-,
- d) az Árpád híd és a Margit híd között – a (5) bekezdés figyelembevételével – kizárólag
 - da) közösségi közlekedési személyhajó-,
 - db) közforgalmú személyhajó-,
 - dc) a XIII/19-XIII/21, a XIII/25-XIII/27, és a XIII/31-XIII/33 raszterekben kabinos turistahajó-

kikötői osztály céljára létesíthető, felépítmény nélkül.

²⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 4. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- (4) A Rákospatak torkolata és az Árpád híd között az úszóművek száma legfeljebb három lehet.
- (5) Az Árpád híd és a Margit híd között
- a) az úszóművek száma legfeljebb tizenöt lehet, mely számítás során egy kabinos turistahajó kikötői osztály úszóművét három úszóműszámmal kell figyelembe venni,
 - b) a XIII/09-XIII/18 raszterekben úszómű nem helyezhető el,
 - c) kabinos turistahajó kikötői osztály céljára legfeljebb három úszómű helyezhető el.
- (6) A (3) bekezdés a) pontja szerinti úszómű elhelyezése közforgalmú személyhajó és közösségi közlekedési személyhajó kikötői osztály számára kizárólag akkor megengedett, ha a bejáróhíd közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik.
- (7) A (3) bekezdés szerinti úszóműhöz legfeljebb két hajó kikötését biztosító műszaki feltételrendszer alakítható ki, a csónak kikötői osztály kivételével.
- (8) Kikötést nem szolgáló úszómű
- a) közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály céljára kizárólag a Népsziget Duna meder felőli oldalán,
 - b) kulturális- és művelődési célú létesítmény kikötői osztály céljára kizárólag a Rákospatak torkolata és a Margit híd között létesíthető.
- (9) Kabinos turistahajó, közhasználatú rekreációs célú, valamint kulturális és művelődési célú létesítmény kikötői osztály létesítése csak abban az esetben megengedett, ha
- a) a bejáróhíd közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik,
 - b) villamosenergia-igény esetén az a villamos elosztóhálózatról biztosított, a funkció ellátásához szükséges teljes csatlakozási teljesítmény az adott raszteren vagy több szomszédos raszter igénybevétele esetén azok legalább egyikén rendelkezésre áll,
 - c) ivóvízigény esetén az az ivóvízhálózatról biztosított, a funkció ellátásához szükséges teljes vízigény az adott raszteren vagy több szomszédos raszter igénybevétele esetén azok legalább egyikén rendelkezésre áll,
 - d) a kikötői osztály villamosenergia-igényének kiszolgálása a b) pont szerinti hálózatról történik, egyéb áramfejlesztő berendezés használata nélkül.
- (10) A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához az 5. mellékletben foglalt parkolási kötelezettség szerinti mennyiségben a hajó funkciójának megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül közterületen vagy egyéb telken.
- (11) A Népsziget Újpesti-öböl felőli parthasználata kizárólag csónak kikötői osztályok számára megengedett.
- (12) Az Újpesti-öböl parthasználata – a 15. mellékletben a kikötői osztályok számára jelölt szakaszok figyelembevételével –
- a) közösségi közlekedési személyhajó-,
 - b) motoros kishajó-,
 - c) legfeljebb egy vízitaxi-,

- d) legfeljebb három csónak-,
 - e) legfeljebb három tároló- ,
 - f) legfeljebb egy kulturális- és művelődési célú létesítmény-,
 - g) legfeljebb egy közhasználatú rekreációs célú létesítmény-,
- kikötői osztály számára megengedett.

III. FEJEZET

TELEKALAKÍTÁS, KÖZMŰVESÍTETTSÉG, KÖRNYEZET

7. Telekalakítás, telekméretek, magánút

8. § (1) A telekalakítás során a telek a 3. melléklet 1-16 táblázat C-D oszlop telekalakításra vonatkozó szabályai alapján alakítható, a (2) – (5) bekezdésben foglalt eltérésekkel, továbbá ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik.
- (2) 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.
- (3) ³⁰ Út, magánút vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetében a 3. melléklet 1-16 táblázat C-D oszlop telekméretekre és az I oszlop zöldfelületi arányra vonatkozó szabályait nem kell betartani.
- (4) A telket érintő kötelező közterületi szabályozás végrehajtása során a visszamaradó telek
- a) területi-, szélességi- és mélységi mérete a Szabályozási terven rögzített kötelező szabályozási vonal által meghatározott méretű kell, hogy legyen, ami kisebb lehet az építési övezetben meghatározott újonnan kialakítható méretnél, továbbá
 - b) akkor is kialakítható, ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a paraméterei (a beépítettsége, a szintterületi mutatói, zöldfelülete) eltérnek az övezeti határértékektől.
- (5) A közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető
- a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá
 - b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.
- (6) Ahol a Szabályozási terv azt külön „a magánút telekhatárát jelölő övezethatár” jelöléssel rögzíti, a közforgalom céljára megnyitott magánút az építési övezeten belül az övezethatár mentén alakítandó ki, a szabályozási tervlapon meghatározott szélessége nem csökkenthető, de legfeljebb 5,0 méterrel növelhető.
- (7) A 10. melléklet szerinti jelentős változással érintett átalakuló terület esetén szabályozás végrehajtása során történő a telekalakításoknál – a (3) bekezdés szerinti rendelkezést is figyelembe véve – a létrejövő telekméret az előírttól átmenetileg eltérő lehet, de épületet elhelyezni csak az előírt legkisebb telekméretnek (szélesség és terület) megfelelő telken szabad.
- (8) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (9) ³¹ Az új tel(k)ek kialakítása, a tel(k)ek megközelítése és kiszolgálása céljából magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként, és csak a Szabályozási terven
- a) magánútként jelölt helyen, vagy
 - b) „magánúttá alakítható gyalogos átközeledés vonala”-ként jelölt nyomvonal tengelyétől mért 15-15 méteres környezetben, vagy

³⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

³¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- c) a Kiegészítő előírásokban meghatározottak szerint alakítható ki.

(10) A (9) bekezdés szerinti közforgalmú magánút legkisebb szélessége

- a) önálló építési telek létrehozása és megközelítése esetén legalább 12 méter,
- b) kizárólag a telek gyalogos megközelítése céljából legalább 5 méter,
- c) ³² mélygarázs megközelítésére szolgáló, terepszint alatti magánút kialakítása esetén a levezető rámpa helybiztosításával együtt – a közlekedésbiztonság figyelembevétele mellett – minimum 10 méter.

(11) A magánút műszaki kialakítása során

- a) a szükséges közművezetéseket, térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
- b) ³³ legalább egyoldali fasornak helyet kell biztosítani, kivéve, ha a fasor a magánút közhasználatú előkerthez csatlakozó részén kerül kialakításra, vagy ha a magánút a (12) bekezdés szerinti terepszint alatti kialakítással jön létre.

(12) ³⁴ A magánút süllyesztve vagy terepszint alatt is kialakítható, melynek során a (11) bekezdésben foglaltakat a műszaki megvalósíthatóság függvényében kell értelemszerűen alkalmazni. A mélygarázs megközelítését szolgáló terepszint alatti kialakítás esetén

- a) a magánút nem tekinthető zsákutcának,
- b) a tűz- és közlekedésbiztonság betartása mellett a magánút határa és a kiszolgálandó ingatlan határa között határolófal létesítése nem kötelező, de az építményt a magánút határán önálló szerkezettel kell kialakítani,
- c) a szükséges forduló a feltárt telek területén is kialakítható.

(13) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, azok építési helyét meghatározni, valamint az építményeket, épületeket a telken elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(14) ³⁵ Magánút alatt terepszint alatti építmény akkor helyezhető el, ha a magánút építési helyen belül kerül kialakításra, vagy azt terepszint alatti építési hely jelölés érinti.

(15) ³⁶ Magánút terepszint alatti építményének felvonója, továbbá a rámpa- vagy a lépcsőház kijáratának építménye csak építési helyen belül helyezhető el.

8. Közművesítettség, csapadékvíz kezelés, mérnöki létesítmények

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

³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

³³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

³⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 7. § (6) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (2) A sajátos építmény, mérnöki és közmű műtárgy elhelyezése során minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melyek elhelyezése érdekében
 - a) az övezetben előírt legkisebb telekméretet,
 - b) az övezetben előírt beépítési módot és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét,
 - c) az építési övezet további paramétereit,
 nem kell figyelembe venni.
- (3) Alállomás és transzformátor állomás csak a Szabályozási terven e célból kijelölt helyen létesíthető.
- (4) Alállomásnak nem tekinthető trafóház közterületen nem létesíthető, az újonnan létesülő transzformátort épületen belül kell elhelyezni, kivéve a meglévő alapintézmény ³⁷épületének, vagy elektromos kapacitásának bővítése során szükségessé váló elektromos ellátás biztosítását.
- (5) A közműlétesítmények elhelyezésekor azok környezetét (zöldfelület, burkolat) rendezni kell.
- (6) Építési telek felszíni parkolójában gépészeti berendezés, transzformátor nem helyezhető el.
- (7) A megújuló energiaforrás műtárgya – a szélerőmű, szélerőmű park, napelem-park kivételével – elhelyezhető minden építési övezetben. A KÖu övezet területén és más közterületen csak a BUBI, valamint a közterület megvilágítását biztosító energiaellátó rendszer helyezhető el.
- (8) A csapadékvíz visszatartásáról és a lefolyás késleltetéséről gondoskodni kell a Róbert Károly körúttól északra eső területen, továbbá az attól délre eső és a 10. melléklet térképén feltüntetett „*jelentős változással érintett területeken*”
 - a) a telken újonnan létesülő 1500 m² összfelületet meghaladó burkolt- és zöldtetővel nem rendelkező tetőfelület esetén,
 - b) új épület elhelyezése során
 - ba) az Ln-2, Ln-3 és Vt-M jelű építési övezetbe sorolt 1500 m²-nél,
 - bb) a Vi-1, Vi-2, Gksz-1, Gksz-2 jelű építési övezetbe sorolt 2000 m²-nél nagyobb méretű telek esetén, valamint
 - c) a Népsziget K-Rek/SZ-3 jelű övezetében új beépítés esetén kivéve, ha a csapadékvíz élővízbe való bevezetése műszakilag megoldható a közcsatorna igénybevétele nélkül.
- (9) ³⁸ A 9. melléklet szerinti 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozási sávja tájékoztató elem a 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés védelmére vonatozik, ahol a 30 méter magasságot meghaladó építményszegmens létesítése esetén – amennyiben az szükséges –, a tervezés és megvalósítás során a mikrohullámú összeköttetés további biztosításáról – az érintett szolgáltató igényei alapján – a megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell.

³⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. § c) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

³⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

(10)

9. ³⁹A természeti környezet elemeivel és a klímavédelemmel kapcsolatos előírások

10. § (1) A Szabályozási terven jelölt zöldfelületi szabályozási elemeket a (2)-(7) bekezdések szerint kell figyelembe venni a tervezések, épületelhelyezés során.

- (2) A „közterület és/vagy Ln-T övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” jelölés esetén a lehatároláson belül
- a) a zöldfelület aránya legalább 60%, melynek 35%-ánál nem nagyobb arányú területű szórt, nem szilárd, vízáteresztő burkolatú része vehető zöldfelületként figyelembe, vagy
 - b) a lehatárolás területén a fásítottság legalább 60%-os zöldfelületi fedettséget kell, hogy biztosítson, továbbá
 - c) dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető, de épület nem helyezhető el.
- (3) A „megtartandó értékes fa” jelölés esetén a fa lombkoronája alatti területen belül 50 centiméternél mélyebb alapozási munkát, a gyökérzónát érintő bármely tereprendezési munkát végezni nem szabad, és a fa törzsétől számított 2 méter sugarú területen vízzáró burkolat nem létesíthető.
- (4) A „megtartandó értékes facsoport, faállomány” jelölés esetén
- a) a faegyed csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki, egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek, és
 - b) a facsoport területén új műtárgy, illetve burkolat területe nem haladhatja meg jelölt terület 20%-át.
- (5) A közterületen „*telepítendő fasor*” jelölés esetén
- a) 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,
 - b) a jelölt szakaszon a telepítésre kerülő fák számára biztosítandó közműmentes élettér minden irányban legalább 1,5 méter *széles kell, hogy legyen*.
- (6) A közterületen „*megtartandó, kiegészítendő fasor*” jelölés esetén
- a) a jelölt szakaszon a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, valamint Kt-kk 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
 - b) a fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani az öntözőhálózat kiépítését, vagy a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncsövet kell elhelyezni.
- (7) „Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén” jelölésű terület
- a) a közhasználat elől nem zárható el, és

³⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

- b) az árvízvédelmi védvonal és a vízfelület közötti rész – a katasztrófavédelmi szempontok és a terület rekreációs használatának figyelembevételével – zöldfelületként alakítandó ki,
 - c) területén felszíni parkoló nem létesíthető.
- (8) Építési tevékenységet megelőzően a korábban ipari, raktározási tevékenységgel érintett területen és különösen a Szabályozási terven jelölt „a TSZT-ben jelölt potenciálisan talajszennyezett terület”-eken részletes talajvizsgálatot, és annak eredményétől függő mértékben kármentesítést kell végezni.
- (9) A tervezett terepszint alatti beépítésnél a mélyépítési munkák során gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről. A talajvíz áramlásának lehetőségét szükség esetén műszaki eszközökkel is biztosítani kell a talaj vízháztartásának és a terepszint alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából, figyelembe véve a szomszédos, meglévő épületek pinceszintjeit is.
- (10) 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.
 - c) ⁴⁰ zöldterület burkolt gyalogosfelületein belül ültetett fásítás a 30. § (4) bekezdése szerint beszámítható a zöldfelületi arányába, ha az övezet rendelkezése lehetővé teszi
- (11) A felszíni parkolók területén keletkező szénhidrogénnel szennyeződő csapadékvizek ártalommentes elhelyezését és elvezetését biztosítani kell.
- (12) ⁴¹ A több, mint 20 lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 1000 négyzetméter szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi fűtő és hűtő berendezést kell beépíteni.

10. Beépítetlen telkek átmeneti hasznosításának és az építés, szállítás egyes szabályai

11. § (1) ⁴² Beépítésre szánt, még beépítetlen területen, továbbá foghíjtelken átmeneti jelleggel elhelyezhető a környezetet nem zavaró közösségi kert, játszótér, fitnesszter, parkoló.
- (2) ⁴³ Az (1) bekezdés szerinti játszótér, fitnesszter kialakítása esetén, annak legalább 30%-án árnyékolást kell biztosítani, továbbá az igénybe nem vett telekrész legalább felén zöldfelületet kell kialakítani.
- (3) ⁴⁴ Az (1) bekezdés szerint átmeneti jelleggel létesülő parkoló esetén annak szilárd burkolattal való kialakítása nem kötelező, a 13. § (1) bekezdését figyelmen kívül kell hagyni, de az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni, a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani, továbbá a telkek utcai

⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁴² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

⁴⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

frontján az átmeneti hasznosítás idejére a hasznosítás jellegének megfelelő tömör, áttört, vagy részben áttört épített kerítés létesíthető.

- (4) ⁴⁵ A (3) bekezdés szerinti parkoló csak fásítottan létesíthető, melynek kialakítása esetén meglévő fa a parkoló létesítése érdekében nem vágható ki, továbbá
- a) ⁴⁶ a parkoló fásított kialakítása során minden megkezdett 4 parkolóhely után legalább egy 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott, környezettűrő, lombos planténeres díszfa helyezendő el,
 - b) a növények fenntartásáról a parkoló üzemeltetője köteles gondoskodni.
- ⁴⁷(4a) A (4) bekezdés szerinti fásítás mellett az építési övezetben előírt, a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányának megfelelő zöldfelületet kell kialakítani.
- (5) ⁴⁸ A Róbert Károly körút – Váci út – Szent István körút – Duna folyam által határolt területen belül a 10. mellékleten jelölt jelentős változásra kijelölt területek kivételével a lakóterületi építési övezetbe sorolt ingatlanon legfeljebb 10 férőhelyes parkoló létesíthető átmenetileg, amennyiben a szomszédos ingatlanon lakóépület van.
- (6) A meglévő és telekhatáron álló lakórendeltetésű épülettel szomszédos ingatlanokon talajvibrációt okozó építési technológia nem alkalmazható.
- (7) A szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet káros vagy zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.
- (8) A jelentős szállítási forgalommal járó, vagy – a Gksz jelű építési övezetek kivételével – a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység céljára önálló rendeltetési egység nem létesíthető.

⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

⁴⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

⁴⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

IV. FEJEZET

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

11. A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok és áruszállító járművek telken belüli elhelyezése

- 12. §** (1) A parkolási kötelezettséget az 5.a mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint, az 5.b mellékletben előírt mértékben, egész számra történő kerekítéssel kell megállapítani, a (3)-(13) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével.
- (2) Az egyes rendeltetésekhez szükséges telken belül elhelyezendő kerékpárok számát az 5.c melléklet, az autóbuszok számát az 5.d melléklet szerint egész számra történő kerekítéssel kell meghatározni.
- (3) ⁴⁹ Meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén csak a többlet parkolási kötelezettség szerinti személygépjárművek elhelyezését kell a telken belül biztosítani, a (4) bekezdés figyelembevételével.
- (4) ⁵⁰ Meglévő, 100 m² nettó alapterületet meghaladó lakás rendeltetismódosítása esetén az 5. mellékletben meghatározottakon túl legalább 1 db többletparkoló biztosításáról kell gondoskodni.
- (5) ⁵¹
- (6) Meglévő alapintézmény (egészségügy, nevelés, oktatás, szociális ellátás, kulturális rendeltetés) átalakítása, bővítése, más épület részének vagy egészének ilyen rendeltetésre való módosítása esetén a parkolási kötelezettség az OTÉK-ban előírt férőhelyek 50%-a.
- (7) ⁵² Rendeltetismódosítás során a parkolási kötelezettség csökkenése esetén, a telken meglévő felszíni parkolók száma annak megfelelő mértékben csökkenthető, azonban az épületen belül kialakított garázs, parkolóhely nem szüntethető meg, rendeltetése nem változtatható meg.
- (8) ⁵³ A (6) bekezdés rendelkezése alá nem tartozó meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén, a többlet parkolási kötelezettség – a meglévő parkoló-férőhelyek megtartása mellett – az 5.b melléklet szerint számított férőhely és az OTÉK-ban előírt férőhely 50%-a közül az, amelyik a nagyobb.
- (9) Nem kötelező a parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása, de a telken kívüli biztosításról gondoskodni kell, amennyiben
- a) a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg, vagy
- b) a telken a már meglévő épület vagy más műszaki adottság nem teszi lehetővé a parkolási műtárgy megépítését, vagy az építési övezetben lehetővé tett felszíni parkoló kialakítását,

⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁵³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- c) védett épület, épületrész miatt az elhelyezés nem lehetséges,
 - d) meglévő épület bővítése esetén a lakótelepi úszótelek mérete azt nem teszi lehetővé,
 - e) meglévő épületben legfeljebb 200 négyzetméter bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, és 50 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.
 - f) meglévő alapintézmény (egészségügy, nevelés, oktatás, szociális ellátás, kulturális rendeltetés) átépítésére, bővítésére kerül sor, a telken belüli parkolólétesítés a kialakítható zöldfelület rovására történne, vagy a gyermekfoglalkoztatók belső vagy külső tereinek közelsége miatt az egészségügyi szempontból kedvezőtlen helyzetet eredményezne, továbbá
 - g) lakótelepi környezetben (Ln-T jelű övezetbe sorolt, vagy Ln-T környezetben lévő Vi-2 jelű övezetben lévő intézmény) a kialakult állapotú telken a meglévő alapfokú gyermek-, szociális vagy egészségügyi intézmény átépítése, bővítése, vagy meglévő épület helyén új épület létesítése esetén a telektől 200 méteres körzetben meglévő közterületi felszíni parkoló rendelkezésre áll, és a szabad parkolók használatának a napközbeni különidejűsége a parkoló használat helyszíni felmérése alapján biztosított,
- (10) A (9) bekezdésben felsorolt esetekben a parkolási kötelezettség az építéssel, vagy rendeltetismódosítással érintett telek közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül teljesíthető:
- a) parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy
 - b) saját tulajdonban lévő más ingatlanon meglévő vagy létesülő épület rendeltetése szerint előírt parkolási kötelezettségen felüli többletparkoló-férőhely igénybevételével, vagy
 - c) az 5.b mellékletben megengedett mértékig közterületen, vagy közforgalmú magánúton.
- (10a) ⁵⁴ Amennyiben a parkolási kötelezettség a telken belül, vagy a (10) bekezdésben foglaltak szerint nem biztosítható, akkor a gépjármű elhelyezési kötelezettség pénzben történő megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint kell eljárni.
- (11) Közterületen vagy magánúton akkor biztosítható a személygépjármű elhelyezés – a (12) bekezdésben foglalt kivételekkel –, amennyiben
- a) a telken belüli elhelyezés a (9) bekezdésben foglaltak alapján nem oldható meg, és
 - b) az 5.b melléklet a közterületen vagy magánúton való elhelyezést megengedi, továbbá a közterület egy részének ilyen célú felhasználása a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával történik, és
 - c) a közforgalom céljára átadott magánút szélessége a parkolás biztosítását és a magánúttal feltárandó telkek megközelítését egyaránt lehetővé teszi,
 - d) a kiszolgálandó rendeltetési egység(ek)hez a többlet-férőhely a közterületen vagy a magánúton legkésőbb a rendeltetési egység elkészültéig megvalósul, és
 - e) az elhelyezés céljából meglévő közterületi vagy magánúti parkolóhely nem kerül beszámításra, továbbá
 - f) a c) pont szerinti kialakított férőhely megszüntetése esetén az más telken, vagy más közterületen pótlásra kerül, továbbá

⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- g) a közterületen biztosítható parkolási kötelezettség számára új parkolóhely a XIII. kerületi önkormányzat tulajdonát képező, már burkolt, vagy zöldfelületnek nem minősülő, nem burkolt felületen kerül kialakításra.

(12), ⁵⁵ Nem alkalmazható a (8)-(11) bekezdés szerinti engedmény

- a) a 300 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.

(13) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben a személygépjárművek telken belüli elhelyezése során az 500 négyzetmétert el nem érő, de beépíthető telken az építési övezetben előírt garázsban történő férőhelybiztosítás legfeljebb 20%-a felszíni parkolóként is megvalósítható.

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

(15) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe, továbbá a 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.

(16) A rendszeres áruszállítást igénylő kereskedelmi-szolgáltató létesítményt ellátó áru-rakodóhely

- a) új építményhez, önálló rendeltetési egység kialakításához, terület rendeltetésszerű használatához a telken belül egyedi méretezés alapján biztosítandó – a b) pontban foglalt kivétellel –,
- b) a közterületen lévő ún. koncentrált rakodóhelyen is biztosítható, amennyiben a telken belüli megállást és rakodást zárt sorú beépítés esetén a meglévő épület vagy a telek mérete nem teszi lehetővé,
- c) csak burkolt felületként alakítható ki.

(15) Áruszállításhoz kapcsolódó telken belüli várakozóhely biztosítása során

- a) az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket a b) pontban foglalt kivétellel a telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani,
 - 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 a közterületen lévő ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható,
- tehergépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

P_2: Vt-V/A-2 jelű építési övezetben a Victor Hugo u. 11-15. sz. (25459/2 hrsz) épületben működik egy Lidl áruház. A KÉSZ 12. § (19) áruszállítással

⁵⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 11. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

kapcsolatos megfogalmazása nem egyértelmű. A telken jelenleg is közterületi áruszállítással oldják meg a Lidl feltöltését.

Áruszállításhoz szükséges közterületi várakozóhely kialakítására vonatkozó előírások pontosítása.

VÁLASZ: A rendelkezés teljes átfogalmazása javasolt annak egyértelmű megfogalmazása érdekében, emellett nem indokolt a zárt sorú beépítés esetében a kereskedelmi szolgáltató egység méretének meghatározása.

~~(16)~~(17) A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a partkapcsolati ponttól számított 200 méteres gyaloglási távolságon belül közterületen vagy egyéb telken az 5.b. melléklet szerinti mennyiségben a hajó funkciójának megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani.

~~(17)~~(18) A Népsziget területén az Újpesti-öbölben hajók téli tárolása céljából elhelyezésre kerülő kikötői létesítmény rendeltetésszerű használatához személygépjármű várakozóhelyeket nem kell biztosítani.

12. A személygépjárművek és egyéb gépjárművek tárolására szolgáló parkolók és építmények

13. § (1) Felszíni parkoló kialakításakor

- a) szilárd burkolatú felület létesítendő,
- b) 6 férőhely felett a parkolót fásítani kell, melynek során
 - ba) ⁵⁶ a fásítás módját a *településkép védelméről* szóló rendelet határozza meg,
 - bb) a fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében a felszíni parkoló alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 köbméter ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani,
- c) 150 férőhely felett 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, új épület udvarán növényzettel fedett pergolával alakítandó ki,
- e) épületrésszel, vagy tetőzettel fedett felszíni parkoló esetén a b)-d) pont rendelkezései nem alkalmazandók.

(2) Mélygarázs

- a) a zártosorú beépítési módú területen több egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható önálló rendeltetési egységként, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével,
- b) létesítéskor a kiszellőztetését a tetőszint felett kell megoldani.

(3) Egy telektömb vagy tömb megosztásával, vagy újraosztásával létrejövő telkek esetében az egymással szomszédos garázsok a telekhatáron egymással összeköthetők a tűzvédelmi követelmények betartásával, de a telekhatáron ebben az esetben is egymástól független épületszerkezettel alakíthatók csak ki.

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

- 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%-kal szabad eltérni, és
- b) területén a terepszint felett kizárólag a parkoló-létesítménybe való bejutást biztosító épületrész létesíthető
 - ba) a lehatárolás területének legfeljebb 10%-án, és
 - bb) a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal, továbbá
- c) több telket érintő lehatárolása esetén is legfeljebb egy műszaki létesítmény alakítható ki, mely
 - ca) a telekhatárokon összeköthető, vagy
 - cb) a létesítmény számára önálló helyrajzi számú, a közterülettel legalább teleknyúlványos kapcsolatú telekként is kialakítható, mely esetben a visszamaradó telkek az övezetben előírt legkisebb telekmérettől eltérhetnek.

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

⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 6. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- a) telepítése során a lehatárolás területére eső faállomány legalább 60%-a megőrzendő,
 - b) zárófödémén zöldtetőt kell kialakítani, az építmény legalább felén, és minimum 0,5 méter talajtakarással, amennyiben felette nem kerül kialakításra közlekedést biztosító útfelület (gépjármű, gyalogos, kerékpár, felszíni parkoló vagy sportpálya,
 - c) a tetőkerti termőrétegével együtt is legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél, továbbá
 - d) összeköthető meglévő csatlakozó pincével vagy mélygarázzsal.
- (6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés
- a) kizárólag a parkolási kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében létesíthető,
 - b) kizárólag önálló használatot biztosító módon telepíthető,
 - c) felszíni kialakítással nem telepíthető.
- (7) Parkolóház
- a) zárt sorú és zárt sorú zártudvaros beépítési módú övezet területén 100%-os beépítéssel építhető, ha az építési övezet előírása azt lehetővé teszi,
 - b) földszinti közterület felőli traktusában közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzemhelyiség alakítandó(ak ki, továbbá
 - c) legalább 50%-ban közhasználatú parkoló létesítése esetén a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható,
 - d) közhasználatú kialakítása esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó.
- (8) Amennyiben a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolók biztosítása mellett a parkolók legalább 20%-a közhasználatú kialakítással létesül, a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.
- (9) Tetőszinten kialakított szabadtéri parkolók felett növényzettel fedett pergola vagy napelemes árnyékoló létesítendő.
- (10) A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az azokat szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs, kivéve
- a) ha az építési övezet, övezet előírása az elhelyezést kifejezetten rögzíti, vagy
 - b) átmeneti területhasználat, vagy építési terület esetén, amennyiben biztosított, hogy az a területre rátekintő, vagy azzal szomszédos lakóépületek használatát nem zavarja.
- (11) Önálló garázssor, vagy az épület földszintjén sorolt, önálló garázs bejárattal rendelkező garázsok az utca felé nem létesíthetők.
- (12) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

V. FEJEZET

EGYES ÉPÍTMÉNYEK KÜLÖN ELŐÍRÁSAI

13. ⁵⁷ Mobil árusító helyek, üzemanyagtöltő állomások, elektromos gépjármű töltőállomások, autósosók

14. § (1) ⁵⁸ A kerület közterületein, közhasználatú területein, valamint telkein nem helyezhető el építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, könnyűszerkezetes vagy burkolatlan konténeres, kioszknak nem minősülő pavilon, fülke, vagy sátor, dohányárusítás, pénzváltás, vendéglátás, kereskedelem céljából, kivéve az időszakos rendezvényhelyszínek, piaci árusítás céljára kijelölt területeken, továbbá a Szabályozási terven e célból lehatárolt területeken.

(2) ⁵⁹ Új üzemanyagtöltő állomás

a) önálló kialakítással nem helyezhető el

aa) a lakóterületi övezetben,

ab) a Róbert Károly körút mentén és az attól délre eső területeken, kivéve a Gksz építési övezet és a KÖu-2 övezet területét,

ac) a Róbert Károly körúttól északra eső területeken a Duna és a Váci út közötti területen, valamint a Váci út menti egy tömbmélységben,

b) önálló kialakítása esetén az építményeinek legkisebb távolsága egészségügyi, szociális, valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 méter kell legyen,

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

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

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

d) parkolóházban csak a KÖu övezetek mentén létesíthető,

e) területén autósosót a főépülettel egybeépített módon kell kialakítani a Gksz területekre vonatkozó (5) bekezdés figyelembevételével.

(3) ⁶⁰

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

(5) Autósosó

a) önállóan csak a Gksz jelű építési övezetben létesíthető,

b) más építési övezetben – a ⁶¹lakóépület kivételével – garázsszinten

⁵⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 12. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁵⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 7. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 12. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 29. §-a. Hatálytalan: 2023. VIII. 1-től.

létesíthető.

- (6) ⁶² Elektromos gépjármű töltőállomás minden üzemanyag-töltő állomás területén, továbbá garázsban és felszíni parkolóhoz elhelyezhető.

14. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

- 15. §** (1) Több egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőtérrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem valósítható meg, amennyiben összesített általános szintterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szintterületet meghaladja.
- (2) Jelentős kereskedelmi létesítmény közterületi homlokzatának kialakítása során teljesen zárt, bevilágítást nem biztosító homlokzat nem alkalmazható, a homlokzatnak legalább 50%-ban átláthatónak kell lennie.
- (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.

15. Melléképítmények

- 16. §** (1) Nem létesíthető:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfűstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állatól, állatkifutó,
- d) ⁶³ trágyatároló, komposztáló – kivéve a háztartási komposztálót, ahol az építési övezet a létesítését lehetővé teszi –,
- e) siló.

- (2) Az övezeti előírások egyedi módon korlátozhatják:

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

⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 14. § a) pontja. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁶² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 12. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁶³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

VI. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI HELY

16. Az építési hely általános előírásai

17. § (1) 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, az 1. § (7)-(8) bekezdés együttes figyelembevételével [7. melléklet 1. ábra]
- (2) Az építési hely
- a) terepszint felett is beépíthető részének határait
 - aa) a hátsó telekhatártól a hátsó távolság határozza meg, amely a hátsókerttel azonos méretű, vagy annál nagyobb,
 - ab) a telek oldalhatárától az oldalsó távolság határozza meg, amely az oldalkerttel azonos méretű, vagy annál nagyobb,
 - ac) 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 legfeljebb 1,5 méterig kinyúló erkélyt, a levezető rámpát, lépcsőt is beleértve.
- (3) Az építési helyen kívül épület, épületrész az elő-, oldal- és hátsókertben az OTÉK-ban megengedett ereszt, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, lejtő és támfal, továbbá a (4)-(7) bekezdésben foglaltak kivételével nem létesíthető.
- (4) Az előkert előírt méretébe nyúlhat
- a) legfeljebb 1,5 méteres benyúlással erkély,
 - b) előtető,
 - c) legalább 5,0 méteres előkert esetén, legfeljebb 1,5 méter benyúlással zárterkély, árnyékoló-szerkezet.
- (5) A legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig: erkély, előlépcső, előtető.
- (6) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig: erkély, előlépcső, előtető.
- (7) A hátsókert területén
- a) teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani legalább annak 80%-án,
 - b) az OTÉK-ban megengedett mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tárolóépület nem helyezhető el,
 - c) kerti építmény elhelyezhető.
- (8) ⁶⁴ Meglévő épület az építési helyen kívül – az egyébként megengedett túlnyúlások kivételével – nem bővíthető.
- (9) ⁶⁵ A Szabályozási terven „telekalakításhoz kötött építési hely” jelöléssel rögzített építési hely akkor alkalmazható,

⁶⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁶⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- a) ha a jelölés a Rendelet hatálybalépése előtt már kialakult egy telket érint, és telekalakítás nem történik, vagy,
 - b) ⁶⁶ha a jelölés egyszerre több telekre vonatkozik, és a jelöléssel érintett telkek mindegyikét egymással egyesítik, vagy
 - c) ⁶⁷ha a Szabályozási terven jelölt irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás történik.
- ⁶⁸(9a) A (9) bekezdés ⁶⁹b)-c) pontjában meghatározottaktól eltérő telekalakítás esetében az építési övezet szerinti építési helyet kell alkalmazni.
- (10) ⁷⁰ Telkek összevonása esetén, amennyiben az összevonással érintett telkek között építési hellyel jelölt és azzal nem jelölt telek is van, az építési hellyel nem jelölt telekrész a telkek összevonása előtt rá vonatkozó előírások szerint építhető be.
- (11) ⁷¹Építési helyen kívül álló meglévő épület, épületrész nem alakítható át az építési helyen kívül, amennyiben az átépítése
- a) az általános szintterületének, vagy
 - b) a bruttó földszinti alapterületének
- 80%-át meghaladó mértékű bontásával jár.

17. Az építési hely a szabadonálló és ikres beépítési módú területeken

18. § (1) A szabadonálló beépítési mód esetén

- a) ahol a Szabályozási terv előkerti sávot nem jelöl, ott nincs előkert,
 - b) az oldalkert mérete az építési övezethez tartozó 4. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagasság felével megegyező,
 - c) a hátsókert mérete az építési övezethez tartozó 4. mellékletben meghatározott legnagyobb megengedett épületmagassággal azonos méretű.
- (2) Az ikres beépítési mód esetében az előkertet a Szabályozási terv rögzíti, az oldalkert és a hátsókert méretét az építési övezet határozza meg.

18. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai

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

- a) ha a zárt sorú beépítési módú területekre vonatkozó általános előírások, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik, továbbá
 - b) ha a Szabályozási terv építési helyet, előkertet, építési határvonalat rögzít.
- (2) Az épület zárt sorú építési helyen belüli kialakítása során

⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁶⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

⁶⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 14. § b) pontja. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

⁷⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 14. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁷¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

- a) 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 foghíjtelek közterület felőli sávjában legfeljebb 10 méter épületmélységű épület akkor is elhelyezhető, ha a hátsókert vagy a hátulsó távolság, vagy saroktelek esetén az oldalkert azt egyébként nem tenné lehetővé és a Szabályozási terven építési hely nem került rögzítésre.
- (3) A zárt sorú építési helyen belül a telek oldalhatára egyben ⁷²általános építési vonal, melyen az épület tűzfalal áll, és csatlakozik a szomszédos épülethez, kivéve a légudvar, a légakna szakaszára eső részét. Nem kell az építési vonalon állnia az épületnek az épületköz, az épülethézag kialakítása, a telek oldalhatárán közös nyitott udvar, épület-hátraléptetés, továbbá a ZSZ jelű építési övezet szabályai szerint elhelyezett épületrész esetén.
- (4) A zárt sorú beépítési mód esetén a Szabályozási terven előírt előkerttől el kell tekinteni, amennyiben a szomszéd telekre a korábbi szabályok alapján érvényes építési engedély van, az épület már építés alatt áll vagy megépült előkert nélkül, és az az építési övezetben meghatározott beépítési magasság legalább 2/3-át eléri.
- (5) ⁷³ Erkély, terasz, tetőterasz járható felületének legkisebb távolsága a telekhatártól zárt sorú épületcsatlakozás esetén legalább 1,0 méter.

19. A zártudvaros és az általános zárt sorú beépítés rendelkezései

- 20. §** (1) A zárt sorú zártudvaros beépítésre kijelölt „ZU” jelű építési övezetben a telek zártudvarosan építhető be, mely esetben az építési hely a telek egész területe, hátsókert nincs.
- (2) ⁷⁴ Az általános zárt sorú beépítésre kijelölt „Z” jelű építési övezetben a telek az utcai telekhatártól, vagy ha van, akkor az előkert határvonaltól számított 24 méteres teleksávban teljes mértékben beépíthető, az ehhez a sávhoz képest a telekbelsőbe benyúló épületrész, udvari épületszárny létesítése során
- a) a telek belső részén az elhelyezésük nem meghatározott, ha azok a 24. § szerinti távolság figyelembevételével a szomszédos ingatlanok beépítését nem korlátozzák;
 - b) a telek zártudvarosan építhető be akkor, ha az oldalsó és hátsó telekhatárok felől legalább a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értéket elérő magasságú tűzfalak veszik körül a telket;
 - c) a szomszédos telek határán akkor helyezhető el a 24 méteres sávon túl tűzfalasan új épületszárny, ha az adott telekhatáron álló meglévő szomszédos épület

⁷² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. §. d) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

⁷³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁷⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 16. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

takaratlan tűzfalának magassága legfeljebb 3,0 méterrel kisebb, mint a szomszédos telekre vonatkozó Pmu értéke;

- d) ha a telek egyik telekhatárán nincs épület, ott tűzfalasan csatlakozni akkor lehet, ha a szomszédos telekre végrehajtható építési engedély alapján az érintett telekhatáron tűzfal létesülhet, vagy az már építés alatt áll,

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

⁷⁵ (2a) A legfeljebb 26 méteres telekmélység esetén a hátulsó távolság 4 méter.

- (3) ⁷⁶ A szomszédos telek keretes jelleggel beépült, a telekhatáron álló, udvari szárnnyal nem rendelkező épületéhez való csatlakozást a 7. melléklet 2. ábra szerint kell megvalósítani, amennyiben a szomszédos épület utcai párkánymagassága legfeljebb 6,0 méterrel alacsonyabb a 4. melléklet Pmu értékénél. Ennél alacsonyabb épület esetén nem kell a csatlakozás szabályát betartani.

20. A zárt sorú keretes beépítés általános rendelkezései

21. § (1) A „Zk” jelű zárt sorú keretes beépítésű építési helyre és részeire (továbbiakban: keretes építési hely) vonatkozó szabályokat a (2)–(7) bekezdés és a 22. § rendelkezései határozzák meg, kivéve, ha a Szabályozási terv eltérő építési helyet, előkertet, építési határvonalat jelöl.

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

- (3) A keretes építési hely részeinek megállapítása során

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

- b) ⁷⁷ az utcai sáv mélységét

ba) a közterületi telekhatártól, vagy

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

bc) a Szabályozási tervben rögzített építési vonaltól

bd) amennyiben a Szabályozási terven előkert és építési vonal is feltüntetésre került, akkor az építési vonaltól

kell mérni, továbbá

be) a bb)–bc) alpont esetében a 2. melléklet 1. számú táblázata szerinti telekmélységet az előkert méretével, vagy ha a szabályozási terv építési vonalat rögzít, akkor az építési vonal közterület felőli határtól való távolságával csökkentve kell figyelembe venni,

- c) a hátsó kert méretét

⁷⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 8. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 16. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁷⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 7. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- ca) az „A” és „B” típus esetében az építési övezet határozza meg, annak hiányában 50 méteres telekmélységen túl a hátsókert mérete 6,0 méter,
 - cb) 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, 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 beszámítandó épületrészek - előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 méterrel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány az épülettől 1,5 méteres sávba eső részei - is elhelyezhetők.
- (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) ⁷⁸ Három oldalról közterülettel határolt saroktelek - mindhárom „A”, „B”, „C” típusban - a 7. melléklet 3., 4., 5. ábra szerint építhető be.

21. 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 ⁷⁹ [7. melléklet 3. 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

⁷⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 17. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁷⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § i) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- 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 ⁸⁰ [7. melléklet 4. ábra]
- a) közbenső telek esetén az utcai sáv,
 - b) saroktelek esetén az utcai sávok olyan egybefüggő területe, melyek megállapítása során a hosszabb oldalsó telekhatár mentén az utcai sávon túl, az oldalkert mérete a hosszabb telekhatárra merőleges közbenső telekre vonatkozó hátsókert méretének felel meg, valamint
 - c) a telek oldalhatárán csatlakozó, eltérő méretű szomszédos utcai sávhoz úgy illeszkedik, hogy a telekhatáron a nagyobb mélységű utcai sáv a kisebb mélységű utcai sávhoz igazodik, melynek során a telek oldalhatárától 3,0 méteres oldalsó távolságot kell tartani a kisebb mélységű sáv meghosszabbításában, és
 - d) a telek oldalhatárán csatlakozó meglévő szomszédos épülethez a (4) bekezdésben foglaltak szerint illeszkedik.
- (3) A „C” típusú keretes beépítés esetén az építési hely terepszint felett is beépíthető része ⁸¹ [7. melléklet 5. ábra]
- a) közbenső teleknél
 - aa) az utcai sáv, és
 - ab) az udvari sávnak az utcai sávhoz csatlakozó, a telek mindkét oldalhatárától 5,25 méteres oldalsó távolságra megállapított, hátsókertig terjedő része,
 - 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

⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § j) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁸¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § k) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- 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
 - f) az udvari sávban nem határozható meg, ha a telekszélesség 18 méternél kisebb, kivéve ha a Szabályozási terv ettől eltérően rögzíti.
- (4) 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 ⁸² [7. melléklet 4., 5. 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, ha az építési övezet azt lehetővé teszi;
 - c) ha a szomszédos telken lévő védett épület(rész) a telek oldalhatárán áll, és az utcai sávhoz képest hosszabb szakaszon tűzfalas kialakítású, és a tűzfalának magassága a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értéknél nagyobb, vagy annál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb, akkor ahhoz az utcai sávon túlnyúló épületszárnnyal lehet csatlakozni a tűzfaltakarás érdekében, legfeljebb a szomszéd épület mélységének megfelelően a hátsókert vagy a hátulsó távolság figyelembevételével és a csatlakozó párkánymagasságot a magassági idom szabályai szerint kell meghatározni.
- (5) Védett épülettel szomszédos foghíjtelek beépítése során, ha a telek oldalhatárán a szomszédos telken védett épület tűzfala áll, akkor a tűzfaltakarás érdekében azon a telekhatáron új épületszárny létesíthető úgy, hogy annak tűzfala ne legyen magasabb a szomszédos védett épület tűzfalánál.

22. Szabadonálló jellegű épületelhelyezés zárt sorú beépítési módú területen

- 23. §** (1) ⁸³ A zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jellegű az épületelhelyezés, ha az épületrészek nem, vagy nem minden esetben csatlakoznak zártan a telekhatáron a szomszédos telkek épületeihez.

⁸² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § /) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati

- (2) A zárt sorú beépítési módú, szabadonálló jellegű épületelhelyezésre kijelölt „ZSz” jelű építési övezetben
- a) az épület vagy épületrész - a szomszédos beépítés függvényében – zárt sorúan, vagy 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) az aa) alpont szerinti földszinti és az I. emeleti építményszintek feletti épületrész a meglévő vagy a tervezett szomszédos telek épületétől való 24. § szerinti távolság betartásával kerülhet elhelyezésre
 - ac) épületköz létesítése esetén a csökkentett telepítési távolság alkalmazható;
 - b) az a) pont szerinti szabadon álló jellegű épületrészekre vonatkozóan nem kell figyelembe venni az építési vonal szabályait.

VII. FEJEZET

ÉPÜLETEK KÖZÖTTI TÁVOLSÁGOK, TÉRARÁNYOK, UTCAI TÉRFALAK

23. Telepítési távolság a zárt sorú beépítési módban

- 24. §** (1) ⁸⁴ Az OTÉK szerinti telepítési távolság a zárt sorú beépítésű Z, ZU, ZK, ZSz jelzésű, valamint az Ln-2/A és Vt-V/A jelzésű egyes építési övezetekben – az egymással szomszédos telkeken álló, és egymással szemben átfedésben lévő épületek huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásával rendelkező homlokzatai között –
- a) a zárt sorú beépítési módú építési övezetben („Z”, „ZU”, „ZK”, „A”, „B”, „C”) a 4. melléklet szerinti párkánymagassági értékkel (P_{mu});
 - b) a szabadonálló („SZ”), az ikres („IK”), valamint a szabadonálló jellegű épületelhelyezésű, zárt sorú beépítési módú („ZSz”) és a telepszerű („T”) építési övezetben a 4. melléklet szerinti épületmagassággal azonos.
- (2) A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a kialakult beépítésű Ln-2/A-1, Ln-2/A-2, Ln-2/A-3, és Vt-V/A-2 építési övezetek 30 méternél kisebb telekmélységű telkei esetében a hátsó telekhatár felé egymással szemben álló homlokzatok között, melynek mérete a 2. melléklet táblázatának „E” oszlopában szereplő hátsó távolságok összege, a keretes beépítés szabályainak egyidejű betartása mellett.
- (3) A csökkentett telepítési távolság alkalmazandó a zárt sorú beépítési módú terület szabadon álló épületelhelyezést megengedő „ZSz” jelzésű építési övezetben, és a „Z”, „ZU”, „ZK” jelzéssel ellátott építési övezetekben, melynek mérete az (1) bekezdés szerint meghatározott telepítési távolság 2/3-a, de legalább 16 méter
- a) ha a két egymással szemközti homlokzat épületközre néz, melynek létesítését az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása rendelkezése lehetővé teszi, és az épületköz felé néző homlokzatok közötti átfedés hossza legfeljebb 16 méter, vagy
 - b) ha az épületköz – a hosszától függetlenül – közhasználatú területként kerül kialakításra,
- (4) A (3) bekezdés a) pont szerinti esetben az épületköz hosszának a 16 méteren túli részén az (1) bekezdés szerinti telepítési távolságot kell alkalmazni.
- (5) ⁸⁵ Magasházas épületrészt tartalmazó épületrészek közös közhasználatú épületközre néző homlokzatai között a (3) bekezdéstől eltérő csökkentett telepítési távolság
- a) legfeljebb 60 méter hosszban átfedő épületek esetében
 - aa) a „max. Élp. 45 m” jelzéssel jelölt területen 25 méter,
 - ab) a „max. Élp. 65 m” jelzéssel jelölt területen 30 méter,
 - b) a 60 méternél nagyobb hosszban átfedő épületek esetében – az Élp értékétől függetlenül – 30 méter.

⁸⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 19. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁸⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 19. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (6) Az (5) bekezdés szabályát kell alkalmazni egy magasház as épületrészt és az átfedésben lévő magasház as épületrészt nem tartalmazó épülethomlokzat esetében is.
- (7) A telepítési távolságot és az abból számított csökkentett telepítési távolságot az egymáshoz legközelebb álló homlokzati falsíkok között kell mérni, a telek beépített területébe be nem számító függőfolyosó, erkély figyelmen kívül hagyásával.
- (8) Az (1)-(7) bekezdések szerinti szabályokat akkor is figyelembe kell venni, ha a telek oldal- és hátsókerti méreteire vonatkozó szabályok alapján, a szomszédos telkeken az épületek egymástól való távolsága kisebb lehetne.
- (9) Amennyiben a csökkentett telepítési távolságot az építési övezet előírása, a Szabályozási terv vagy a Kiegészítő ⁸⁶ előírás a (2)-(8) bekezdéstől eltérően állapítja meg, akkor azt kell betartani;

TERVEZŐI PONTOSÍTÁS:

Egyes módosítások esetében nem szükséges a Kiegészítő előírás meghatározása, ha a csökkentett telepítési távolság csak egy övezetet érint, ezért elegendő azt övezeti előírásként meghatározni. Ezt a hiányt pótolja a rendelkezés pontosítása elfogadott telepítési tanulmánytervi javaslat alapján.

- (10) ⁸⁷ Amennyiben a két szomszédos telken álló épület egymás felé néző homlokzatának az egymással szemben átfedésben lévő homlokzathossza 6,0 méternél nagyobb, és magasságuk különbsége 6,0 méternél kisebb, akkor az (1) bekezdés szerinti telepítési távolság legalább 2/3-ának megfelelő távolságot akkor is tartani kell, ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek nyílászáróit, magasház as épületrészek homlokzata esetében ez a távolság legalább 20 méter.

24. Az épületköz és az épülethézag

25. § (1) Az épületköz

- a) akkor létesíthető, ha
- aa) az építési övezet előírása azt lehetővé teszi, vagy
- ab) a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása kifejezetten előírja vagy lehetővé teszi,
- b) legkisebb szélességét [7. melléklet 7. ábra] a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása hiányában az OTÉK szerint kell meghatározni, kivéve,
- ba) ha egy telken 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,
- bb) amennyiben az épületköz két szomszédos telken kerül kialakításra, akkor az épülethomlokzatok között a 24. § szerinti szabályok alkalmazandók azzal, hogy egy telekre a csökkentett telepítési távolság legalább 1/3-a kell, hogy essen;

⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § m) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁸⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 19. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- c) emeleti épületközként is kialakítható úgy, hogy az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó két emeleti szint kerül beépítésre a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett,
 - d) területe közhasználatú területként kialakítható,
 - e) területére tekintő homlokzatot az épület többi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani, tűzfalas kialakítás nem megengedett.
- (2) Az (1) bekezdés b) pont ba) alpont szerinti nagyobb homlokzat párkánymagasságának meghatározásakor
- a) magastetős kialakítású épülethomlokzat esetén az OTÉK szerinti párkánymagasságot,
 - b) lapostetős épület esetében a Rendelet 2. §-a szerinti lapostetős épület homlokzatának párkánymagasságát kell figyelembe venni.
- (3) Az épülethézag
- a) 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) területére tekintő homlokzatot az épület többi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani (5) bekezdés b)-c) pont szerinti esetben.
- (4) Épülethézag nem létesíthető, amennyiben a szomszédos telek
- a) nem beépített, vagy
 - b) meglévő épülete a Pmu értékének felét nem éri el, kivéve, ha az épületcsatlakozás műszaki okból másként nem lehetséges, vagy kedvezőtlen építészeti vagy műszaki következménnyel jár.
- (5) Az épülethézag legkisebb szélessége [7. melléklet 7. ábra] 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
- kell, hogy legyen.

25. Általános építési vonal, eltéréssel szabályozott építési vonal a zárt sorú beépítési módban

26. § (1)⁸⁸ A közterületi homlokzat helyét, az általa alkotott térfalat az általános építési vonal vagy az eltéréssel szabályozott építési vonal (⁸⁹a továbbiakban együtt: építési vonal) és az arra állított függőleges sík együtt határozza meg. A függőleges sík az építési

⁸⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 20. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁸⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. §. e) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

vonal teljes hosszában a terepcsatlakozástól a Pmu értékű utcai párkánymagasság vonaláig (épületmagasság alkalmazása esetén az épületmagasság metszsvonaláig) terjed. A függőleges síkot a Szabályozási terven jelölt ⁹⁰általános építési vonal és eltéréssel szabályozott építési vonal esetében azok közterület felőli szélére kell állítani. Az építési vonal hosszának és a függőleges sík felületének megállapítása során figyelmen kívül hagyandó az épületköz, az épülethézag és a 27.§ szerinti épületrész hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok.

(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.

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

- a) a Szabályozási terven rögzített arányban az (1) bekezdés szerinti függőleges síkon legyen, és
- b) ⁹¹az a) pont szerinti arányba be kell számítani azokat a homlokzatfelületeket, melyek ezen függőleges síktól a telekbelső felé a Szabályozási terven az eltéréssel szabályozott építési vonalon jelölt távolságon belül helyezkednek el.

(4) A közterületi homlokzati felület figyelembe veendő részének kell tekinteni a (2) bekezdés c) pont és a (3) bekezdés szerint 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
- 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, valamint az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető területébe benyúlhat

- a) terepszint alatti épület, épületrész,
- b) terepszint felett a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrész és építmény,
- c) erkély, zárterkély.

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

- a) az épületköz vagy épülethézag helyén,

⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. §. f) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- b) 27. § szerinti épületrész hátraléptetése, nyitott udvar, vagy nyitott sarok kialakítása helyén, továbbá
 - c) a Szabályozási terven feltüntetett
 - ca) „zöldfelület létesítés preferált helye” jelölés helyén, valamint
 - cb) az építési vonallal érintkező első- vagy másodrendű zöldfelület jelölés helyén
 a területre vonatkozó építési övezetek előírásainak figyelembevételével, továbbá;
 - d) a „ZSZ” szabadonálló jellegű épületelhelyezést lehetővé tevő építési övezetek területén a szabadonálló jelleggel elhelyezett épület, épületrész esetén, kivéve, ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (7) Szabadon alakítható a Szabályozási terven jelölt térfal, melynek során az épület közterület felőli térfalának elhelyezése az építési helyen belül nem meghatározott, és melyre az építészeti térformálás érdekében a (1)-(6) bekezdés előírásai nem vonatkoznak.

26. Az épületrész hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok

27. § (1) Az épületrész hátraléptetése során

- a) a telek oldalhatárától mért 4 méteres távolságon belül az épület az építési vonalon áll, kivéve, ha a hátraléptetés két, vagy több épületre vonatkozik, mely esetben a telekhatáron csatlakozó épületek épületrészeinek hátraléptetése azonos méretű,
 - b) a hátraléptetés mélysége kisebb kell, hogy legyen a hátraléptetés szélességénél,
 - c) az épületrész közterületi határvonaltól történő hátraléptetésének legkisebb szélessége [7. melléklet 9. ábra]
 - ca) egy épület esetén 8,0 méter,
 - cb) két telek közös határán hátralépő épületek esetében együttesen legalább 12 méter, mely esetben egy-egy telekhez legalább 5 méter kell, hogy tartozzon.
- (2) Megfelel az (1) bekezdésben felsorolt követelményeknek, ha a méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten nincs hátraléptetés, az csak az emeleti építményszinteken kerül kialakításra.
- (3) A nyitott udvar kialakítása során
- a) a közterületi telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,
 - b) a szélessége nem lehet kisebb, mint az utca szélessége,
 - c) két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 méter legyen [7. melléklet 9. ábra],
 - d) saroképület esetén a nyitott udvar csak a legalább 26 méteres telek homlokvonal esetén létesíthető,
 - e) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységesen, egymással összhangban kell kialakítani,
 - f) homlokzatán függőfolyosó nem létesíthető.
- (4) Megfelel a nyitott udvar (3) bekezdésben felsorolt követelményeinek, ha a méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész csak az emeleti építményszinteken kerül kialakításra.
- (5) Saroktelken nyitott sarok kialakítása során

- a) a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél [7. melléklet 9. ábra],
- b) az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni,
- c) a nyitott sarok felé függőfolyosó nem létesíthető,
- d) a nyitott sarok fölé csak a III. emelettől felfelé nyúlhat 1,0 méternél nagyobb benyúlású épületrész.

27. A közterület fölé nyúló épületrészek

28. § (1) Az épületrész közterület fölé történő benyúlása során

- a) a benyúló épületrész alsó síkja és a járdató szintjének távolsága legalább 4,5 méter legyen – az előtető kivételével –,
- b) a Váci út és 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) előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-a szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény figyelembevételével.

(2) Legalább 14 méter széles közterület esetén

- a) az erkélyek, zárterkélyek benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/20-a, de legfeljebb 1,50 méter
- b) az erkélyek, zárterkélyek összesített hossza egy épületszinten legfeljebb a homlokzatszélesség 3/5-e lehet, továbbá
- c) zárterkélynek nem számító épületkiugrás benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/30-a lehet, és egybefüggő szélessége nem haladhatja meg a homlokzatszélesség 2/5-ét, 21 méternél szélesebb közterület esetén a 3/5-ét,
- d) 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.

(3) A 14 méternél kisebb, de legalább 12 méter széles közterület esetén

- a) az erkélyek, zárterkélyek benyúlása legfeljebb a közterület szélességének 1/20-a lehet,
- b) az erkélyek, zárterkélyek összesített hossza egy épületszinten legfeljebb a homlokzatszélesség 2/5-e lehet,
- c) 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,
- d) a közterület fölé árnyékoló-szerkezet benyúlása legfeljebb 0,4 méter lehet,

(4) 12 méternél keskenyebb közterület fölé épületrész a párkány kivételével nem nyúlhat.

(5) ⁹² Zkp övezettel határos épület közterület fölé való benyúlása esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.

⁹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati

VIII. FEJEZET

A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK ALKALMAZÁSA

28. Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele

- 29. §** (1) A 3. melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek – ha a Szabályozási terv, vagy az egyes területekre vonatkozóan a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –, az építési övezetben foglalt feltételek és a táblázatok jelöléseinek, valamint a (2)-(3) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével alkalmazandók.
- (2) A beépítés mértéke abban az esetben érheti el a 3. melléklet szerinti megengedett legnagyobb értéket, ha az elő-, oldal-, hátsókeret mérettel általánosan meghatározott, vagy a Szabályozási terven rögzített építési hely mérete azt lehetővé teszi.
- (3) Az általános szintterületi mutató alapján számolt általános szintterület maximálisan létesíthető nagysága az építési helyre, a beépítési magasságra, az udvari térarányokra, az épületek közötti távolságra, valamint a telepítési távolságra vonatkozó paraméterek és szabályok együttes alkalmazása miatt a megengedettnél kisebb is lehet.
- (4) A meglévő épület utólagos akadálymentesítése lift, lejtő, rámpa létesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől - kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig - el szabad térni.
- (5) Nem építhető be az a beépítetlen és korábban sem beépített telek, amelynek területe vagy szélességi mérete az övezetben előírt méret 50%-át nem éri el.
- (6) Amennyiben a telek két vagy több övezetbe tartozik, vagy telekegyesítés révén több övezetbe kerül, akkor külön-külön kell a telek eltérő övezetekbe eső területrészeinek megfelelően az egyes övezetek előírásait érvényesíteni.
- (6a) ⁹³ A 3. melléklet „A” oszlopban az építési övezetek és övezetek jele mutatja a területfelhasználási kategórián belüli jelölést. A Zkk-1 és Zkk-2 jelű övezetek mögötti „/Ln”, „/K-Rek” és „/Sp” jelölés azt mutatja, hogy az adott közterületi övezet zöldterületi jellemzőkkel került kijelölésre a jelzett területfelhasználási kategórián belül.
- (7) A 3. mellékletben az építési övezethez tartozóan a telek beépítési módját, vagy a meghatározott beépítési módon belül az épület elhelyezésének módját a „B” oszlop határozza meg.
- a) Z – általános zárt sorú,
- b) ZU – zártudvaros zárt sorú,
- c) A, B, C – zárt sorú keretes három típusa,
- d) Z/SZ - zárt sorú beépítési mód szabadonálló épületelhelyezéssel,
- e) SZ – szabadonálló,
- f) T – telepszerű,
- g) KA - kialakult beépítés.
- h) ⁹⁴

rendelete 21. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 22. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

- (8) ⁹⁵ A 3. mellékletben az építési övezethez tartozó egyes határértékek kedvezményes, vagy csökkentett értékeinek jelölései úgy alkalmazandók, hogy
- a) „a kialakítható telek megengedett legkisebb területe” (C oszlop) és „a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége” oszlopában (D oszlop) az első jelzés nélküli szám a legkisebb kialakítható telekméretet vagy telekszélességet rögzíti, mely után a „TO” jelzéssel ellátott szám a telek felosztása során kialakítható legkisebb engedményes területet, telekszélességet határozza meg, amit a kötelező szabályozási vonal alapján történő közterületi telekhatár-rendezés esetén a 8. § (4) bekezdés alapján nem kell figyelembe venni;
 - b) „a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett” oszlopban (E oszlop) az első jelzés nélküli szám a telek terepszint felett létesíthető megengedett legnagyobb beépítési arányát rögzíti, mely után
 - ba) az „S” jelzéssel ellátott szám a saroktelek,
 - bb) az „F”, az „F+1” vagy az „F+2” jelzéssel ellátott szám a földszint, a földszint és első emeleti, vagy földszint, első és második emeleti szintre vonatkozóan a telek engedményes,
 - bc) az „L” jelzéssel ellátott szám az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület létesítése esetén a telek megengedett legnagyobb beépítési arányát határozza meg;
 - c) „a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint alatt” oszlopban (F oszlop) az első jelzés nélküli szám a telek terepszint alatti létesíthető megengedett legnagyobb beépítési arányát rögzíti, mely után
 - ca) az „S” jelzéssel ellátott szám a saroktelek;
 - cb) a „G” jelzéssel ellátott szám kizárólag mélygarázs létesítése esetén megengedett legnagyobb engedményes beépítési arányát határozza meg;
 - d) a „telek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatója” oszlopban (G oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb általános szintterületi mutatót rögzíti, mely után
 - da) az „S” jelzéssel ellátott szám a saroktelek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatóját;
 - db) az „L” jelzéssel ellátott szám az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület létesítése esetén a telek csökkentett általános szintterületi mutatóját,
 - dc) a „KH” jelzéssel ellátott szám a településrendezési szerződésben megállapított közhasználatú terület esetén megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét,
 - dd) az „E” jelzéssel ellátott szám a környezeti minősítőrendszer szerint tervezett – lakóépületre, és lakórendeltetésű épületre nem vonatkozó –, megengedett legnagyobb kedvezmény többlet értékét,

⁹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 22. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- de) a „KH/L” jelzéssel ellátott szám a több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület esetén alkalmazható – más kedvezménnyel össze nem vonható – legnagyobb kedvezmény többlet értékét
- határozza meg, melyek alkalmazása során a jelzés nélküli és az „S” vagy „L” jelzésű szám a dc)-de) alpontokban meghatározottak szerint, azok értékével növelhető;
- e) a „telek megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatója” oszlopban (H oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesíthető legnagyobb parkolási szintterületi mutatót rögzíti, mely után
- ea) az „L” jelzés az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület létesítése esetén a telek megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatóját határozza meg,
 - eb) az „ásm” jelzés azt jelzi, hogy az épület parkolási szintterületét az általános szintterületbe kell beszámítani, a teleknek nincs meghatározott parkolási szintterületi mutatója;
- f) „a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya” oszlopban (I oszlop) az első, jelzés nélküli szám a telken létesítendő legkisebb zöldfelületi arányt rögzíti, mely után
- fa) az „S” jelzéssel ellátott szám a saroktelek megengedett legkisebb engedményes zöldfelületi arányát határozza meg,
 - fb) az „L” jelzéssel ellátott szám az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magában foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület létesítése esetén a telken létrehozandó legkisebb zöldfelületi arányt határozza meg;
 - fc) a „k” jelzéssel ellátott szám a létesítendő legkisebb zöldfelületi arány – 30. § (4) bekezdésében meghatározott feltételek szerinti – kedvezményes értékét rögzíti,
 - fd) a „%FA” jelzéssel ellátott szám a 30. § (4) bekezdésében meghatározott feltételek szerinti fásítás területének a telekhez viszonyított arányát határozza meg, melyet a kedvezményes értékkel együtt kell alkalmazni;
- g) a táblázat bármely oszlopában
- ga) „§” jelzéssel ellátott szám az engedményes határértéknek az építési övezetben, vagy az övezetben meghatározott alkalmazási feltételét határozza meg;
 - gb) „§K” jelzéssel ellátott szám az engedményes határértéknek a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban külön meghatározott alkalmazási feltételét határozza meg;
 - gc) a „KA” jelzés a kialakult állapotot határozza meg, mely esetében határérték nincs megadva, ezért a kialakult állapotot kell figyelembe venni.
 - gd) a „-” jelölés azt jelzi, hogy ott az érték nem értelmezhető, ezért nem meghatározott;

- h) az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága a 3. melléklet szerinti „J” oszlop a „párkánymagasság” vagy az „épületmagasság” fogalmának megfelelően alkalmazandó szabályt határozza meg, melynek betartandó határértékeit a 4. melléklet térképe rögzíti.
- (9) A 3. mellékletben szereplő engedményes értéket csak a Rendelet általános előírásaiban az építési övezetben vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- (10) A 3. mellékletben szereplő csökkentett értéket alkalmazni kell, kivéve, ha az építési övezet vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása eltérően szabályoz.

29. Az előírt legkisebb zöldfelület kialakítás helye és módja, tetőkert, zöldtető

30. § (1) A 3. melléklet táblázataiban meghatározott zöldfelületi arálynak megfelelő zöldfelület biztosításakor

- a) új épület elhelyezése esetén a telken ki kell alakítani,
- b) meglévő épület terepszintet, udvart érintő bővítése esetén
 - ba) nem kötelező teljes mértékben kialakítani, amennyiben annak műszaki akadálya van, vagy a meglévő épület udvarán a kialakult használatot ellehetetleníti,
 - bb) udvar utólagos földszinti vagy I. emeleti beépítése esetén legalább az afeletti zárófödémén az építési övezetben előírt zöldtetőt ki kell alakítani
 - bc) a meglévő zöldfelület nem csökkenthető az előírt zöldfelületi minimum értéke alá.
- (2) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány teljesértékű alá nem épített zöldfelülettel és zöldtető területével is biztosítható, mely esetben
 - a) a teljesértékű (alá nem épített) zöldfelületet legalább háromszintes növényállományú területként kell kialakítani,
 - b) a zöldtetővel biztosított részen
 - ba) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,
 - bb) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szakszerűen megválasztott termőréteget és rétegrendet kell biztosítani, az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés mellett, továbbá
 - c) számítása során nem vehető figyelembe
 - ca) a felszíni parkolóterület gyephezagos beton vagy műanyag gyeprácsos felülete, és
 - cb) a burkolt környezetben létesülő 1 négyzetméter területnél kisebb zöldfelület;
 - d) ⁹⁶ számítása során
 - da) a legfeljebb 70%-os megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték esetén az előírt zöldfelület legalább egyharmadát teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani, vagy
 - db) a telek terepszint felett nem beépített minden teljes 120 négyzetméterére számítva 1 darab legalább közepes lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 9 centiméter törzsátmérőjű faegyedet kell ültetni.

⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 9. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- (3) A Szabályozási terven „elsőrendű zöldfelülettel” és „másodrendű zöldfelülettel” érintett terület esetében [7. melléklet 10. ábra]
- a) az „elsőrendű zöldfelület” lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni, és az ezen túli terület - kizárólag a terepszint alatt - beépíthető, ha azt építési hely lehetővé teszi,
 - b) a „másodrendű zöldfelület” lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen zöldfelületet kell létrehozni akár tetőkerti zöldtetőként terepszint alatti, vagy földszintes épületrész zárófödémén, akár teljes értékű zöldfelület kialakítással, és a lehatárolás területe az építési hely szerint építhető be,
 - c) az a) és b) pont szerinti arányt a lehatárolásnak az egyes telkekre eső területére külön-külön kell figyelembe venni, kivéve, ha a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása erről másként rendelkezik, továbbá
 - d) az a) és b) pont szerinti lehatárolás
 - da) területébe benyúlhatnak a telek beépített területébe nem beszámító épületrészek,
 - db) területükön felszíni parkoló nem alakítható ki.
- (4) ⁹⁷ A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében, amennyiben az építési övezet, az övezet, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása rögzíti, a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható, ha
- a) a 3. melléklet övezeti táblázatában a telekterület meghatározott arányában fásítás céljából meghatározott terület („%FA”) minden megkezdett 50 m²-e után legalább 1 darab közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum ⁹⁸ 9 centiméter törzsmérőjű faegyed kerül telepítésre, és
 - b) az a) pont szerinti faegyedek telepítése az (5) bekezdés és az építési övezet, övezet vonatkozó előírása szerint történik.
- (5) A (4) bekezdés a) pont szerinti fák
- a) telepítésének helyét az övezeti előírás határozza meg,
 - b) ⁹⁹ a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretébe beszámított zöldfelület területén csak akkor telepíthetők, ha erről az építési övezet kifejezetten rendelkezik,
 - c) darabszámába a fásított felszíni parkolóknak ültetett fa akkor számítható be, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi,
 - d) amennyiben burkolt környezetben kerülnek telepítésre, törzsük 0,8 méteres sugarán belül vízáteresztő burkolatot kell létesíteni, vagy a természetes ültető közeget faveremráccsal, aljnövényzettel, vagy cserjésítéssel kell kialakítani,
 - e) amennyiben aláépített területen vagy tetőkerten kerülnek telepítésre, a fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében a felszín alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 köbméter ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani.

⁹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 23. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

⁹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § a) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 23. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (6) Az előkert zöldfelület kialakításakor
- legalább kétszintes növényállományt kell létesíteni a bejáratok, gépkocsi behajtók és az egyéb műszaki létesítmények burkolt felületein kívüli részén;
 - az előkert teljes területéhez viszonyított előírt zöldfelületi arány
 - közhasználatú előkert esetében legalább 25%,
 - parkolást vagy vendéglátó funkciót is szolgáló előkert esetében legalább 35%,
 - egyéb esetben legalább 50%;
 - új épület létesítése során, ha 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.
- (7) Új, 200 négyzetmétert meghaladó lapostető létesítése esetén, több lapostetős rész esetén azok összesített területét figyelembe véve, minimum a tetőfelület felén – a gépészeti tér területét nem számítva –, legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha megújuló energiaforrás berendezései kerülnek elhelyezésre, vagy az övezeti előírás erről másként rendelkezik.
- (8) ¹⁰⁰ Amennyiben az új iroda vagy kereskedelmi épület egy homlokzatának függőleges, vagy közel függőleges falfelületének mérete
- 500–1000 négyzetméter közötti, akkor annak legalább 5%-án,
 - ha 1000 négyzetmétert meghaladó, akkor annak legalább 100 négyzetméteres felületén
- zöldhomlokzatot kell létesíteni. Az így számított összesített zöldhomlokzat felület az épület egy vagy több homlokzatán is kialakítható, a gépészeti takarófalón létesített felülete ebbe nem számítható bele.
- (9) Zöldhomlokzat létesítésénél
- a növényválasztás nem okozhatja az épületszerkezetek károsodását,
 - a gyökérzet elleni védelemről és az épületszerkezetek vízszigeteléséről gondoskodni kell,
 - támszerkezetet igénylő, vagy ültetőedény-soros rendszer esetén biztosítani kell a rendszeres fenntartás, karbantartás és öntözés lehetőségét.
- (10) ¹⁰¹ Új épület létesítése során, amennyiben a telek terepszint alatti beépítettsége nem haladja meg a 80%-ot, esőkertet kell kialakítani, az Lke jelű építési övezetek kivételével, a 9. § (8) bekezdés együttes figyelembevételével.
- (11) Amennyiben oktatási, nevelési intézmények területén a játszótér, a sportpálya gumiburkolatos kialakítása esetén a telekre előírt legkisebb zöldfelület területe nem teljesíthető, akkor az előírt zöldfelületi arányból számított biztosítandó zöldfelület területe legfeljebb a burkolat méretének megfelelő négyzetméterrel –, de legfeljebb az OTÉK-ban előírt mértékig – csökkenthető.

P_4_2: Felülvizsgálandó az önkormányzati fenntartású intézményterületeken a zöldfelületekre vonatkozó előírás gyermekjátszótér gumiburkolatos kialakítása esetén.

¹⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

VÁLASZ: Mivel a zöldfelületek számításánál a TÉKA 3. melléklete szerint kell már számolni a zöldfelületként beszámítható egyes felületeket, nem célszerű magát a gumiburkolatot figyelembe venni valamilyen százalékos arányban, mert a gumiburkolat beszámíthatóságát a TÉKA nem teszi lehetővé. Javaslat, hogy annyival csökkenteni kelljen/lehessen az előírt zöldfelület méretét, amekkora az adott gumiburkolattal ellátott terület, amennyiben azzal a telek előírt zöldfelületi mutatója egyébként nem volna teljesíthető. A csökkentéssel azonban az OTÉK által meghatározott legkisebb zöldfelületi minimum tovább nem csökkenhet. A lehetőséget az oktatási nevelési intézményeknél lehessen csak alkalmazni, üzleti jellegű sportpályák üzemeltetése esetén ne legyen alkalmazható.

30. A szintterületi mutató számítása

- 31. §** (1) Az építési övezet a 3. mellékletben határozza meg
- a) a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját, melyet az általános szintterület és a telekterület hányadosaként,
 - b) a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját, melyet a parkolási szintterület és a telekterület hányadosaként
- amit a 29. § (8) bekezdése d) pont szerinti engedélyes vagy csökkentett értékre vonatkozó rendelkezés figyelembevételével kell megállapítani.
- (2) Az általános szintterületi mutató számításánál [7. melléklet 11. ábra]
- a) az általános szintterületet be kell számítani,
 - b) a parkolási szintterületet be lehet számítani, és
 - c) amennyiben a parkolási szintterület a megengedett meghaladná, akkor a többletet az általános szintterületbe kell beszámítani.
- (3) 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.
- (4) Az általános szintterületbe nem kell beszámítani
- a) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú nem tetőtéri helyiség, helyiségrészt,
 - b) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20%-át meg nem haladó rész,
 - c) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
 - d) ¹⁰² az épület terepszint feletti beépítési mértéknél figyelembe vett beépített alapterületének 25%-át meg nem haladó gépészeti- vagy villamos kezelő helyiség;
- bruttó alapterületét, valamint

¹⁰² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- e) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső közös emeleti szintű közlekedő,
 - f) a közterülethez csatlakozó árkád; határoló főfalak nélküli nettó alapterületét,
 - g) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
 - h) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű; nettó alapterületét, továbbá
 - i) az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs
 - j) ¹⁰³a vonatkozó jogszabályban meghatározott meglévő épület bővítéssel nem járó tetőtér-beépítésének szintterületét.
- (5) A parkolási szintterületbe kizárólag a gépjárműtárolást szolgáló garázs, teremgarázs, mélygarázs parkoláshoz szükséges építményszint részei, helyiségei és helyiségrészei tartoznak, melybe beszámítható
- a) a parkolóhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
 - b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér területe,
 - c) a lehajtó és felhajtó rámpa területe,
 - d) a parkoló területén belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
 - e) a parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, valamint raktár területe, továbbá
 - f) a kerékpártároló területe, és
 - g) ¹⁰⁴ az előírtak szerint a lakásonként létesítendő legfeljebb egy-egy tároló területének maximum 4 négyzetmétere, valamint a közös tároló lakásonkénti 4 négyzetméternyi területe,
- melyek figyelembevételével során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrészről elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

31. A szintterületi mutató alkalmazása meglévő és új épület esetében

- 32. §** (1) Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során az általános és a parkolási szintterületi mutatókat a 31.§ szerint kell számítani, kivéve, ha az építési övezet előírása, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása ettől eltérően rendelkezik.
- (2) A meglévő épület utólagos rendeltetésmódosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázsszint esetében a parkolási szintterületi mutatót lehet, de nem kell alkalmazni.
- (3) A meglévő épület utólagos rendeltetésmódosítása, átalakítása, bővítése során utólag új építményszintként létrejövő parkolási szintterület legfeljebb a 3. mellékletben meghatározott parkolási szintterületi mutató fele lehet, kivéve,

¹⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹⁰⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- a) ha egy telken több meglévő épület van, melynek esetében a 3. melléklet szerinti parkolási szintterületi mutatót kell alkalmazni, továbbá
 - b) a 10. melléklet szerint jelentős változással érintett területen, melynek esetében a 3. melléklet szerinti parkolási szintterületi mutató 75%-át kell alkalmazni.
- (4) 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.

32. A szintterületi mutató kedvezménye és csökkentett értéke

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

- a) az építési övezetben, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásában kifejezetten e célból meghatározott feltétel vagy az építés infrastrukturális feltétele teljesül, vagy
 - b) a telek egy része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy
 - c) a Szabályozási terven közhasználatra javasolt előkert sáv kialakításra kerül, vagy
 - d) új épület létesítése esetén, ha az épület BREEAM, LEED, DGNB vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer szerinti minősítéssel tervezett.
- (2) A szintterületi mutató kedvezményes értékének számításakor az építési övezet 3. mellékletekben rögzített legnagyobb megengedett szintterületi mutatója az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető, melyet az építési övezethez tartozó táblázat tartalmaz a 29. § (8) bekezdés szerinti értelmezéssel.
- (3) A (2) bekezdés szerinti növelés eltérő alkalmazását az építési övezet vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, mely az építési övezetre vonatkozó kedvezmények összesíthető értékét maximálhatja.
- (4) Az engedményes szintterületi mutató alkalmazásának nem feltétele az (1) bekezdés b) pont szerinti közhasználatú terület Szabályozási terven való jelölése, ha az építési övezet táblázata a kedvezmény értékét („KH”) tartalmazza, vagy a XVII. Fejezet szerinti Kiegészítő előírása külön rögzíti, és arról a 6. § (1) bekezdés szerinti szerződést megkötötték.
- (5) Az (1) bekezdés c) pont szerinti közhasználatú, a közterülettől kerítéssel nem lehatárolt előkert kialakítása esetén a szintterületi mutató kedvezmény a megengedett legnagyobb – kedvezményekkel nem növelt – általános szintterületi mutató értékének 3%-a.
- (6) ¹⁰⁵ A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (általános és parkolási) eltérő, vagy csökkentett értékét kell alkalmazni, ha
- a) a 3. melléklet „L” jelölést alkalmaz, kivéve, ha az építési övezet, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása alapján valamely feltételhez kötve a csökkentés alkalmazásától el lehet tekinteni, vagy
 - b) az építési övezet vagy a Kiegészítő előírás azt kifejezetten elrendeli.

¹⁰⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 25. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

IX. FEJEZET

AZ ÉPÜLETEK ÉS AZ ÉPÜLETRÉSZEK MAGASSÁGI SZABÁLYAI

33. A beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke

- 34. §** (1) Az építési övezethez tartozó beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke
- a 4. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság (továbbiakban: Ém érték), vagy
 - a 4. mellékletben meghatározott párkánymagassági érték és az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (továbbiakban: Pmu érték),
- kivéve, ha a Szabályozási terv, vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (2) Az épület legmagasabb pontját rövidítve: (továbbiakban: Élp) az építési övezet, a Szabályozási terv, vagy XVII. Fejezet Kiegészítő előírása határozza meg, magasház esetében az arra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.
- (3) Magasház akkor helyezhető el, ha azt a Szabályozási terv lehatárolással rögzíti.
- (4) Az (1) bekezdés szerinti beépítési magassági értéket (párkány vagy épületmagasság) a 37. § szerinti magasház, toronyépület esetén figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) 4,5 méteres legnagyobb megengedett épületmagasságú építési övezetek területén az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, legfeljebb 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó legfeljebb 6,0 méter magas oromfal felületét.
- (6) ¹⁰⁶ Magastetős épület párkánymagasságát az OTÉK szerint kell megállapítani. Lapostetős épület esetében a párkánymagasságot a 2. § 30. pont szerinti „lapostetős épület homlokzatának párkánymagassága” alkalmazásával kell meghatározni a csatlakozó párkánymagasság megállapítása során, valamint a párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések esetében.

34. Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása

- 35. §** (1) Az épület magassági értékeinek meghatározására a (7) bekezdés szerinti magassági idom szolgál, melyet a 4. melléklet szerinti párkánymagassági érték és a (3)-(6) bekezdés figyelembevételével kell megállapítani.
- (2) ¹⁰⁷ Az utcai párkánymagasság vonalának helye a telek közterületi határvonalára állított függőleges síkon van [7. melléklet 12a. ábra], kivéve, ha a Szabályozási terv
- előkertet határoz meg, akkor az előkerti határvonalra állított,
 - építési vonalat határoz meg, akkor az arra állított,
 - előkertet és építési vonalat is meghatároz, akkor az építési vonalra állított
- függőleges síkon van.
- (3) A Pmu értékét, azaz az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értékét a járdatőtől vagy terepcsatlakozástól mérve a 4. melléklet szerinti

¹⁰⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 26. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁰⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

párkánymagassági érték és párkánymagassági kategória alapján kell meghatározni. Amennyiben a terepcsatlakozás vízszintestől való eltérése meghaladja a 25 cm-t, akkor a legalacsonyabb ponttól kell mérni a Pmu értéket.

- (4) ¹⁰⁸ 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 két épület közül a magasabb párkánymagasságú épület közterület felőli csatlakozó párkánymagassága;
- (5) 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;
- (6) 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.
- (7) A magassági idom
- a) 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) ferde magassági síkjainak hajlásszöge
 - ba) az I. párkánymagassági kategóriájú területen 45°,
 - bb) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen 60°;
 - c) ferde magassági síkját a telek teljes szélességében az a) és b) pont szerinti síkok metszésvonaláig, a vízszintes síkot ettől a metszésvonaltól a telekbelső felé, a telek teljes további terjedelmében figyelembe kell venni az építési hely felett.
- (8) Saroktelek esetén
- a) a magassági idomot a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg,
 - b) a vízszintes síkok átfedésénél az alacsonyabbat kell figyelembe venni, ha a saroktelekre eltérő Pmu érték került meghatározásra.
- (9) Két utcára átmenő telek eltérő Pmu értékei esetén a különböző magasságú vízszintes magassági sík közötti térbeli váltás helye a telek felezővonalában van.
- (10) Ahol a Pmu értéke nem a telekhatáron tér el egymástól, ott a Szabályozási terv pontosítja a 4. melléklet szerinti Pmu érték alkalmazási sávját.
- (11) ¹⁰⁹
- (12) Telekalakítás során, ha a 4. mellékletben a telekhatáron eltérő párkánymagassági érték került rögzítésre, akkor
- a) telekhatár rendezés esetén a párkánymagassági érték a telekhatár változásának megfelelően változik,
 - b) telekegyesítés esetén

¹⁰⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 27. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

- ba) a térképen jelölt párkánymagassági értéket kell figyelembe venni, de a magassági váltás helye 6-6 méteres sávban a jelöléstől eltérhet,
 - bb) 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.
- (13) 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, és
 - b) a magassági idomot a) pont szerint utcai párkánymagassági vonal - eltérő párkánymagasságok esetén eltérő magasságú párkánymagassági vonalak – figyelembevételével kell meghatározni.

35. A magassági idom figyelembevétele

- 36. §** (1) Az épület tervezett magassága akkor felel meg az előírásoknak, ha a magassági idom síkjai fölé csak a (2)-(5) bekezdés szerint megengedett épületrészek nyúlnak.
- (2) A ferde magassági sík feletti - teljes telekszélességű - térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész
- a) ha a 4. mellékleten a telek előtt nincs „keskeny utca” jelölés feltüntetve, és
 - b) a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a homlokzat szélességének 1/3-át, és
 - c) a szemközti épület OTÉK szerinti benapozását kedvezőtlenül nem befolyásolja.
- (3) A vízszintes magassági sík fölé emelkedhetnek a következő épületrészek:
- a) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz, és
 - b) legfeljebb 3,0 méterrel tetőfelépítmény - az a) pontban foglaltaktól függetlenül -, és
 - c) legfeljebb 2,0 méterrel a nem falazott kémény, vagy szellőző, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítás;
- ¹¹⁰ (3a) A (3) bekezdés a) pontja szerint megengedett vízszintes síkon túlnyúló épületrész közterületre merőleges mélységi mérete nem haladhatja meg a 24 métert.
- (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg a homlokzat szélességének 1/3-át.
- (5) A magassági síkok fölé való túlnyúlás mértéke figyelmen kívül hagyható
- a) a sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása esetén,
 - b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,
 - c) a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében.
- (6) 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

¹¹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 11. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

lehet nagyobb, a Pmu érték betartása mellett.

- (7) Amennyiben a szomszéd telek Pmu értéke kisebb, vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága a megengedettnél kisebb, továbbá ha 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.
- (8) Amennyiben a szomszéd telek Pmu értéke nagyobb, vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága a megengedettnél nagyobb, akkor a meglévő szomszédos épület magasságához a telekhatártól mért legalább 3,0 méteres szélességű homlokzatszakaszon a magassági idomra vonatkozó szabályok figyelembevételével kell csatlakozni, melynek során
- a) a 4. mellékleten nem „keskeny utca” jelölésű közterület menti telek esetében a csatlakozó párkánymagasság kialakításakor a (2)-(5) bekezdés szerinti szabály alkalmazható a csatlakozó párkánymagasság meghatározásakor,
 - b) a kedvezőtlen épületcsatlakozások elkerülése érdekében - ahol az építési övezet lehetővé teszi - épülethézag létesíthető.
- (9) 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,
 - ac) a csatlakozó szomszédos meglévő gerincmagasság, vagy a csatlakozó tűzfalmagasság és az új gerincmagasság közötti távolság az 1,0 métertnem 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-es értéket, továbbá
 - c) 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.

36. Magasház és toronyépület - elhelyezési és magassági szabályai

37. § (1) A kerület területén magas műtárgy nem létesíthető.

- (2) Magasház kizárólag a 4. mellékletben e célból kijelölt magasházak területek azon részén létesíthető, ahol a Szabályozási terv az épület legmagasabb pontjának meghatározásával együtt (Élp) kifejezetten rögzíti
 - a) az építési hely magasház céljára kijelölt részét, és
 - b) az azon belül létesíthető magasházra vonatkozóan az épület legmagasabb pontját.
- (3) A magasház elhelyezésére és kialakítására vonatkozóan a Szabályozási terv vagy a XVII. Fejezet Kiegészítő előírása az építési övezeti rendelkezéseken túl további kiegészítő szabályokat rögzíthet.
- (4) A (2) bekezdés szerinti lehatároláson belül az épület magasságának megállapítása során
 - a) a magasháznak nem minősülő épület párkánymagasságát vagy épületmagasságát a 4. melléklet alapján kell meghatározni;
 - b) a magasháznak minősülő épület esetén
 - ba) az épület legmagasabb pontját kell figyelembe venni,
 - bb) a 4. melléklet szerinti párkány- vagy épületmagasság szabályait nem kell alkalmazni.
- (5) ¹¹¹ Magasház esetén az épület legmagasabb pontjának megállapításánál az OTÉK szerint figyelmen kívül hagyandó épületrészek, tartozéknak tekintendők a tetőzetten kívül elhelyezett kémények, épületgépészeti berendezések (szellőzők, villamos berendezések és megújuló energiatermelő berendezések, antennák) valamint a tervtanács állásfoglalása alapján az épület díszítő elemeként is szolgáló, ezen berendezéseket eltakaró, vagy hangcsillapításukat biztosító szerkezetek, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem határolhatnak.
- (6) Magasház kizárólag a tömb egészére vonatkozó beépítési terv alapján helyezhető el.
- (7) Több magasház egymáshoz viszonyított 350 méteren belül való elhelyezése esetén figyelembe kell venni azok egymáshoz és a környezethez való viszonyát, összképét.
- (8) ¹¹² Magasházak épületrész esetén
 - a) az épület legmagasabb pontja nem lehet nagyobb a Szabályozási terven méterben meghatározott Élp értékénél, továbbá
 - b) ha az épület legmagasabb pontja a 65 métert nem éri el, akkor a magasházak épületrész
 - ba) bruttó alapterületi átlagértéke a 900 m²-t,
 - bb) legnagyobb alaprajzi kiterjedés átlagértéke az 50 métert nem haladhatja meg;
 - c) ha az épület legmagasabb pontja 65 m, vagy azt meghaladja, akkor a magasházak épületrész
 - ca) bruttó alapterületi átlagértéke a magasság 15-szörösét, azaz a 975 m²-t,
 - cb) legnagyobb alaprajzi kiterjedés átlagértéke az 55 métert

¹¹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 12. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹¹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

nem haladhatja meg.

- (8a) ¹¹³ A magasházazas épületrésznek a bruttó alapterületi átlagértékét és a legnagyobb alaprajzi kiterjedésének átlagértékét a már magasházrésznek számító, és legalább 30 m szintmagasság feletti padlószinttel rendelkező építményszintek külső homlokzatai által határolt építményszintek átlagaként kell meghatározni.
- (9) ¹¹⁴ Egy épületen belül két magasházrész, vagy két magasházrésszel rendelkező épületrész egymástól mért legkisebb távolságát a 11/B. melléklet szerint kell meghatározni.
- (10) ¹¹⁵ Magasházra vonatkozó távolság meghatározása során
- a) a magasházazas épületrésszel rendelkező épületrész homlokzatának más épülettől való legkisebb távolságát a tűzvédelmi és biztonsági követelmények mellett az elhelyezés helyszínének együttes figyelembevételével kell meghatározni, és
 - b) az a) pont szerinti legkisebb távolság nem lehet kisebb sem a magasabbik épület legmagasabb pontja (Élp) magasságának harmadánál, sem
 - ba) 25 méternél a „max. Élp. 45 m” lehatárolású területen,
 - bb) 30 méternél a „max. Élp. 65 m” lehatárolású területen;
 - c) a magasházazas épületrész távolsága a közterület túloldalán lévő teleksor meglévő épületeinek homlokzatától, építési vonalától, annak hiányában építési helyétől legalább az adott magasházazas épületrész legmagasabb pontja magasságának fele, de ha az épületrész legmagasabb pontja
 - ca) 65 méternél kisebb, akkor legalább 30 méter;
 - cb) 65 méteres, vagy annál nagyobb, akkor legalább 40 méter;
 - d) eltérő magasságú épületek létesítése esetén a nagyobbaknak megfelelő távolságot kell figyelembe venni.
- (11) Magasház vagy toronyépület létesítése esetén
- a) az épület környezetének rendezése meg kell, hogy feleljen a magasház elhelyezéséből adódó sajátos városépítési igényeknek,
 - b) a forgalomtechnikailag szükséges beavatkozások, közlekedési, és közúti fejlesztések meg kell, hogy feleljenek az épület által igényelt forgalmi követelményeknek, feltételeknek,
 - c) az épület ellátásának sajátos közműfeltételeit biztosítani kell,
 - d) a telek parkolási igényeit szolgáló felszíni parkoló a telken nem létesíthető, a telken megvalósuló épületek kiszolgálása céljából időszakos várakozóhely létesíthető.

¹¹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹¹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 28. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

X. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYSZINT, RENDELTETÉS, LAKÁS RENDELTETÉSI EGYSÉG KÜLÖN ELŐÍRÁSAI

37. Padlószintmagasság, földszintek belmagassága

- 38. §** (1) A földszint átlagos belmagassága
- a) az 40. § (6) bekezdés szerinti közterületek menti épülettraktus (vagy legalább 6,0 méteres első épület rasztertávolság) esetén legalább 4,5 méter,
 - aa) a Vt-V városközponti építési övezetek területén,
 - ab) a Vt-M, Vt-H városközponti építési övezetek területén,
 - ac) Vi-1 építési övezetben, ahol nincs előírt előkert,
 - b) az épület többi részén nem meghatározott,
 - c) az a) pont szerinti értékebe az árkád belmagassága is beszámítandó, és
 - d) a földszint padlóvonala sehol nem kerülhet a csatlakozó rendezett terepszint alá.
- (2) Pincelakás nem létesíthető.
- (3) Új magasföldszintes épület
- a) nem létesíthető
 - aa) az (1) bekezdés a) pontja szerinti övezetek területén,
 - ab) a 40 § (6) bekezdés a) pontja szerinti közterületek mentén,
 - b) Újlipótváros Szent István körút és Dráva utca közötti területén csak akkor létesíthető, ha a két szomszédos épület is magasföldszintes.

38. Egyes rendeltetésekre vonatkozó előírások

- 39. §** (1) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (2) Egy épületben több rendeltetési egység létesíthető.
- (3) A Gksz jelű építési övezetek kivételével az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású kisipari funkció a lakóterületre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett helyezhető el, és akkor, ha az építési övezet azt kifejezetten megengedi.
- (4) Az alapfokú ellátást biztosító önálló rendeltetési egység elhelyezhető az új építésű, más rendeltetésű épületben, elsősorban annak földszintjén, I.- II. emeletén.

39. Lakás rendeltetési egységre (a továbbiakban: lakás) vonatkozó külön szabályok

- 40. §** (1) Az újonnan létesülő lakások esetén
- a) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
 - b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat, és
 - c) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belül az átalakítással létrejött lakásokat;

- (2) Az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani önálló helyiségként, vagy közös helyiség részeként a lakáson kívül, az épületen belül, a lakással azonos vagy attól eltérő építményszinten.
- (3) Nem létesíthető lakás ¹¹⁶ a földszinten olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak.
- (4) A meglévő épületben
 - a) a meglévő lakás megosztásával vagy meglévő helyiség, rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatásával nettó 30 négyzetméternél kisebb lakás nem létesíthető,
 - b) meglévő két lakás egymás között történő átalakítása során – amennyiben a műszaki kialakítás a 30 négyzetméteres nettó alapterület kialakítását nem teszi lehetővé –, a kisebbik lakás sem lehet kisebb 25 négyzetméternél,
 - c) tetőtér-beépítéssel csak egy építményszint hozható létre.
- (5) Új épület tetőterében legfeljebb egy építményszint alakítható ki, de a tetőtéri rész az alatta lévő építményszinttel összekötött kétszintes lakást is eredményezhet.
- (6) ¹¹⁷Lakás legkisebb padlószintmagassága a közterület felé eső épületrészben új épületek létesítése, és meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésmódosítása esetén
 - a) az utcai ¹¹⁸ járdától számítva legalább 7,0 méter, vagy a földszinti üzlethelyiségek galériás kialakítása esetén legalább 6,0 méter
 - aa) a Szent István körút,
 - ab) a Váci út,
 - ac) a Róbert Károly körút,
 - ad) a Dózsa György út,
 - ae) az Újpesti rakpart,
 - af) a Pozsonyi út,
 - ag) a Pannónia utca,
 - ah) a Hegedűs Gyula utca,
 - ai) a Lehel utca,
 - aj) a Dráva utca
 mentén,
 - b) ¹¹⁹ az a) pont alá nem tartozó esetekben az utcai járdától számítva
 - ba) előkert hiányában vagy a közterületi telekhatártól legfeljebb 2,0 méterre helyezett épülethomlokzat esetén legalább 3,0 méter,
 - bb) a közterületi határtól 2,0 - 5,0 méter közötti távolságra hátrahúzott épülethomlokzat esetén legalább 1,5 méter,
 - bc) a közterületi határtól legalább 5,0 méterre hátrahúzott épülethomlokzat esetén legalább 0,3 méter.

¹¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § n) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 14. § c) pontja. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § b) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 13. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

MÁSODIK RÉSZ – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

XI. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK

40. Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai

- 41. §** (1) Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 1., 2., 3., számú táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
- (4) Az épület rendeltetése
- a) lakás,
 - b) kereskedelmi – a nagykereskedelmi kivételével –,
 - c) szolgáltató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális és közösségi szórakoztató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) igazgatási,
 - h) iroda, valamint
 - i) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ia) vendéglátó,
 - ib) sport,
 - ic) önálló parkolóház,
 - id) mélygarázs – az épület pinceszintjén vagy önállóan –,
 - ie) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, alapfokú ellátását biztosító egyéb
- rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.
- (5) Kereskedelmi rendeltetés
- a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető, és
 - b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet.
- (6) A Z és ZU jelű építési övezetben a zárt sorúan csatlakozó meglévő épület tetőtér bővítéssel járó beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha így az nem haladja meg
- a) a P_{mu} értéket, és
 - b) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát.
- (7) A Z, ZU, ZSZ jelű övezetekben
- a) épületköz létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten tiltja,
 - b) épülethézag nem létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten megengedi.

- (8) A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (9) Amennyiben az építési övezet lehetővé teszi a földszint, vagy az I. emelet 100%-os beépítését, akkor az így beépített szint feletti építményszintek beépítési mértéke – a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladhatja meg a 70%-ot akkor sem, ha a 3. melléklet szerinti legnagyobb megengedett beépítés mérték ennél nagyobb.
- (10) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinti beépítés mértéke akkor növelhető az általános beépítési mértékhez képest, ha
- a) a 3. melléklet a földszintre vonatkozó növelt értéket is rögzít (F§), és
 - b) a földszinten nem létesül lakás, önálló raktározás, a földszint beépített alapterületének 50%-át meghaladó arányban garázs, és
 - c) a földszintes épületrész feletti 100 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének
 - ca) legalább 50%-án,
 - cb) minimum 50 centiméter termőréteg vastagságú,
 - cc) kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesül,kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a, vagy a földszinti épületrész zárófödémének mérete kisebb, mint a 3. mellékletben megengedett általános beépítési mérték +10%.
- (11) A személygépjárművek telken belül – a (12) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával –
- a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban,
 - b) földszinti teremgarázsban, valamint
 - c) ha az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása azt kifejezetten rögzíti
 - ca) emeleti teremgarázsban, vagy
 - cb) meghatározott arányban felszíni parkolóbanhelyezhetők el.
- (12) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinten előkert hiányában
- a) az utcai homlokzat felé a személyi- és garázsbejáraton, valamint műszakilag szükséges helyiségeken kívül egyéb, nem parkolási, vagy – a kukatárolón kívül – ¹²⁰ nem tárolási célú helyiséget kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, üzlethelyiséget, vagy
 - b) a földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának 75%-át
 - c) az utcai homlokzat tömör falként kialakított hossza nem haladhatja meg a telekszélesség felét, továbbá
 - d) utca felől nyíló garázssor nem létesíthető.
- (13) Kiszolgáló épület nem létesíthető, a melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

¹²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § o) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

41. Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

42. § (1) Az Ln-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel – az Ln-1/ZU jelű építési övezetekben zárt sorú, zárt udvaros.

(2) Az Ln-1/ZU-1, Ln-1/ZU-2 és az Ln-1/ZU-3 jelű építési övezetek területén

- a) a hátsókert 0 méter;
- b) épületköz nem létesíthető;
- c) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
- d) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén és a földszinttel összekötve az I. emeletén létesíthető, melynek legnagyobb bruttó alapterülete
 - da) Ln-1/ZU-1, Ln-1/ZU-2 építési övezetben legfeljebb 4000 négyzetméter,
 - db) a Ln-1/ZU-3 építési övezetben legfeljebb 300 négyzetméter lehet.

42. Az Ln-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

43. § (1) Az Ln-2 jelű építési övezetek területén a beépítési mód

- a) az Ln-2/ZU jelű építési övezetekben *zárt sorú zárt udvaros*,
- b) az Ln-2/Z jelű építési övezetekben *általános zárt sorú*,
- c) az Ln-2/A, Ln-2/B, Ln-2/C, jelű építési övezetekben zárt sorú keretes, a jelölésnek megfelelően „A” típus, „B” típus, „C” típus,
- d) az Ln-2/ZSZ jelű építési övezetekben zárt sorú, szabadonálló épületelhelyezéssel,
- e) az Ln-2/SZ jelű építési övezetekben *szabadonálló*,
- f) az Ln-2/T jelű építési övezetekben *telepszerű*,
- g) az Ln-2/KA jelű építési övezetekben *kialakult*, a beépítés mód tekintetében nem besorolt.

(2) Az Ln-2/ZU-1 és Ln-2/ZU-2 jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) a hátsókert 0 méter;
- b) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
- c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése az I. emeleti teremgarázsban is történhet.

(3) Az Ln-2/A jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) a telek az „A” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) a hátsókert
 - ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - bb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter;

- c) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagassága az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
 - d) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
 - e) ¹²¹ meglévő épület legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető, melynek során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni
 - ea) ha az utca felé a magassági idom szabályainak megfelel, és
 - eb) ha a létesülő tetőemelet udvari párkánya a meglévő udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt marad;
 - f) kereskedelmi rendeltetés
 - fa) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és a földszinttel összekötve az I. emeletén létesíthető,
 - fb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
 - g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése – az Ln-2/A-2 övezet kivételével - I. emeleti teremgarázsban is történhet;
 - h) ha a 3. melléklet 2. számú táblázatában nem szerepel határérték, akkor az épület paramétereit az „A” típusú keretes beépítés geometriai szabályai, a magassági szabályok, továbbá az előírt zöldfelület aránya együtt határozzák meg;
 - i) ¹²² a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény akkor alkalmazandó, ha az épület nem lakóépület, az Ln-2/A-6 övezet kivételével;
 - j) ¹²³ Az Ln-2/A-6 építési övezet területén:
 - ja) az új saroképület utcai párkánymagasságának meghatározásánál és a 25423/5 és a 25419/3 hrsz telkek épületeihez való csatlakozásánál a Pmu 4. számú mellékletben meghatározott értékét kell alkalmazni a 35.§ (4) bekezdésben foglaltak figyelmen kívül hagyásával;
 - jb) az új épület a szomszédos meglévő épület(ek) csatlakozó utcai párkánymagasságát legfeljebb két építményszinttel haladhatja meg a csatlakozástól mért 5,0 méteres távolságon belül;
 - jc) az épület legmagasabb pontja 26,0 m lehet;
 - jd) a Hegedűs Gyula utca felé a lakóhelyiség padlószintmagassága 3,5 méter, a 40.§ (6) bekezdése figyelmen kívül hagyandó,
 - je) a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő 0,5 értékű szintterületi mutató kedvezmény – az épület rendeltetésétől függetlenül – akkor alkalmazható, ha a parkolási kötelezettség szerinti férőhelyszámot legalább 50-nel meghaladja a megvalósításra kerülő épületen belüli parkolóférőhelyek száma.
- (4) Az Ln-2/B jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

¹²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 29. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 29. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 29. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- b) ¹²⁴
- c) a hátsókert
- ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
- cb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
- cc) a hátsókerti határvonal a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
- d) új épület elhelyezése során
- da) a földszinti beépítés mértéke akkor érheti el a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti 100%-ot, ha azt a Szabályozási terven rögzített építési hely lehetővé teszi,
- db) 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) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;
- f) kereskedelmi rendeltetés
- fa) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,
- fb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
- g) az Ln-2/B-11, az Ln-2/B-12, az Ln-2/B-13 és az Ln-2/B-14 építési övezetekben az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 19 métert, kivéve, ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez, a magassági idom ¹²⁵szabályainak betartásával;
- h) az Ln-2/B-12 és Ln-2/B-13 jelű építési övezetek területén az átmenő telkek esetében
- ha) a telek mindkét utca felől úgy építhető be a B típusú keretes beépítés szabálya szerint, mintha a telek két telekre lenne osztva a középvezetében, vagy
- hb) csak a Szent László út felől építhető be a „C” típusú keretes beépítés szabálya szerint, mely esetben az udvari sáv mérete 8,0 méter;
- i) ¹²⁶ az Ln-2/B-11 jelű építési övezet területén a Szabályozási terven rögzített terepszint felett is beépíthető építési helyen belül a 2. mellékletben a telekmélység szerint meghatározott utcai sáv méretén túl a párkánymagasság nem haladhatja meg a 10,5 métert, és az épület legmagasabb pontja a 16,0 métert, kivéve ha
- ia) a telek átmenő telek, vagy
- ib) a Szabályozási terv telekalakításhoz kötött építési helyet rögzít.
- j) ¹²⁷ Kizárólag átmenő és legfeljebb 1000 négyzetméter területű telek esetében a terepszint alatti beépítési mérték kedvezményes értéke alkalmazható akkor, ha biztosított a telek terepszint felett nem beépített minden 120 négyzetméterére

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 21. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. § g) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹²⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 14. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

számítva 1 darab legalább közepes lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 9 centiméter törzsátmérőjű faegyed ültetése.

k) ¹²⁸az Ln-2/B-7 jelű építési övezet területén

- ka) a Szabályozási terven rögzített terepszint felett is beépíthető építési helyen belül a 2. mellékletben a telekmélység szerint meghatározott utcai sáv méretén túl benyúló épületrészek között csökkentett telepítési távolság alkalmazható, ha azok egymással átfedésben lévő homlokzatainak hossza nem haladja meg a 12,0 métert,
- kb) lapostetős épület homlokzatának párkánymagassága az udvar felől nem haladhatja meg az utcai járdától mért PMU+3,5 métert, a Szabályozási terven feltüntetett Élp érték együttes figyelembevételével,
- kc) a Szent László út és Kerekes utca saroktelkén a „B” jelű lehatárolás építési hely terepszint felett is beépíthető részeként vehető figyelembe, de kizárólag akkor, ha az „A” jelű lehatárolás területén szabadtér jön létre a meglévő faegyed (*fraxinus excelsior*) megtartása céljából, mely esetben az „A” jelű területen épületrész sem terepszint alatt, sem terepszint felett nem létesíthető és területének legalább 50%-a zöldfelületként alakítandó ki.

l) ¹²⁹az Ln-2/B-10 építési övezetben

- la) a legkisebb telekméret a 27042 és ~~27033/2~~ hrsz-ú telket érintő, a Szabályozási terven rögzített irányadó telekhatárnak megfelelő telekalakítás esetében 500 négyzetméter,

lb) a saroktelek kivételével a legalább 50 méter mély telek legkisebb zöldfelületi aránya a 3. mellékletben rögzített ~~nél 5%-kal~~ nagyobb érték,

lc) a telekalakításhoz kötött építési helyen belüli és a 27037 és 27038 hrsz.-ú telkek udvari sávjában jelölt terepszint felett is beépíthető építési hely kizárólag a két telek összevonása után vehető igénybe, ennek hiányában kizárólag terepszint alatt építhető be,

ld) a 27039 hrsz.-ú telek udvari sávjában jelölt terepszint felett is beépíthető építési hely kizárólag akkor vehető igénybe, amennyiben a 27033/2, 27038, 27039 hrsz. alatti telkek és a 27042 hrsz. alatti telek elsőrendű zöldfelületi jelöléssel érintett része egyesítésre kerül.

P_11: A módosítási igény a korábban feltételezettől eltérő tulajdonviszonyok alapján létrejött kialakult telekállapotot kéri figyelembe venni és annak alapján pontosítani a szabályozást.

VÁLASZ: Elfogadott telepítési tanulmányterv alapján a kérelem lényege a kialakult telekállapotnak megfelelő szabályozási tervi módosítás, mely a normaszövegben külön értelmezésre kerül.

m) az Ln-2/B-13 jelű építési övezetben a 26973 hrsz-ú ingatlanon rögzített

ma) eltéréssel szabályozott építési vonal esetében az arra állított függőleges síkot a földszint fölötti zárófödém felső síkjától kell mérni és az építési hely terepszint felett „F” földszinttel beépíthető részébe erkély, zárterkély benyúlhat,

mb) az építési hely „F” jelzésű, földszinttel beépíthető részén a földszintes épületrész legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert.

¹²⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹²⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

P_7: Telepítési tanulmányterv alapján – összefüggésben a P_4_5 kérelemmel, mely a déli telek 26974 hrsz. telek közterületi kialakítását javasolja – az Ln-2/B-13 jelű építési övezetben az épület az új közterület felé homlokzatosíthatóvá válik, ezért az építési helyet is módosítani kéri.

VÁLASZ: A közterületi kialakítás és a homlokzatnak arra való ráfordulása mellett indokolt az elfogadott telepítési tanulmánytervben javasolt övezeti előírások pontosítása a szabályozási terv módosításával összhangban.

- (5) Az Ln-2/C jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a telek a „C” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) a hátsókert méretét a telekmélység függvényében a 2. melléklet 1. számú táblázata határozza meg,
 - c) új épület elhelyezése során az épületek zárt sora épülethézaggal megszakítható,
 - d) ¹³⁰ a Szabályozási terven rögzített, a 2. mellékletben a telekmélység szerint meghatározott utcai sáv méretén túli terepszint felett is beépíthető építési helyen belül a párkánymagasság nem haladhatja meg a 10,5 métert, kivéve ha telekalakításhoz kötött építési hely került rögzítésre,
 - e) az utcai sávra eső épület telekbelső felé néző homlokzatának párkánymagassága nem lehet nagyobb, mint a Pmu érték az utcai járdától mérten,
 - f) ¹³¹ az udvari sávban az épület párkánymagassága nem lehet nagyobb 10,5 méternél, mely szintmagasság felett nem létesíthető építményszint padlószintje, függetlenül a magastetős vagy lapostetős kialakítástól;
 - g) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg
 - ga) az Ln-2/C-1 és az Ln-2/C-2 építési övezetekben a 17 métert,
 - gb) az Ln-2/C-3 építési övezetben a 19 métert,kivéve ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez a magassági idom szabályainak betartásával;
 - h) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;
 - i) kereskedelmi rendeltetés
 - ia) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,
 - ib) legnagyobb bruttó kereskedelmi alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
 - j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése földszinti teremgarázsban is történhet;
 - k) az Ln-2/C-3 építési övezetben
 - ka) az egybefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg az 50 métert.
 - kb) a Szabályozási terven meghatározott szabad térformálás vonala menti térfal kialakítása során legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat, és a további épülethomlokzatok síkját legalább 20 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé,

¹³⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 11. § (3) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től

¹³¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 29. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- kc) az elhelyezendő személygépkocsik legfeljebb 60%-a számára telken belüli felszíni parkoló létesíthető a 35 méternél szélesebb telken;
 - kd) meglévő kereskedelmi létesítményhez utólagos parkoló létesíthető a saját vagy a szomszédos telken, mely esetben az előírt zöldfelület legalább 10%.
- (6) Az Ln-2/Z jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a hátsókert új épület zártudvaros kialakítása esetén 0 méter;
 - b) a hátsókert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél
 - ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - bb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,
 - c) ¹³² udvari épületszárny az utcai telekhatártól vagy az előkerti határvonaltól számított 24 méteren túl –
 - ca) nem létesülhet azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken a telekhatáron nem áll épületszárny, továbbá
 - cb) 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, és
 - cc) az új épület csatlakozó épületrészeinek legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;
 - d) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó alapterülete nem haladhatja meg
 - da) a Lehel utca mentén a 6000 négyzetmétert,
 - db) az övezetek más területein a 3000 négyzetmétert;
 - e) 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 az I. emeleti teremgarázsban is történhet,
 - f) az e) pont szerinti teremgarázs utcai homlokzata nem nézhet a Váci út és a Lehel utca felé.
- (7) Az Ln-2/Z-1, Ln-2/Z-10, és Ln-2/Z-19 jelű építési övezetek területén a (6) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a meglévő, legalább földszint + 3 emeletes, 1950 előtt épült épület
 - aa) ¹³³ padlástere tetőtérként legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető,
 - ab) tetőtérének beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 1,2 méterrel növelhető a Pmu érték egyidejű betartásával, továbbá
 - b) földszinti teremgarázs létesítése esetén annak utcai homlokzata nem nézhet a Váci út és a Lehel utca felé.
- (8) Az Ln-2/Z-8 jelű építési övezetek területén – a (6) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

¹³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 29. § (6) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹³³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

- a) a Szabályozási terven jelölt az építési hely kizárólag parkolólétesítmény céljára szöveges szabályozási elemmel érintett területen a terepszint alatti parkolólétesítmény
 - aa) meglévő pincével, mélygarázzsal összeköthető
 - ab) a zárófödemen tetőkert létesítendő legalább 0,5 méter talajtakarással,
 - ac) az építmény legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél a talajtakarással együtt,
 - b) terepszint felett kizárólag a bejutást biztosító épületrészek létesíthetők
 - ba) a terület legfeljebb 10%-án, és
 - bb) a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal, melyek a meglévő pincével, mélygarázzsal összeköthetők.
- (9) Az Ln-2/Z-16 jelű építési övezetek területén – a (6) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) új telek oldalhatára legalább 20,0 méteres hosszon merőleges kell, hogy legyen a telek homlokvonalára;
 - b) az építmények elhelyezése és illeszkedése során a telek oldalhatára felé néző homlokzatok telekhatártól való távolsága nem lehet kisebb az arra néző párkánymagasság felénél,
 - c) a telek homlokvonaltól számított 25,0 méteres - az Újpalotai út mentén 20,0 méteres - mélységén túl épületrész akkor létesíthető, ha
 - ca) a telek mérete legalább 1000 négyzetméter és homlokvonala legalább 24,0 méter,
 - cb) a hátsó telekhatártól való távolsága legalább 9,0 méter, és
 - cc) az épületrész legmagasabb pontja a beépített alapterületének legfeljebb 50%-án haladja meg a 13,0 métert, és nem éri el a 16,0 métert.
- (10) Az Ln-2/ZSz jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;
 - b) új épület a Szabályozási terven meghatározott építési helyen, és településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban létesíthető;
 - c) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (E_m)+7,0 méter értéket;
 - d) kereskedelmi rendeltetés bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 500 négyzetméter lehet
 - e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése földszinti teremgarázsban is történhet.
- (11) Az Ln-2/ZSz-4 jelű építési övezet területén – a (10) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a „másodrendű zöldfelület sávjának helye” lehatároláson belül a legalább 20 méter széles másodrendű zöldfelület helye szabadon megválasztható, az Apály és a Klapka utcák közötti folyamatos átkötés biztosítása mellett;
 - b) a másodrendű zöldfelület két oldalán egymással szemközi homlokzatok között legalább 20 méter távolságot kell tartani, és azon belül kell a másodrendű zöldfelületnek elhelyezkednie.
- (12) Az Ln-2/ZSz-6 jelű építési övezet területén – a (10) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) meglévő lapostetős épület magastetővel vagy tetőemelettel átépíthető,
 - aa) a már meglévő telektömbön belüli magastetők arányainak és hajlásszögének figyelembevételével,
 - ab) az egy ingatlanon álló lakóépületek esetében azonos építészeti megoldásokkal;
 - b) kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető.
- (13) Az Ln-2/SZ-1, Ln-2/SZ-2 és Ln-2/SZ-3 jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a 3. melléklet 2. számú táblázatában meghatározott beépítési paraméterei új épület elhelyezésére vonatkoznak;
 - b) 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 – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) meglévő épület magasságában akkor is bővíthető, ha az oldal, vagy hátsókert előírt mérete nem biztosított, de a szomszédos telek épületétől a telepítési távolság megfelel az előírtnak;
 - b) új épület elhelyezése esetén
 - ba) az előkertet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni,
 - bb) a hátsókert mérete legfeljebb 12,0 méterig csökkenthető,
 - bc) az oldalkert mérete a megengedett épületmagasság fele;
 - c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése fásított felszíni parkolóban is biztosítható
 - d) az Ln-2/SZ-2-AI jelű építési övezet területén meglévő épületekkel már beépített 4000 m²-négyzetméternél kisebb területű telken új épület elhelyezése esetén a legkisebb zöldfelületi arány 15%.
- P_4_1:_Radnóti tanuszoda meglévő épületének helyére azonos méretű új tanuszoda épül. A telken jelenleg sem teljesül az előírt 35%-os zöldfelület arány – jelenleg az 14%. A tervezett visszaépítés során 16%-nál nagyobb zöldfelületi arány nem alakítható ki, mivel az az iskola udvari kialakításában problémát jelentene. Az új épület azonos méretű visszaépítésének engedélyezési eljárásában akadályt jelent, hogy nem teljesíthető a zöldfelületi előírás utólag, ezért annak csökkentésére van szükség még akkor is, ha kismértékben javulást hoz a tervezett állapot.

VÁLASZ: Az OTÉK szerint az Ln nagyvárosias beépítésű területen a legkisebb zöldfelületi arány 10%, így a telken az csökkenthető. Mivel két ilyen övezeti besorolású alapintézményi telek van a kerületben, ezért önálló övezet helyett a d) pont szerinti kiegészítéssel oldható meg ennek a teleknek az engedményes zöldfelületi értéke, így a másik, 5065 m²-es óvoda telek zöldfelületi aránya 35% marad, a tanuszodás telek 3905 m²-es telkére vonatkozhat a 15%-os arány.
- (15)¹³⁴ Az Ln-2/KA-1, Ln-2/KA-2, Ln-2/ZSz-7 és az Ln-2/T-1 jelű építési övezet területén a kialakult állapot szerinti beépítés jellemzői nem változhatnak a (16) bekezdés figyelembevételével.
- (16)¹³⁵ Az Ln-2/KA-2 építési övezetben a tetőtér-beépítés az utcafront tömegváltoztatása nélkül megengedett.

¹³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 8. § (3) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

43. Az Ln-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

44. § (1) Az Ln-3 jelű építési övezetek területén a beépítési mód
- a) az Ln-3/B jelű építési övezetekben zárt sorú keretes, „B” típus,
 - b) az Ln-3/ZSZ jelű építési övezetekben zárt sorú, vagy zárt sorú szabadonálló épületelhelyezéssel,
 - c) az Ln-3/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló.
- (2) Az Ln-3/B-1 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) a hátsókert
 - ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 6,0 méter,
 - bb) 35 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,
 - c) új épület elhelyezése során az épületek zárt sora épületközzel vagy épülethézaggal megszakítható,
 - d) az épület pinceszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;
 - e) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 négyzetméter lehet;
 - f) a földszinten teremgarázs létesíthető,
 - g) a létesítendő parkolók legfeljebb 35%-a számára felszíni parkoló alakítható ki.
- (3) Az Ln-3/ZSZ-1 jelű Ln-3/ZSZ-2 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) új épület
 - aa) a Szabályozási terven meghatározott építési hely figyelembevételével létesíthető;
 - ab) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban helyezhető el, és
 - ac) nem helyezhető el olyan telken, melynek valamely mérete nem éri el a 30 métert;
 - b) ¹³⁶
 - c) ¹³⁷ épületköz létesítése esetén az arra vonatkozó méreteket és távolságokat a Kiegészítő előírás határozza meg;
 - d) az épületrészek felsőbb szintekről látható tetőfelületein tetőkertet, vagy a tetőfelület legalább felén biológiailag aktív tetőt kell létesíteni, kivéve, ha a tető zárófödémén terasz létesül;
 - e) a földszinten vagy az I. emeleten alapfokú ellátást biztosító létesítmény kialakítható;
 - f) kereskedelmi rendeltetés
 - fa) csak az épületek földszintjén,

¹³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 8. § (4) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹³⁶ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

¹³⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 30. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- fb) a Cserhalom utca felé a közterület felé eső épülettraktusban az I. emeleten is létesíthető, és
 - fc) a legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
 - g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti és emeleti szinti teremgarázsban is történhet,
 - h) a telken felszíni parkoló – a Cserhalom utca mentén rövid ideig tartó megállást biztosító felszíni parkoló, rakodó kivételével – nem létesíthető,
 - i) ha a telektömb vagy a tömb hossza meghaladja a 60 métert, akkor az épületek I. emelet feletti összezáródását meg kell szakítani
 - ia) egy, legalább 16 méter szélességű épületközzel, vagy
 - ib) az épület hátraléptetésével, vagy
 - ic) ¹³⁸ nyitott udvar kialakítással
 - id) ¹³⁹
 - j) a közterület felé tekintő homlokzattal rendelkező első lakószint padlóvonala a közterület felé
 - ja) előkert hiányában vagy a közterületi határtól mért 5 méteren belül a közterületi járdaszinttől mérten legalább 3 méter,
 - jb) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkertméret, vagy közterülettől mért homlokzattávolság esetén a közterületi járdaszinttől mérten legalább 1,5 méter.
 - k) ¹⁴⁰
 - l) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 3. számú táblázata I oszlopában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül, vagy annak legfeljebb fele területén történik.
- (4) Az Ln-3/ZSz-3 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) új épület a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban telepíthető;
 - b) a telektömb vagy a tömb megosztása esetén
 - ba) 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
 - bb) a telekhatáron a keretes beépítés „B” típusának szabályait kell alkalmazni az épületek csatlakozása esetén, a földszinten és legfeljebb az I. emeleti szinteken;
 - bc) a telekhatáron az épület zárt sorúan is csatlakozhat;
 - c) a földszinti beépítési mérték kedvezménye akkor használható ki, ha
 - ca) általános helyzetű telek esetén, a földszinten az utca felől legalább 50% hosszban üzlethelyiség vagy közhasználatú rendeltetési egység kerül megvalósításra;

¹³⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § p) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

¹⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

- cb) a Cserhalom utca menti telek esetén, a földszinten legalább a Cserhalom utca felőli oldalon legalább 50% hosszban üzlethelyiség vagy közhasználati rendeltetési egység kerül megvalósításra;
 - cc) ¹⁴¹ az építési övezet Danubius utca – Hajókovács utca – Súlytér utca – Turóc utca által határolt területén a 3. melléklet szerinti 95% földszinti beépítés akkor alkalmazható, ha a földszint zárófödeme feletti tetőkeret területének legalább 25%-a faültetésre alkalmas talajvastagsággal kerül kialakításra.
 - d) ha a telektömb vagy a tömb hossza meghaladja a 60 métert, akkor a telkek számától és szélességétől függetlenül, a tömb zárt térfalát a földszint vagy az I. emelet felett meg kell szakítani
 - da) ¹⁴² egy, legalább a magasság / szélesség tekintetében legfeljebb 1,0-es térarányú és legalább 16 méter szélességű épületközzel, vagy
 - db) a ba) alpont szerinti oldalsó távolság betartásával a telekhatár mentén;
 - e) az épület legmagasabb pontja az épületmagasság értékénél legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb;
 - f) az első lakószint padlóvonala a közterület felé
 - fa) előkert hiányában a járdaszinttől mérten legalább 3 méter,
 - fb) 3,0 méter, vagy annál nagyobb előkert méret esetén a járdaszinttől mérten legalább 1,5 méter lehet;
 - g) kereskedelmi rendeltetés
 - ga) az épületek földszintjén, és a gyűjtőút menti épülettraktusban a földszinten és az I. emeleten létesíthető,
 - gb) legnagyobb bruttó alapterülete a gc) alpont kivételével legfeljebb 4000 négyzetméter, és
 - gc) bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 1000 négyzetméter lehet;
 - h) a személygépjárművek telken belül földszinti teremgarázsban is elhelyezhetők.
 - i) a Cserhalom utca melletti és a Cserhalom utcáról kiszolgált tömbökben fekvő telkek esetében
 - ia) az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a tömbök beépítésénél a Cserhalom utcai 132 kV-os elektromos távvezeték föld alá helyezésére a Csavargár utca és a Rákospatak között, továbbá
 - ib) 0,25 általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, amennyiben a távvezeték földkábeles kiváltása településrendezési szerződésben rögzítve a fejlesztés terhére történik a Cserhalom utca szakaszán;
 - j) a Cserhalom utca Csavargár utca és Rákospatak közötti szakasza mentén a telektömb vagy a tömb sarkaitól számított 30 méter hosszban az épület legmagasabb pontja elérheti a 31 métert,
 - k) kerítés a telkek homlokvonalán nem létesíthető, csak az előkert sáv telek felé eső szélén.
- (5) Az Ln-3/ZSz-4 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – az épület földszintjén teremgarázs létesíthető.
- (6) Az Ln-3/SZ-1 jelű építési övezetek területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

¹⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 30. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁴² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 30. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- a) az épület legmagasabb pontja 28 méter lehet;
 - b) az épület földszintjén nem létesíthető
 - ba) lakásrendeltetési egység és
 - bb) teremgarázs;
 - c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése csak mélygarázsban történhet.
- (7) Az Ln-3/SZ-2 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a 26085/114 hrsz. telken a meglévő épület kialakult állapotúnak tekintendő, jellemzően szabadonálló, egy oldalon zártan csatlakozó beépítéssel;
 - b) a telekhatáron csatlakozó épületrész magassága a telekhatártól legalább 10 méteres távolságban növelhető;
 - c) az épület legmagasabb pontja 25,0 méter lehet;
 - d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezését
 - da) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,
 - db) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban
 kell biztosítani.
- (8) Az Ln-3/SZ-3 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a személygépjárművek telken belüli elhelyezését
- a) mélygarázsban, földszinti teremgarázsban,
 - b) legfeljebb 35%-ban felszíni parkolóban
- kell biztosítani.
- (9) Az Ln-3/SZ-4 jelű építési övezet területén – a 41.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – kizárólag lakórendeltetés létesíthető, továbbá a meglévő épület
- a) tetőterének beépítése során új önálló lakás nem alakítható ki, de a felső lakószinthez kapcsolódóan lakásbővítés megengedett, és
 - b) felújítása a többi meglévő épülettel egységes homlokzati kialakítással történhet.

44. Az Ln-T telepszerű nagyvárosias építési övezetek általános előírásai

- 45. §** (1) Az Ln-T jelű telepszerű nagyvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 4. számú táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
- (4) Az épület rendeltetése
- a) lakás,
 - b) legfeljebb 3000 négyzetméter általános szintterületű kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási,
 - g) iroda, valamint
 - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ha) vendéglátó,
 - hb) sport,
 - hc) önálló parkolóház,
 - hd) mélygarázs, – az épület pinceszintjén vagy önállóan –,
 - he) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, alapfokú ellátását biztosító egyéb
- rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.
- (5) A személygépjárművek telken belül
- a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban,
 - b) a kialakult úszótelken álló, nem lakóépület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a 12. § előírása figyelembevételével,
 - c) ha az építési övezet azt kifejezetten rögzíti
 - ca) földszinti, emeleti teremgarázsban, vagy
 - cb) az építési övezetben meghatározott arányú felszíni parkolóban.
- helyezhetők el.
- (6) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény
- helyezhető el.
- ¹⁴³ (6a) Közterületi közösségi kerthez tartozóan maximum egy, legfeljebb 12 négyzetméter alapterületű szerszámtároló elhelyezhető.

¹⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 15. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- (7) Az alapintézményi építési övezetnek – különösen a bölcsőde, óvoda, általános iskola, szociális rendeltetés vagy egészségügyi intézmény – a Szabályozási terven nem a telekhatáron jelölt övezethatára esetén a telekalakításnál a kialakult állapotnak megfelelő, meglévő kerítést kell figyelembe venni.
- (8) Úszótelken álló épület esetében csak akkor lehet közterületi telekhatáron kerítést létesíteni, ha
- az épület homlokzati falától annak távolsága legalább 1,5 méter, illetve
 - az épület beugró kertrészeinek lehatárolását szolgálja.

45. Az Ln-T jelű építési övezetek részletes előírásai

46. § (1) Az Ln-T jelű építési övezetek esetében

- 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,
 - az a) pontba nem tartozó építési övezetbe sorolt területeken az előírásokat a telekre vonatkozóan kell alkalmazni.
- (2) Ln-T/Kp és Ln-T/P jelű övezetek jellemzően a lakótelepek közterületeit alkotják.
- (3) Az Ln-T jelű építési övezetek területén a beépítési mód
- az Ln-T/T jelű építési övezetekben telepszerű úszótelkes
 - az Ln-T/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú,
 - az Ln-T/SZ, jelű építési övezetekben szabadonálló,
 - az Ln-T/KA jelű építési övezetekben kialakult, beépítés mód tekintetében nem besorolt.
- (4) Az Ln-T/T-1 és Ln-T/T-2 jelű építési övezetek területén – a 45.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a 3. melléklet 4. számú táblázatában meghatározott zöldfelületi arányt (az előírt zöldfelületi átlagértéket = Z_{áé})
 - az építési övezet teljes területére összesített módon - az adott építési övezetbe sorolt terület építési telkeire és a közterületekre együtt - kell biztosítani, és
 - figyelembe kell venni a burkolt felületek, a felszíni parkolók átépítése, kialakítása, továbbá mélygarázs létesítése során;
 - ¹⁴⁴ új épületet elhelyezni csak a már kialakult telken, vagy a Szabályozási tervben közterületből kiszabályozandónak jelölt telken, és akkor szabad, ha
 - az új épület parkolási igénye legfeljebb 300 méteren belül biztosítható, vagy
 - az úszótelken a meglévő lakóépület elbontása után létesülő új lakóépületben a lakások száma legfeljebb 10%-kal haladja meg az elbontott épület lakásszámát;
 - a meglévő lakótelepi egységhez való illeszkedés érdekében az épületmagasság legfeljebb 1,0 méterrel növelhető oromfalas magastetős kialakításakor,

¹⁴⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 31. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- d) a parkolási kötelezettség felét kell figyelembe venni, mely a földszinten is biztosítható;
 - e) parkolólétesítmény a lakótelepi egység területét képező építési övezet közterületén mélygarázként, parkolólemezként akkor és ott létesíthető,
 - ea) ahol a Szabályozási terv a terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely külön lehatárolásával annak lehetőségét biztosítja, és
 - eb) ha a garázselhelyezéshez szükséges közműkiváltások és a garázs megközelíthetőségének közlekedési feltételei biztosíthatók, vagy a területre vonatkozó KAT annak helyét kijelöli, és műszaki feltételeit meghatározza,
 - ec) ha az építmény a csatlakozó terepszinthez képest a tetőkerti kialakítással együtt sem magasabb 1,5 méternél;
 - f) meglévő épület padlástere lakással beépíthető
 - fa) a meglévő tetőformák megtartása mellett és
 - fb) ha annak parkolási igénye legfeljebb 300 méteren belül biztosítható;
 - g) meglévő épület
 - ga) legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető, a meglévő attikára az épület irányába fektetett legfeljebb 60°-os hajlásszögű sík alatt,
 - gb) 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;
 - 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) ¹⁴⁵ az általános szintterületi mutató legfeljebb 1,2 m²/m², a parkolási szintterületi mutató legfeljebb 0,5 m²/m² lehet,
 - hc) a legkisebb zöldfelület 45% lehet, és
 - hd) az épületmagasság nem haladhatja meg a környező beépítés magassági értékét.
- (5) Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2 jelű építési övezet területén – a 45.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a lakótelepbe ékelődő zárt sorú zárványterületen a Szabályozási terven építési helyen belül a zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el épület, továbbá
 - b) épülethézag, és az Ln-T/Z-2 építési övezetben épületköz is létesíthető.

c) az Ln-T/Z-1 jelű építési övezetben földszinti teremgarázs kialakítható.

P_6: Kéri a Telepítési tanulmányterv alapján az övezetben lehetővé tenni a földszinti parkolást.

VÁLASZ: A kérés indokolt, ezzel az (5) bekezdés kiegészül az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján. Csak egy helyen van ilyen övezet, így más területet a módosítás nem érint.

- (6) ¹⁴⁶ Az Ln-T/SZ-2 jelű építési övezet területén – a 45. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – az 1000 négyzetméternél nagyobb telek

¹⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 31. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁴⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

- a) területét átmeneti hasznosításként zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, fásítás a Szabályozási terven jelölt elsőrendű zöldfelület helyén történhet,
 - b) beépítése során a földszint bruttó szintterületének 20 %-a parkoló céljára alakítható ki,
 - c) területére előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 4. számú táblázatában rögzített arányú fásítás megtörténik, ami a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretébe beszámított zöldfelület területén belül is megvalósítható,
 - d) zöldfelületi borítottsága – a zöldtetőket is beleértve – legalább 50% kell, hogy legyen.
- (7) Az Ln-T/SZ-1-AI jelű építési övezet területén – a 45.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) az épület magassági bővítése legfeljebb egy építményszint lehet
 - b) a személygépjárművek
 - ba) telken belüli elhelyezése felszíni parkolóban is történhet,
 - bb) ¹⁴⁷ elhelyezése meglévő épület bővítése esetében közterületen is megengedett;
 - c) ¹⁴⁸ az általános szintterület és a parkolási szintterület nem korlátozott.
- (8) Az Ln-T/SZ-2-AI jelű építési övezet területén az épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet – a 45.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –.
- (9) Az Ln-T/Kp-jelű építési övezet területén
- a) közpark, sportkert létesíthető,
 - b) a felszín burkolt felülete nem növelhető,
 - c) legfeljebb a közparkhoz, sporthoz, játszótérhez kapcsolódó funkciók létesíthetők.
- (10) Az Ln-T/P-1 jelű építési övezet területén parkolólétesítmény a Szabályozási terv szerint elhelyezhető, de a meglévő parkolószám nem csökkenthető.

¹⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 31. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁴⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 31. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

46. Az Lk-1, Lk-2 kisvárosias építési övezetek általános előírásai

- 47. §** (1) Az Lk-1 és Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 5. számú táblázata határozza meg.
 - (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
 - (4) Az épület rendeltetése
 - a) lakás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási,
 - g) iroda, valamint
 - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ha) vendéglátó,
 - hb) sport
 - hc) mélygarázs – az épület pinceszintjén vagy önállóan –,
 - hd) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, alapfokú ellátását biztosító egyébrendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkal.
 - (5) A Z jelű övezetekben
 - a) épületköz létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten tiltja,
 - b) épülethézag nem létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten megengedi.
 - (6) A személygépjárművek telken belül
 - a) új épület létesítése esetén elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban, földszinti teremgarázsban, vagy
 - b) az építési övezetben meghatározott arányban felszíni parkolóban helyezhetők el.
 - (7) A melléképítmények közül kizárólag
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építményhelyezhető el.

47. Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

- 48. §** (1) Az Lk jelű építési övezetek területén a beépítési mód
- a) az Lk-2/Z építési övezetekben általános zárt sorú
 - b) az Lk-1/B, Lk-2/B építési övezetekben zárt sorú keretes „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint,
 - c) az Lk-1/SZ, Lk-2/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló,
 - d) az Lk-2/IK jelű építési övezetekben ikres beépítésű.
- (2) Az Lk-1/B-1 jelű építési övezet területén – a 47.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
 - b) a hátsó kert
 - ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - bb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
 - c) új épület elhelyezése során
 - ca) épületköz nem létesíthető,
 - cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;
 - d) meglévő zártudvaros beépítés esetén emeletráépítés csak az épület közterület felé eső részében, a közterülettel párhuzamosan megengedett,
 - e) meglévő padlástér tetőtér-beépítése során az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel növelhető a Pmu érték egyidejű betartásával;
 - f) építményrész a közterület fölé
 - fa) 16,0 méternél szélesebb közterület esetén legfeljebb 1,0 métert, a homlokzathossz legfeljebb 1/3-án,
 - fb) 16,0 méter széles, vagy annál keskenyebb közterület esetén csak az eresz, a párkány, az erkély vagy loggia eleme, és legfeljebb 0,50 méterre nyúlhat be;
 - g) a létesíthető lakások száma új épület esetében nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 100-zal való osztásából adódó egész számra kerekített értéket;
 - h) kereskedelmi rendeltetés:
 - ha) csak az épület pinceszintjén, földszintjén alakítható ki,
 - hb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 négyzetméter lehet;
 - i) a földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának
 - ia) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén,
 - ib) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén, és
 - ic) a tömör falként kialakított utcai homlokzatának hossza nem haladhatja meg a telekszélesség felét,
 - j) utca felől nyíló garázssor nem létesíthető.
- (3) Az Lk-1/SZ-1 jelű építési övezet területén – a 47.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a meglévő beépítés megtartása esetén
 - aa) a lakóépületek padlástere önálló lakás kialakítása céljából beépíthetők az eredeti tetőforma megtartásával,
 - ab) egy épület legfeljebb 2 lakással bővíthető;

- b) új beépítés csak a telek egészére vonatkozó beépítési terv alapján valósítható meg;
 - c) kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület földszintjén létesíthető, legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 négyzetméter lehet.
- (4) Az Lk-2/SZ-1 és az Lk-2/SZ-2 jelű építési övezet területén – a ¹⁴⁹ 47.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) új épületet elhelyezni a lebontott épület helyén szabad, mélygarázs kivételével,
 - b) a meglévő épület bruttó alapterülete legfeljebb 2%-kal növelhető;
 - c) önálló parkolólétesítményként kizárólag mélygarázs létesíthető, melynek a terep-szinttől való kinyúlása legfeljebb 0,7 méter lehet a tetőkert talajvastagságával együtt.
- (5) Az Lk-2/IK-1Á, az Lk-2/SZ-1Á és Lk-2/Z-2Á jelű építési övezetek a távlati városközponti (Vt-M) terület kialakításáig átmeneti övezetet képeznek, melynek területén – a 47.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a hátsókert
 - aa) Lk-2/IK-1Á és Lk-2/SZ-1Á építési övezetben 6,0 méter,
 - ab) Lk-2/Z-2Á építési övezetben 4,5 méter
 - b) Lk-2/Z-2Á építési övezetben
 - ba) épülethézag létesíthető,
 - bb) földszinten teremgarázs létesíthető;
 - c) Lk-2/IK-1Á építési övezetben az ikres csatlakozást meg kell tartani,
 - d) a meglévő épület tetőtere beépíthető.

¹⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § g) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

48. Az Lke-1 kertvárosias építési övezetek általános előírásai

- 49. §** (1) Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 6. számú táblázata határozza meg.
 - (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
 - (4) Az épület rendeltetése – ha az építési övezet részletes előírása másként nem rendelkezik –
 - a) lakás, valamint
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású iroda rendeltetés lehet, mely rendeltetések egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.
 - (5) Egy telken
 - a) egy főépítmény
 - b) egy lakás,
 - c) egy felszín feletti garázs, vagy
 - d) terepszint alatti garázs létesíthető.
 - ¹⁵⁰(5a) Új épület csak akkor építhető, ha az előkertben lévő szabálytalan építmény elbontásra került.
 - (6) A személygépjármű tárolása
 - a) épületben, mélygarázsban, vagy felszíni parkolóban biztosítható,
 - b) előkertben legfeljebb egy, nem lefedett felszíni parkoló létesíthető, melyek megközelítése érdekében egy telken csak 1 db, legfeljebb 3 m széles gépkocsi behajtó alakítható ki.
 - (7) ¹⁵¹A hátsókertben kiszolgáló épületként csak garázs létesíthető.
 - (8) A melléképítmények közül kizárólag
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) épülettől külön álló - hulladéktartály-tároló,
 - c) az előkert kivételével kerti építmény,
 - d) a főépítmény gerincmagasságát meg nem haladó zászlótartó oszlop, antenna,
 - e) ¹⁵²az előkert és az oldalkert kivételével háztartási komposztáló helyezhető el.
 - (9) Az állattartás céljára építmény nem létesíthető.
 - (10) ¹⁵³Hőszivattyú és egyéb megújuló energiatermelő berendezés a telek oldalhatárától és hátsó telekhatárától legalább 3,0 méterre helyezhető el.

¹⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 12. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

¹⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 32. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁵³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 16. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

(11)¹⁵⁴ Az épület legmagasabb pontja 8,5 méter lehet.

50. § (1) Az Lke-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód

- a) az Lke-1/Z jelű építési övezetben zárt sorú,
- b) az Lke-1/IK jelű építési övezetben ikres.
- c) az Lke-1/SZ jelű építési övezetben szabadonálló.

(2) Az Lke-1/Z-1 jelű építési övezet területén – a 49.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő méret, amit a Szabályozási terv „KA” jelzéssel rögzít,
- b) közbenső – épületközzel nem rendelkező – telek esetén az építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része az előkerti határvonaltól a telekbelső felé eső 13 méteres sáv, melyen túl az építési hely kizárólag terepszint alatt építhető be,
- c) a hátsókert 6 méter,
- d) közbenső teleknél az oldalkert 0 méter,
- e) a meglévő épületközt teljes méretével kell figyelembe venni, új épületköz nem létesíthető;
- f) a saroktelken és az épületközzel érintett közbenső telken (ahol az épület a kialakult állapot szerint csak egy telekhatáron csatlakozik a szomszéd épülethez) az építési helyet a 7. melléklet 6. ábra szerint kell meghatározni;
- g) az épület bővítése
 - ga) az előkert irányába nem megengedett
 - gb) az épületköz irányába a terepszint felett nem, a terepszint alatt kizárólag garázs céljából megengedett;
- h)¹⁵⁵ az előkert területén
 - ha) felszíni parkoló, vagy garázsbeálló tetővel nem fedhető le,
 - hb) előtető csak a személybejárat felett létesíthető, legfeljebb 1,0 méteres előkerti benyúlással;
- i) garázs terepszint alatti önálló építményként legalább 0,5 méteres földtakarással létesíthető,
- j) kiszolgáló épületként garázs
 - ja) a Nővér utcai 26085/357, 358, 359, 360 hrsz-ú és a Násznagy utcai 26085/308, 309, 310, 311 hrsz-ú ingatlanokon térszint felett ikresen csatlakozva is elhelyezhető, a Rokon utca, illetve a Sógor utca felőli megközelítéssel, mely esetben az alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 18 m²-t, ahhoz csatlakozóan más funkciójú tároló (barkácműhely, egyéb nem építhető,
 - jb) a hátsókertben, vagy saroktelek esetén a telek rövidebb oldalsó határa melletti 6 méteres sávban legfeljebb 18 m² bruttó alapterülettel létesíthető, elsősorban a szomszédos telkek garázselhelyezéséhez igazodóan, ha a behajtás megoldható.

(3) Az Lke-1/IK-1 és Lke-1/SZ-1 jelű építési övezet területén – a 49.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

¹⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹⁵⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 17. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- a) a Lke-1/SZ-1 jelű építési övezet területén a telekméret nem haladhatja meg a 600 m²-t;
 - b) az előkert méretét a Szabályozási terv határozza meg;
 - c) ¹⁵⁶az oldalkert
 - ca) az Lke-1/IK-1 építési övezet területén a telek egyik oldalhatárától számítva a kialakult állapot szerinti,
 - cb) az Lke-1/SZ-1 építési övezet területén, amennyiben kisebb, mint 3,0 méter, akkor a kialakult állapot szerinti, amennyiben nagyobb, akkor legalább 3,0 méter;
 - d) a hátsókert 5,5 méter;
 - e) garázs új épület esetében az épületen belül alakítandó ki;
 - f) garázs meglévő épület megtartása esetén
 - fa) a mélyebb előkert felőli bővítményben – ahol a mélyebb előkert alatt a szabályozási terven a „KA+4,0” jelölésű kialakult állapot szerinti előkert + 4,0 méter értékében meghatározott előkerti szakasz értendő – , vagy
 - fb) önálló terepszint alatti építményben, mely esetben az oldalkertben lehajtó létesíthető, vagy
 - fc) az építési helyen belül, vagy a hátsó telekhatár menti 6 méteres sávban létesíthető;
 - g) a gépjárműtároló különálló épületben való elhelyezése esetén
 - ga) egy legfeljebb bruttó 18,0 m² alapterületű garázs, és
 - gb) vele egy tömegben összesen további maximum bruttó 12,0 m²-en a háztartással kapcsolatos tároló, barkácműhely, műterem létesíthető;
- (4) ¹⁵⁷Az Lke-1/IK-1 jelű építési övezet területén új épület építése és a meglévő épület tetőtér beépítése vagy bővítése esetén önálló tűzfalat kell építeni saját telekhatáron belül, amelynek hossza legfeljebb 14 méter lehet.

¹⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹⁵⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

XII. FEJEZET

VEGYES TERÜLETEK

49. A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti építési övezetek általános előírásai

- 51. §** (1) A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti – elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgáló – építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 7., 8., 9. számú táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
- (4) Az épület rendeltetése
- a) lakás,
 - b) igazgatási, irodai,
 - c) közösségi és közhasználatú intézmény,
 - d) kereskedelmi – a nagykereskedelmi kivételével –,
 - e) szolgáltató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
 - h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - i) sport
 - j) önálló parkolóház, mélygarázs, valamint
 - k) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ka) vendéglátó,
 - kb) a lakosság napi igényeit kielégítő,
 - kc) a közösségi közlekedést és a saját igényen felüli közösségi parkolást (P+R, B+ R) szolgáló, továbbá
 - kd) a jelentős napi átutazást is kiszolgáló központi létesítmény
- rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkal.
- (5) Kereskedelmi rendeltetés
- a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, I. emeletén létesíthető, és
 - b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet, kivéve, ha az építési övezet az épület egészére vonatkozóan kifejezetten megengedi a kereskedelmi rendeltetést.
- (6) A Z és ZU jelű építési övezetben a zárt sorúan csatlakozó meglévő épület tetőtér bővítéssel járó beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető akkor, ha így az nem haladja meg
- a) a P_{mu} értéket, és
 - b) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát.

- (7) ¹⁵⁸ Udvari épületszárny az utcai telekhatártól vagy az előkerti határvonaltól számított 24 méteren túl
- a) nem létesülhet azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken a telekhatáron nem áll épületszárny, továbbá
 - b) kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri, és
 - c) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg.
- (8) Az épületek elhelyezése során a Z, ZU, ZSZ jelű övezetekben
- a) épületköz létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten tiltja,
 - b) épülethézag nem létesíthető.
- (9) A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (10) Amennyiben az építési övezet lehetővé teszi a földszint, vagy az I. emelet 100%-os beépítését, akkor az így beépített szint feletti építményszintek beépítési mértéke – a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladja meg a 70%-ot akkor sem, ha a 3. melléklet szerinti legnagyobb megengedett beépítés mérték ennél nagyobb.
- (11) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinti beépítés mértéke akkor növelhető az általános beépítési mértékhez képest, ha
- a) a 3. melléklet a földszintre vonatkozó növelt értéket is rögzít (F§), és
 - b) a földszinten nem létesül lakás, önálló raktározás, a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladó arányban garázs, és
 - c) ¹⁵⁹ a földszintes épületrész feletti 100 m²-t meghaladó zárófödém területének
 - ca) legalább 50 %-án,
 - cb) minimum 50 centiméter termőréteg vastagságú,
 - cc) kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesül.
- (12) A személygépjárművek telken belül – a (13) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával –
- a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban, továbbá
 - b) amennyiben az építési övezet azt kifejezetten rögzíti
 - ba) földszinti, emeleti teremgarázsban,
 - bb) meghatározott arányban felszíni parkolóban
 helyezhetők el, utca felől nyíló garázssor e célból nem létesíthető.
- (13) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinten előkert hiányában
- a) az utcai homlokzat felé a személyi- és garázsbejáratokon, valamint műszakilag szükséges helyiségeken kívül egyéb, nem parkolási vagy – a kukatárolón kívül – ¹⁶⁰ nem tárolási célú helyiséget kell elhelyezni a b) pont figyelembevételével,

¹⁵⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 33. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 33. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁶⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § r) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

különösen a környező városközponti területhez illő közhasználatú rendeltetési egységet, vagy az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, valamint egyéb a terület használatát szolgáló, azt nem zavaró rendeltetési egységet;

- b) ¹⁶¹ amennyiben az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi és külön nem szabályozza a földszinti teremgarázs létesítését, akkor annak közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának
 - ba) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén,
 - bb) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén, és
- c) az utcai homlokzat tömör falként kialakított hossza nem haladhatja meg a telekszélesség felét.

(14) Kiszolgáló épület nem létesíthető, a melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

50. A Vt-V jelű építési övezetek részletes előírásai

52. § (1) Az Vt-V jelű építési övezetek területén a beépítési mód

- a) az Vt-V/ZU jelű építési övezetekben zárt sorú zárt udvaros
- b) az Vt-V/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú,
- c) az Vt-V/A jelű építési övezetekben zárt sorú keretes, „A” típus
- d) az Vt-V/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló.

Az a)-d) pontba nem tartozó építési övezetek beépítési módját az építési övezet határozza meg.

(2) A Vt-V/ZU-1 jelű építési övezet kialakult állapotú zárt udvaros beépítésű területén, ha a 3. melléklet 7. számú táblázata a kialakult állapot miatt a beépítettség mértékére és az általános és parkolási szintterületi mutatóra nem rögzít határértéket, az épületek átalakítása, bővítése során

- a) a tetőtéri beépítés feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megőrzése, vagy visszaépítése,
- b) a földszinten a belső udvar beépíthető az épületközök kivételével,
- c) mélygarázs létesíthető, a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a megfelelő tűzrendészeti előírások és átjárási szolgáltatások biztosítása mellett.

(3) A Vt-V/ZU-2, Vt-V/ZU-3 és a Vt-V/ZU-4 jelű építési övezetek területén - az 51.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -

- a) a hátsókert 0 méter;
- b) új épület elhelyezése során
 - ba) épületköz létesíthető a Szent István körút és a Váci út menti telkek kivételével,

¹⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 18. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- bb) a pinceszint feletti zárófödém 50 négyzetmétert meghaladó területének minimum 15%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;
- c) a telek beépítési mértéke a 3. melléklet 7. számú táblázata szerinti 100%-ig növelhető az épület minden építményszintjén, amennyiben
 - ca) a Váci út menti telkek esetében kulturális, művelődési, kereskedelmi rendeltetésű épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik és
 - cb) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 15%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez,
 - cc) a ca) -cb) alpontoktól függetlenül az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;
- d) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
- e) kereskedelmi rendeltetés
 - ea) más rendeltetésű épületben csak az épület pinceszintjén, a földszintjén továbbá az I. és II. emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter kereskedelmi célú bruttó alapterülettel,
 - eb) a Váci út menti épület egésze kereskedelmi rendeltetésű lehet, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter, a 15. § figyelembevételével;
- f) személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető
- g) földszinti vagy emeleti teremgarázs létesíthető a közterületi felé eső épületszárnyban való elhelyezés kivételével,
- h) a Váci út és a Szent István körút menti telken nem létesíthető parkolóház.
- (4) A Vt-V/ZU-5 jelű építési övezet területén – az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
 - a) kereskedelmi rendeltetés
 - aa) csak az épület pinceszintjén és földszintjén létesíthető,
 - ab) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
 - b) 1 földszinti vagy emeleti teremgarázs létesíthető a közterületi épületszárny kivételével.
- (5) A Vt-V/A-1 és Vt-V/A-2 jelű építési övezetek területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
 - a) a hátsókert
 - aa) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - ab) 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
 - b) új épület elhelyezése során
 - ba) a földszinti beépítés mértéke akkor érheti el a 3. melléklet 7. számú táblázata szerinti 100%-ot, ha azt a Szabályozási terven rögzített építési hely lehetővé teszi,

- bb) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdatótól mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
 - c) a Váci út felé eső telkek esetében az utcai párkánymagasság csatlakozásánál a nagyobb párkánymagasságú épület legfeljebb 4,0 métert térhet el a szomszédos telkek Pmu értékétől;
 - d) meglévő épület legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető
 - da) ha az utca felé a magassági idom szabályainak megfelel, és
 - db) a létesülő tetőemelet attikája, vagy párkánya a tömbbelső felé az udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt marad;
 - e) kereskedelmi rendeltetés
 - ea) más rendeltetésű épületben csak az épület pinceszintjén, földszintjén, I. és II. emeletén alakítható ki, legfeljebb 3000 négyzetméter kereskedelmi célú bruttó alapterülettel,
 - eb) a Váci út menti épület egésze kereskedelmi rendeltetésű lehet, melynek legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter, a 15. § figyelembevételével;
 - f) földszinti vagy emeleti teremgarázs létesíthető a Váci út felé eső közterületi épületszárny kivételével.
 - g) a 3. melléklet 7. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény kizárólag a Váci úttal határos telkek esetében alkalmazható.
- (6) A Vt-V/Z-En jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett - a kizárólag az energiaellátás létesítményei és az ahhoz szükséges rendeltetések helyezhetők el.
- (7) A Vt-V/SZ-Te és Vt-V/Z-Vcs jelű építési övezetek kialakult állapotúak - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett - az épületeik terepszint felett nem bővíthetők.

51. A Vt-M jelű építési övezetek részletes előírásai

- 53. §** (1) A Vt-M jelű építési övezetek a kerület mellékközpontjainak területei, melyek a kerületi, a fővárosi, valamint az országos szintű igazgatási és kulturális intézmények, a gazdasági élet irányításában szerepet játszó üzleti központok, irodaházak, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek mellett lakóépületek és lakások, továbbá a 51. §-ban foglalt rendeltetések is létesíthetők.
- (2) A Vt-M jelű mellékközponti területek építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezések - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) kerület mellékközpontként fejlesztendő területein a közhasználatú területeket közterülettel közvetlen kapcsolatban kell kialakítani,
 - b) a közterülettel határos telekrészek, valamint a telek közhasználatú részein
 - ba) a kiemelt városközponti szerepnek megfelelő magas minőségű közterület-arculati kialakítást kell biztosítani,
 - bb) az épületek környezetében az elhelyezhető funkciók jellegének megfelelő, igényesen kialakított, legalább kétszintű növényállományú zöldfelületekkel jól tagolt burkolt köztéri jellemzőket kell biztosítani,

- bc) közhasználatra szánt zöldfelület esetében biztosítani kell a közterületről, vagy más közhasználatú területről való megközelítést;
 - c) zöldtetők kialakítása során
 - ca) a terepszinthez csatlakozó tetőkerti 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, azok legalább felén biológiailag aktív zöldtetőt kell létesíteni.
- (3) Az Vt-M jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az Vt-M/ZU jelű építési övezetekben zártudvaros
 - b) az Vt-M/Z jelű építési övezetekben általános zártudvar,
 - c) az Vt-M/ZSZ jelű építési övezetekben zártudvar, szabadonálló épületelhelyezéssel,
 - d) az Vt-M/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló
 - e) Az a)-d) pontba nem tartozó építési övezet beépítési jellemzőit az építési övezet határozza meg.
- (4) A Vt-M/ZU-1 és a Vt-M/ZU-2 jelű építési övezetek területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;
 - b) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
 - c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete egy telken legfeljebb 3000 négyzetméter;
 - d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - da) mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet és
 - db) a teremgarázs terepszint feletti utcai homlokzata nem nézhet a Váci út és a Róbert Károly körút felé.
- (5) A Vt-M/Z-1, Vt-M/Z-2, és Vt-M/Z-3 jelű építési övezetek területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) zártudvaros beépítésnél a hátsókert 0 méter;
 - b) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;
 - c) a telek beépítési mértéke 100%-ig növelhető az épület egésze tekintetében, amennyiben
 - ca) kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik, és
 - cb) közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez,

- cc) a ca) és cb) alpontoktól függetlenül, ha az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;
 - d) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete egy telken legfeljebb 10.000 négyzetméter;
 - f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - fa) mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet és
 - fb) a teremgarázs utcai homlokzata nem nézhet a Váci út és a Róbert Károly körút felé.
- (6) A Vt-M/Z-4 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) a hátsókert
 - aa) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - ab) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter.
 - b) saroktelek esetében mindkét oldalhatártól mérve az oldalhatár 35 méteres szakasza és másik oldalsó telekhatárral párhuzamos sáv nem építhető be;
 - c) új épület elhelyezése során lakás a Váci út irányába nem létesíthető,
 - d) kereskedelmi rendeltetés
 - da) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és a földszinttel összekötve az I. emeletén alakítható ki,
 - db) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 2000 négyzetméter.
- (7) A Vt-M/ZSz-1 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) a magasház és toronyépület létesítésének feltétele
 - aa) a telekterület legalább 25%-án közhasználatú terület biztosítása - a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban rögzítettek szerint, továbbá
 - ab) egy telken két azonos magasságú, magasházas épületrész nem létesíthető, és
 - ac) a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban meghatározott pontokból nézve a magasházak, toronyépületek nem képezhetnek egybefüggőnek látszó épülettömeget, homlokzatfelületet;
 - b) az épületek 20,0 méternél alacsonyabb lapostetős részeit tetőkertként kell kialakítani;
 - c) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató kedvezményekkel növelt értéke összesen 6,0 m²/m² lehet, aminek feltétele, hogy
 - ca) a telekterület legalább 25%-a közhasználatú területként kerül kialakításra, mely esetben a kedvezmény legnagyobb értéke 0,5 m²/m²,
 - cb) az épület(ek) a 33. § szerinti környezeti minősítőrendszer szerint kerül(nek) megtervezésre és megvalósításra, mely esetben a kedvezmény legnagyobb értéke 0,5 m²/m²;
 - d) az épület minden szintje a 3. melléklet 8. 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;

- e) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 10.000 négyzetmétert;
- f) lakórendeltetésű épület nem létesíthető, az épület általános szintterületének legfeljebb 25%-a lehet lakásrendeltetés;
- g) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 8. számú táblázatában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik.

(8) A Vt-M/ZSz-3 és a Vt-M/ZSz-4 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -

- a) amennyiben az övezet teljes területére vonatkozóan a terepszinten a közhasználatú terület aránya nem éri el a telektömb vagy a tömb teljes területére vonatkozóan a 35%-ot, akkor
 - aa) a beépítés mértéke legfeljebb 40%,
 - ab) a terepszint felett létesíthető általános szintterületi mutató $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
 - ac) a terepszint alatt létesíthető általános szintterületi mutató $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
 - ad) a parkolási szintterületi mutató $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- b) lakórendeltetésű épület nem létesíthető, az épület(ek) létesíthető szintterületének legalább 25%-a nem lakásrendeltetésű kell, hogy legyen;
- c) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 8. számú táblázatában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik;
- d) felszíni parkoló nem alakítható ki;
- e) a Vt-M/ZSz-3 jelű építési övezet Róbert Károly körút - Váci út - Árbóc utca - Esztergomi út által határolt együttes területén magasház és toronyépület létesítésének feltétele
 - ea) a telektömb vagy a tömb területének legalább 50%-án a közhasználatú terület biztosítása - a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásaiban rögzítettek szerint,
 - eb) a metró aluljáróhoz akadálymentes műszaki kialakítással kapcsolódó legalább 5000 négyzetméter összesített szintterületű kereskedelmi és szolgáltató rendeltetési egység létesítése,
- f) magasház és toronyépület elhelyezése során – a 37. § szerinti általános rendelkezések mellett –
 - fa) a telekosztástól függetlenül legfeljebb négy magasházazs épületrész (magasház, toronyépület) létesíthető az e célból kijelölt építési helyen belül, és
 - fb) a XVII. Fejezet Kiegészítő előírásában meghatározott pontokból nézve a magasházak, toronyépületek nem képezhetnek egybefüggőnek látszó épülettömeget, homlokzatfelületet.

- (9) A Vt-M/ZSZ-5, Vt-M/ZSZ-6 és a Vt-M/ZSZ-7 jelű építési övezetek területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) lakás nem létesíthető;
 - b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter lehet.
- (10) A Vt-M/ZSZ-8 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett - lakás nem létesíthető.
- (11) A Vt-M/ZSZ-9 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) új épület
 - aa) a Szabályozási terven meghatározott építési hely figyelembevételével létesíthető;
 - ab) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban telepíthető;
 - b) ¹⁶²
 - c) ¹⁶³ épületköz létesítése esetén az arra vonatkozó csökkentett telepítési távolság alkalmazható a Kiegészítő előírás szerint;
 - d) az épületrészek felsőbb szintekről látható tetőfelületein tetőkertet, vagy legalább felén biológiailag aktív tetőt kell létesíteni, kivéve, ha a tető zárófödémén terasz létesül;
 - e) a földszinten vagy az I. emeleten - alapfokú ellátást biztosító létesítmény kialakítható;
 - f) ¹⁶⁴ kereskedelmi rendeltetés
 - fa) csak az épületek földszintjén,
 - fb) a Cserhalom utca, Váci út és a Zkp-Kk-5 övezet felé nézően a közterület felé eső épületraktusban a földszinten és az I. emeleten, és
 - fc) legfeljebb bruttó 3000 m² alapterülettel létesíthető;
 - g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ga) mélygarázsban, földszinti és emeleti szintű teremgarázsban történhet,
 - gb) felszíni parkoló nem létesíthető;
 - h) a Váci út felé tekintő lakószoba homlokzata a Váci úti telekhatártól legalább 25 méteres távolságra kell, hogy legyen.
 - i) ¹⁶⁵
- (12) A Vt-M/SZ-1 jelű építési övezet területén az intermodális csomópont létrehozása érdekében a közlekedésfejlesztésekkel együtt kidolgozott terv szerint lehet épületet

¹⁶² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

¹⁶³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 34. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁶⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 34. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

létesíteni és a közlekedésfejlesztéseket megvalósítani. A terület távlati szabályozását a Jutta utcától északra eső területre vonatkozóan az intermodális csomópont és a hozzá csatlakozó létesítmények számára a távlati Aquincumi híd és lehajtó részletes tanulmánytervének figyelembevételével kell meghatározni. A kialakult állapotra tekintettel

- a) a területen a meglévő lakóépületek
 - aa) tetőtéri bővítése megengedett,
 - ab) beépítésbe beszámító alapterülete legfeljebb 2%-kal növelhető,
 - ac) helyén új fő rendeltetésű épület nem létesíthető;
- b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.

(13) A Vt-M/SZ-2 jelű építési övezet területén a (12) bekezdésben foglaltakon túl - a 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -

- a) a meglévő kereskedelmi létesítmény továbbra is hasznosítható, emeleti bővítése intenzív zöldtető létesítése mellett megengedett,
- b) új épületek elhelyezésének feltétele a meglévő épület elbontása és a felszíni parkoló zöldterületté alakítása.

(14) A Vt-M/SZ-3 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -

- a) az építési övezet területén kizárólag a vízi sporthoz, sportoktatáshoz kapcsolódó, nevelési, oktatási, egyéb rekreációs célú és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés létesíthető,
- b) a sport rendeltetésű épület földszinti alapterületének legfeljebb 25%-án alakítható ki kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés,
- c) lakás nem létesíthető,
- d) a melléképítmények közül hulladéktartály tároló is elhelyezhető,
- e) az építési telek nem keríthető le.

(15) A Vt-M/Kt-1 jelű építési övezet kialakuló közterén

- a) a terepszint alatt
 - aa) a városközpont-hoz kapcsolódó kulturális, sport, kereskedelmi funkció, továbbá mélygarázs létesíthető,
 - ab) az általános szintterületi mutató a terepszint alatti épületrészre legfeljebb a $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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 $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ lehet;
- c) a biológiai aktivitás növelése érdekében a telek terepszint felett be nem épített területének minden megkezdett 100 m^2 -e után legalább 1 db közepes, vagy nagy

lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt,¹⁶⁶ minimum 9 centiméter törzsátmérőjű faegyed telepítendő;

- d) az övezetben felszíni parkoló nem alakítható ki.

52. A Vt-H jelű építési övezetek részletes előírásai

- 54. §** (1) A Vt-H jelű településközponti terület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a lakosság intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Vt-H jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az Vt-H/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú,
 - b) az Vt-H/B jelű építési övezetekben zárt sorú keretes, „B” típus
 - c) az Vt-H/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló.
- (3) A¹⁶⁷ Vt-H/Z-1 és a Vt-H/Z-3 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) lakóépület vagy lakás rendeltetést tartalmazó épületrész a Váci út felé nem létesíthető;
 - b) a Váci út és a Madarász Viktor utca közötti új közterülettől (Agyag utca folytatása) 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,
 - c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6000 négyzetméter;
 - d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy parkolóházban történhet.
 - e)¹⁶⁸
 - f)¹⁶⁹
- (4) A Vt-H/Z-2 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) lakás nem létesíthető;
 - b) a műemlék épület Váci úti homlokzatához csatlakozó új épület párkánymagassága legfeljebb 0,5 métert térhet el,
 - c) a Váci út felől látható takaratlan tűzfal nem alakulhat ki.
- (5) A Vt-H/B-1 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) a hátsókert

¹⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § c) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁶⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § s) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

- aa) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - ab) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,
 - ac) határvonala a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
 - b) kereskedelmi rendeltetés
 - ba) csak az épület földszintjén alakítható ki,
 - bb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 300 négyzetméter lehet;
 - c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ca) mélygarázsban,
 - cb) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban történhet;
- (6) A Vt-H/B-2 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) a hátsókert
 - aa) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - ab) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter, és
 - ac) határvonala a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
 - b) lakás a Szegedi út és a Reitter Ferenc utca felé nem létesíthető, más utca felé létesíthető;
 - c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6.000 négyzetméter;
 - d) a telekalakítás során létrejövő új telek mélysége
 - da) a Reitter Ferenc utca, a Szegedi út és a Jász utca mentén 40,0 méternél,
 - db) az Országbíró utca mentén 30,0 méternél kisebb nem lehet.
 - e) a Szabályozási terven jelölt a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során
 - ea) legalább 10,0 méter széles szabad átjárás biztosítandó, továbbá
 - eb) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható legalább 3,0 méter széles szabad átjárással,
 - ec) használata időben korlátozható;
 - f) a kedvezményes +5% beépítési mérték, és a kedvezményes +0,2 általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó
 - fa) ha a telek 2500 négyzetméternél kisebb saroktelek, és amelynek legalább az egyik homlokvonala 40 méternél kisebb, vagy
 - fb) ha a Szabályozási terven megtartásra javasolt épület megőrzésre kerül, vagy
 - fc) ha a Szabályozási terven javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az e) pont szerint kialakításra kerül;
 - fd) további legfeljebb +5% beépítési mérték kedvezmény alkalmazandó, ha az előző feltételek közül egyszerre legalább kettő teljesül;
 - fe) amennyiben a beépítési mérték fa) és fb) pont szerinti kedvezménye érvényesítésre kerül, a tényleges többlet beépítési mértékkel azonos %-kal csökkenthető a legkisebb kötelező zöldfelület.

- (7) A Vt-H/SZ-1 jelű építési övezet területe kialakult állapotú kereskedelmi létesítményt és hozzá tartozó parkolási építményt foglal magába, melyen – az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett:
- a) lakás nem létesíthető,
 - b) az építményszintek összekapcsolása a telekhatáron a megfelelő tűzvédelmi intézkedések és épületszerkezetek alkalmazása esetén megengedett;
 - c) a 3. mellékletben meghatározott telekre vonatkozó zöldfelületi minimum mellett a teljesértékű és a tetőkerti zöldfelületek összesített területe együtt legalább a telek 20%-ának megfelelő méretű kell, hogy legyen,
 - d) ¹⁷⁰ az általános szintterület legfeljebb 140.000 m², a kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 45.000 négyzetméter, a telekre a 15.§ szerinti korlátozás nem vonatkozik
 - e) amennyiben a telek Cserhalom utca felőli szabályozása során legfeljebb 6,0 méteres sávban Ln-3 területfelhasználási kategóriába esik, azt nem kell figyelembe venni, a telek ezen része a Vt-H/SZ-1 övezet szerint építhető be az építési hely figyelembevételével
 - f) *„az építés helye beépítésre nem szánt övezetben vagy közterületen”* megnevezésű lehatárolás terepszint alatt beépíthető, a terepszint felett a közúti úrszelvény megtartásával
 - fa) legfeljebb 20 méter szélességű, és
 - fb) legfeljebb 8 méter magas
- épületrész létesíthető.
- (8) A Vt-H/SZ-2 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) lakás nem létesíthető;
 - b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter.
- (9) A Vt-H/SZ-3 és Vt-H/SZ-4 jelű építési övezetek területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 1500 négyzetméter lehet;
 - b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ba) mélygarázsban,
 - bb) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban történhet.
- (10) A Vt-H/SZ-5 jelű építési övezet igazgatási épület elhelyezése céljára szolgál, területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) lakás nem létesíthető,
 - b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban és felszíni parkolóban történhet.

¹⁷⁰ Megállapította: Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § t) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (11) A Vt-H/SZ-6 jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 10.000 négyzetméter lehet,
 - b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése csak új épület elhelyezése esetén szükséges, mélygarázsban.
- (12) A Vt-H/SZ-Te jelű építési övezet területén - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) lakórendeltetésű épület nem létesíthető;
 - b) a Vt övezetekben megengedettek közül, a karitatív szociális, kulturális, egészségügyi és oktatási rendeltetésű épület létesíthető, melyben az ezeket kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők;
 - c) a 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható 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 - az 51. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett -
- a) lakás nem létesíthető;
 - b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban és felszíni parkolóban történhet;
 - c) ¹⁷¹ a Vt övezetekben megengedett funkciók közül kizárólag a lakosság napi igényeit kiszolgáló és alapfokú ellátását biztosító rendeltetés létesíthető.

¹⁷¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 19. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

XIII. FEJEZET

INTÉZMÉNYTERÜLETEK

53. A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek általános előírásai

- 55. §** (1) A Vi-1, Vi-2, és Vi-3 jelű intézményi – elsősorban a lakosság intézményi ellátást szolgáló épületek, a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezését biztosító – építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 10., 11., 12. számú táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
- (4) Az épület rendeltetése
- 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) lakás – ha az építési övezet kifejezetten nem tiltja –
 - k) önálló parkolóház, mélygarázs
 - l) a lakosság napi igényeit kielégítő egyéb
- rendeltetés lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel (különösen saját raktár, iroda).
- (5) Ahol az építési övezet előírásai kifejezetten lehetővé teszik, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott elhelyezhető a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, ami akkor is létesíthető, ha az építési övezet előírása általánosan tiltja lakás létesítését.
- (6) Kereskedelmi rendeltetés
- a) csak az épület pinceszintjén, földszintjén, I. emeletén létesíthető, és
 - b) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter lehet,
- kivéve, ha az építési övezet az épület egészére vonatkozóan kifejezetten megengedi a kereskedelmi rendeltetést.
- (7) A Z és ZU jelű építési övezetben a zárt sorúan csatlakozó meglévő épület tetőtér bővítéssel járó beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha így az nem haladja meg
- a) a Pmu értéket, és
 - b) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát.

- (8) ¹⁷² Udvari épületszárny az utcai telekhatártól vagy az előkerti határvonaltól számított 24 méteren túl
- a) nem létesülhet azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken a telekhatáron nem áll épületszárny, továbbá
 - b) kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a Pmu értéket eléri, és
 - c) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg.
- (9) A Z, ZSZ jelű övezetekben
- a) épületköz létesíthető, kivéve, ha az építési övezet kifejezetten tiltja, vagy a Szabályozási terv kötelező építési vonalat rögzít,
 - b) épülethézag nem létesíthető.
- (10) A pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án, legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (11) Amennyiben az építési övezet részletes előírása lehetővé teszi a földszint, vagy az I. emelet 100%-os beépítését, akkor az így beépített szint feletti építményszintek beépítési mértéke – a már meglévő épületek utólagos udvarbeépítése, udvarlefedése kivételével – nem haladhatja meg a 70%-ot akkor sem, ha a 3. mellékletben a legnagyobb megengedett beépítés mérték ennél nagyobb.
- (12) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinti beépítés mértéke akkor növelhető az általános beépítési mértékhez képest, ha
- a) a 3. melléklet a földszintre vonatkozó növelt értéket is rögzít (F§), és
 - b) a földszinten nem létesül lakás, önálló raktározás, a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladó arányban garázs, és
 - c) a földszintes épületrész feletti 100 m²-t meghaladó zárófödém területének
 - ca) legalább 50%-án,
 - cb) minimum 50 centiméter termőréteg vastagságú,
 - cc) kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető létesül,kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a, vagy a földszinti épületrész zárófödémének mérete kisebb, mint a 3. mellékletben megengedett általános beépítési mérték +10%.
- (13) A személygépjárművek telken belül – a (14) bekezdés utcafront kialakítására vonatkozó rendelkezéseinek együttes betartásával –
- a) az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban,
 - b) ha a legnagyobb megengedett földszinti beépítettség 100%, akkor a földszinti teremgarázsban, valamint
 - c) ha az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása azt kifejezetten rögzíti
 - ca) földszinti, emeleti teremgarázsban,
 - cb) meghatározott arányban felszíni parkolóbanhelyezhetők el, utca felől nyíló garázssor e célból nem létesíthető.
- (14) A ZU és a Z jelű építési övezetben a földszinten előkert hiányában

¹⁷² Megállapította. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 35. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- a) az utcai homlokzat felé a személyi- és garázsbejáratokon, valamint műszakilag szükséges helyiségeken kívül egyéb, nem parkolási vagy – a kukatárolón kívül –¹⁷³ nem tárolási célú helyiséget kell elhelyezni a b) pont figyelembevételével, különösen közhasználatú rendeltetési egységet, vagy az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, valamint egyéb a terület használatát szolgáló, azt nem zavaró rendeltetési egységet, valamint;
- b) ¹⁷⁴ amennyiben az építési övezet részletes előírása, vagy a XVII. fejezet Kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi és külön nem szabályozza a földszinti teremgarázs létesítését, akkor annak közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának
 - ba) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén,
 - bb) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén, és
- c) az utcai homlokzat tömör vagy nyílászárókkal nem tagolt falként kialakított hossza nem haladhatja meg a telekszélesség felét.

(15) Kiszolgáló épület nem létesíthető, a melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

54. A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai

56. § (1) A Vi-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a Vi-1/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú
- b) a Vi-1/ZSZ jelű építési övezetekben zárt sorú, szabadonálló épületelhelyezéssel,
- c) a Vi-1/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló.
- d) a Vi-1/T jelű építési övezetekben kialakult telepszerű vagy szabadonálló.

(2) A Vi-1/Z jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) hátsókert új épület zártudvaros kialakítása esetében 0 méter;
- b) hátsókert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél
 - ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
 - bb) 35 méternél mélyebb telek esetében 6,0 méter,
 - bc) 50 méternél mélyebb telek esetében 12,0 méter,
- c) ¹⁷⁵ lakás nem létesíthető az építési övezetek
 - ca) Váci út,
 - cb) Róbert Károly körút,
 - cc) Dózsa György út
 felőli telkein,

¹⁷³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § u) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁷⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 20. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁷⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 36. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- d) az épület párkánymagassága - ha a 4. melléklet másként nem rendelkezik - nem lehet kisebb, mint
 - da) 20 méter, a Róbert Károly körút és a Váci útnak a Lehel tértől a Rákos patakig terjedő szakasza menti telkeken,
 - db) 18 méter, a Váci útnak a Rákos patak és az északi kerülethatár közötti szakasza menti telkeken,
 - dc) az da) és db) alpontoktól legfeljebb a közterület felé eső homlokzathossz 20%-a térhet el;
 - e) az udvar az épület bármely szintjén lefedhető üvegtetővel, amennyiben az épületben az így lefedésre kerülő udvarra nem néz lakásrendeltetési egység;
 - f) a telek beépítési mértéke – a Vi-1/Z-37 és Vi-1/Z-45 jelű építési övezetek területének kivételével – a 3. melléklet 10. számú táblázata szerinti 100%-ig akkor növelhető az épület egésze tekintetében –
 - fa) ha a Váci út és a Róbert Károly körút menti telkek esetében kulturális, művelődési, kereskedelmi épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása történik, és
 - fb) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 méteres szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, továbbá
 - fc) az fa)-fb) alpontoktól függetlenül, ha az udvar üvegtetővel kerül lefedésre az épület bármely szintjén, mely esetben a lefedett udvarra nem nézhet lakásrendeltetési egység;
 - g) meglévő épület padlásterének beépítése során az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
 - h) földszinten az utca felé csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők, kivéve meglévő épület magasföldszintjén;
 - i) kereskedelmi rendeltetés esetén a bruttó kereskedelmi szintterület
 - ia) az épület pinceszintjén, földszintjén és I. és II. emeletén összesen legfeljebb 6.000 négyzetméter;
 - ib) az épületben összesen legfeljebb 10.000 négyzetméter a 15. § figyelembevételével, továbbá
 - ic) az épület minden szintjén a Róbert Károly körút menti telkek esetében összesen legfeljebb 15.000 négyzetméter;
 - j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ja) mélygarázsban és részben földszinti teremgarázsban,
 - jb) I. emeleti teremgarázsban, kivéve a Vi-1/Z-8, a Vi-1/Z-9, a Vi-1/Z-10, a Vi-1/Z-16, Vi-1/Z-18, a Vi-1/Z-28, a Vi-1/Z-29, a Vi-1/Z-30, a Vi-1/Z-31, Vi-1/Z-37 és a Vi-1/Z-40 jelű építési övezetek területén történhet;
 - k) a Vi-1/Z-28 építési övezetben a 3. melléklet 10. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, amennyiben az elektromos távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére történik.
- (3) A Vi-1/Z-1 jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a Szabályozási terven jelölt javasolt gyalogoshálózat Dózsa György út és Taksony utca közötti telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása
 - aa) legalább 6,0 méter széles szabad átjárással biztosítandó, továbbá
 - ab) épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható,

- b) az a) pont szerinti közhasználat időben korlátozható;
 - c) szintterületi mutató kedvezmény akkor alkalmazandó, ha a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az a) pont szerint kialakításra kerül.
- (4) ¹⁷⁶A Vi-1/Z-2 építési övezetben – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) az Esztergomi út és az Árbóc utca mentén a Szabályozási terven jelölt szakaszon árkád kialakítása kötelező,
 - b) az 55. § (12) bekezdés b) pontjának a garázsok arányára vonatkozó rendelkezését figyelmen kívül kell hagyni, azzal, hogy az utcai homlokzat felé a személyi- és garázsbejáratokon, valamint műszakilag szükséges helyiségeken kívül egyéb, nem parkolási vagy – a kukatárolón kívül – nem tárolási célú helyiséget kell elhelyezni, különösen
 - ba) közhasználatú rendeltetési egységet, vagy
 - bb) az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, valamint
 - bc) egyéb, a terület használatát szolgáló, azt nem zavaró rendeltetési egységet.
- ¹⁷⁷(4a) A Vi-1/Z-7 építési övezetben – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – amennyiben a telken meglévő és megtartásra kerülő épületállomány épületszerkezeti adottságai azt indokolttá teszik
- a) saroktelek utólagos kialakítása esetén annak egyik oldali telekszélessége legfeljebb 20 méterre csökkenthető a meglévő épületekhez igazodóan,
 - b) a telekosztás során kialakítható telekszélesség közbenső telek esetében legfeljebb 20 méterre kizárólag akkor csökkenthető, ha a kialakult állapot szerinti meglévő épületek miatt az előírt 30 méteres telekszélesség nem teljesíthető.

(4b) A Vi-1/Z-15 jelű építési övezetben

- a) az 56.§ (2) bekezdés c) pontban foglaltaktól eltérően az övezetben a Dózsa György út 10 méteres sávjában nem alakítható ki lakás,
- b) az 56.§ (2) j) pont értelmében a földszinten teremgarázs létesíthető, melynek során a 28058, 28062 és 28063 hrsz.-ú telkeken az 55.§ (12) bekezdéstől eltérően a földszinti beépítés mértéke akkor is elérheti a 3. mellékletben meghatározott növelt értéket, ha a földszint beépített alapterületének 25%-át meghaladja a garázs területe;
- c) az építési hely „F” jelzésű, földszinttel beépíthető részén a földszintes épületrész legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 4,5 métert;
- d) a Szabályozási terven a 28058, 28062 és 28063 hrsz.-ú telkeken, ahol az építési hely terepszint felett is beépíthető része és a közhasználatra javasolt telekrész együttesen került meghatározásra, a földszint nem építhető be, legfeljebb árkád alakítható ki.

P_1: Telepítési tanulmányterv alapján az építési övezetben:

- lakás rendeltetés létesítés feltételeinek megteremtése Dózsa György út menti ingatlanon,
- építési hely kijelölése.

¹⁷⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 12. § (1) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

¹⁷⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 12. § (2) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

VÁLASZ: Az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján a szabályozás normaszöveg kiegészítést igényel. Az építési övezet csak ezen az egy helyen található, új övezet bevezetése nem indokolt, a szabályok csak az érintett telkekre vonatkoznak.

- (5) Vi-1/Z-31, és a Vi-1/Z-31a jelű építési övezet területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) A Szabályozási terven jelölt szabad térformálású térfalak kialakítása során
 - aa) a 26124/10 hrsz. telken legfeljebb a vonal hosszának 70%-án állhat épülethomlokzat,
 - ab) a további szakaszán az épülethomlokzat síkját legalább 15 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé, vagy ott nem lehet homlokzat,
 - ac) a magánúttól nyugatra eső Váci út menti épület esetén a homlokzat szabadon formálható;
 - b) a 26124/1 hrsz-ú ingatlanon az oldalhatár felé homlokzattal kialakított meglévő épület mellett épületközt kell kialakítani
 - ba) a Szabályozási terven rögzített szélességgel,
 - bb) az épületközre néző épületrész homlokzatos kialakításával, melynek során a 24. §-ban foglalt méret helyett a Szabályozási terv szerinti épületköz méretét kell csökkentett telepítési távolságként figyelembe venni;
 - c) az épületen a tetőfelépítmények területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át,
 - d) ¹⁷⁸ a magánút és a közvetlenül csatlakozó telekrész a terepszint alatt a szabályozási terv szerint építhető be, mely esetben a magánút alatt az átjárás biztosítására és a telkek mélygarázs szintjei között a gépjárművek számára szolgáló rámpák, tárolók alakíthatók ki;
 - e) ¹⁷⁹ a magánút és a közhasználatú terület felé csak az épületek homlokzatának vonalában létesíthető kerítés, a Rákos-patak felé növényzettel takart áttört kerítésként.
- ¹⁸⁰ (5a) A Vi-1/Z-32a jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a földszinten teremgarázs létesíthető, melynek közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának
- a) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén,
 - b) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén,
és tömör vagy nyílászárókkal nem tagolt falként kialakított egybefüggő hossza nem haladhatja meg az utcai homlokzaton mért 15 métert
- (6) A Vi-1/Z-36 jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- c) a 28013, a 28017 és a 28009/2 hrsz-ú ingatlanok összesített területén az újonnan létesíthető bruttó kereskedelmi szintterület nem haladhatja meg a 25.000 négyzetmétert, a meglévő kereskedelmi szintterület megtartása mellett,
 - d) a 3. mellékletben meghatározott telekre vonatkozó zöldfelületi minimum mellett a teljesértékű és a tetőkerti zöldfelületek összesített területe együtt legalább a telek 20%-ának megfelelő méretű kell, hogy legyen,

¹⁷⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 36. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁷⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 36. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- e) a Mohács utca felől az új áruforgalmi és gazdasági kiszolgáló terület megfelelő kapacitásának és műszaki kialakításának – a meglévőhöz való kapcsolásának és közös működtetésének – biztosítása érdekében
 - ea) az új épület a meglévő kereskedelmi épülethez illeszkedően – hátrahúzva – is kialakítható,
 - eb) a szabályozási vonallal érintett meglévő szomszéd épülethez nem kötelező tűzfalasan csatlakozni, mellette épületköz – az OTÉK szerinti szélességgel – kialakítható,
 - f) a telek homlokvonalától számított, a meglévő szomszéd tűzfal hosszával megegyező mélységen túl épületrész a telekhatártól legalább 10 méter távolságra alakítható ki,
 - g) udvari épületszárny
 - ga) tűzfalasan csatlakozhat a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), ha az ott lévő épület tűzfalának magassága eléri a Pmu érték felét,
 - gb) tetőgerince vagy lapostető esetén attikája elérheti a magassági síkok szerint biztosított magasságot;
 - h) 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,
 - i) a terület jelentősebb átépítése esetén az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a Lehel utca érintett szakaszának átépítésére.
- (7) A Vi-1/Z-37 és Vi-1/Z-45 jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) lakóépület nem létesíthető a Vi-1/Z-45 építési övezetben és a Vi-1/Z-37 építési övezet Váci út menti telkein, továbbá
 - b) az 1. emelet felett a homlokzat szélességének maximum 2/3-a legfeljebb 1,0 méterrel az előkert fölé nyúlhat.
- (7a) ¹⁸¹A Vi-1/Z-37a és Vi-1/Z-37b jelű építési övezetek területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a két övezet határán, vagy attól legfeljebb 3-3 méteres távolságban alakítható új megosztó telekhatár, melynek vonalát a telekre vonatkozó paraméterek megállapítása során úgy kell tekinteni, mintha a telekhatár az övezethatár lenne,
 - b) a Szekszárdi utcában a szabad térformálás jelzése mentén a közterületi telekhatártól számított 4,0 méteres sáv hosszának legfeljebb 60%-án helyezhető el épület, de terepszint alatt a sáv beépíthető,
 - c) épületköz létesíthető, melynek mélysége legalább a közterülettől számított 30 méter;
 - d) a 4. melléklet szerint meghatározott Pmu érték szerinti magassági idomok Szabályozási terven jelölt sávjaiban a magassági idom általános szabályait kell betartani, kivéve a Szabályozási terven külön jelölt helyen, ahol az Élp 27 méter,
 - e) az a) pont szerinti telekhatár mentén telekosztás esetén a telepítési távolság méretének legalább 1/3-a az egyik szomszédos telekre kell, hogy essen, függetlenül attól, hogy épületköz kialakításra kerül, vagy nem, továbbá a Vi-1/Z-37b építési övezeten belüli telekosztás esetén elegendő, ha a telepítési távolságból legalább 4,5 méter esik az egyik telekre;

¹⁸¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 36. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- f) a 20.§ (2) szerinti teljes mértékben beépíthető teleksávhoz képest a telekbelsőbe benyúló épületrész, udvari épületszárny létesítése esetén a csökkentett telepítési távolság alkalmazható, melynek során
- fa) a szomszédos telken lévő vagy tervezett épület homlokzatával való átfedő homlokzathossz nem haladhatja meg a 16 métert, és kizárólag a Vi-1/Z-37b jelű építési övezeten belül a 14 métert, és
 - fb) ¹⁸² a csökkentett telepítési távolság ~~nem lehet kisebb, mint~~ az egymással szomszédos telkekre ~~–felé tekintő homlokzatokra~~ vonatkozó nagyobbik Pmu méretéből adódó érték 2/3-a, az fc) alpont együttes betartásával, továbbá
fc) a csökkentett telepítési távolság nem lehet kisebb 16 méternél, és kizárólag a Vi-1/Z-37b jelű építési övezeten belül 14 méternél,
- g) ¹⁸³ Vi-1/Z-37b építési övezet területén lakóépület akkor is létesíthető, ha a telek egy része Vi-1/Z-37a övezetben van,
- h) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet területén a Madarász Viktor utca és Szekszárdi utca sarkán a 16 méteres Pmu szerinti magassági idom ferde és vízszintes síkja fölé legfeljebb a homlokzat teleksarokponttól számított 20-20 méteres sávjában nyúlhat építészeti hangsúly a szabályok szerinti épületrészként,
- i) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet területén a földszinten
- ia) legalább 5,0 méter mélységű előkert esetén lakás az utca felé is létesíthető,
 - ib) lakás közvetlenül nem nézhet közhasználatú területre és azt arról közvetlenül ¹⁸⁴ nem szabad megközelíteni,
- j) a telek eltérő Pmu értékei esetében a 35.§ (3) bekezdés szerinti Pmu érték közterületi járdaszinten mért „0” pontját az adott szakaszon belül kell megállapítani.
- ¹⁸⁵ k) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezet területén a 3. melléklet e célból „§” jelzéssel rögzített paramétereit kizárólag akkor szabad alkalmazni, ha:
- ka) az építési övezetben legfeljebb két telek kerül kialakításra,
 - kb) a saroktelek Szekszárdi utca felőli szélessége legalább 50 m, a Madarász Viktor utca felé a kialakult szélesség;
 - kc) a létrejövő saroktelek legnagyobb mérete a ~~6000~~-5500 négyzetmétert, a közbelső telek legnagyobb mérete a ~~8000~~-8500 négyzetmétert nem haladja meg;
- l) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben a saroktelekre vonatkozó terepszint alatti és feletti beépítési kedvezmény kizárólag a k) pontnak megfelelő telekosztással létrehozott sarokteleknél alkalmazható;
- m) a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben kizárólag a k) pontnak megfelelően kialakított két telek esetében
- ma) épületköz legkisebb szélessége 14 méter, mely esetben az egymással szemköztli homlokzatok átfedésben lévő hossza nem haladhatja meg a 14 métert,
- ~~mamb)~~ az általános szintterületi mutató a közbelső telekre vonatkozóan ~~2,75~~2,53, a saroktelekre vonatkozóan ~~2,22~~43, mely értékek a közhasználatú terület kialakítása esetén a 0,25 KH kedvezménnyel növelhetők mindkét telken,

¹⁸² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁸³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁸⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § d) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁸⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

~~m~~bmc) a legkisebb előírt zöldfelület aránya a közbenső telekre vonatkozóan 27%, a saroktelekre vonatkozóan 23%,

~~m~~emd) két telekre eső épületköz esetén az egyik telekre legalább az épületköz 4,5 méterre kell, hogy essen.

me) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a közbenső telekre vonatkozóan 90%, a saroktelekre vonatkozóan 70%;

P_3: A módosítási igény az építési engedéllyel már rendelkező telek megosztását javasolja telepítési tanulmánytervvel alátámasztottan. Ebben kimutatásra került, hogy az általános szintterületi mutatók módosításának eredményeként, a II. ütemhatár mentén tervezett telekosztással létrejövő két telken az új általános szintterületi mutatókkal számított általános szintterület nem haladja meg a Vi-1/Z-37b építési övezet egészére (egy telekre) vonatkozó hatályos általános szintterületi mutatókkal számított általános szintterületet. Ennek alapján a szabályozási mutatók a telken belüli értékei változnak a szintterületi nagyságrend változása nélkül a Vi-1/Z-37b jelű építési övezetben. ami az előírt maximális értékek pontosítását igényli. Ez a változás vonatkozik a telekméretre, a szintterületi mutatóra, a távolságok és a csökkentett telepítési távolság meghatározására is a tervezett telekhatár függvényében.

VÁLASZ: a javaslat beépíthető az elfogadott telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója alapján. A telekre vonatkozó összes létesíthető szintterület nem változik, csak az ütemezést figyelembe vevő javasolt telekhatár figyelembevételével kerül pontosításra. A módosítással érintett építési övezet csak itt található, más területet nem érint. Egyben a szabályozási terven az irányadó telekhatár törlésre kerül.

n) a részsűben a földszint feletti tetőkertre felvezető gyalogosrámpa, lépcső épületszerkezetei kialakíthatók

(8) A Vi-1/Z-43 és Vi-1/Z-44 jelű építési övezet területén – a (2) bekezdés rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) kereskedelmi rendeltetés csak az épület pinceszintjén, földszintjén alakítható ki, legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 300 négyzetméter;
- b) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban és földszinti teremgarázsban történhet;

¹⁸⁶(8a) A Vi-1/Z-46 jelű építési övezet területén

- a) a Róbert Károly körút menti telken lakásrendeltetés nem létesíthető,
- b) lakásrendeltetés létesítése esetén a 3. melléklet 10. számú táblázatában az „L” jelzéssel ellátott szám szerinti paramétert kell alkalmazni,
- c) a terepszint alatti beépítés zárófödémén háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni a zárófödém legalább 65%-án,
- d) a telekhatáron csatlakozó tűzfal felületeket az építési övezet telkén belül kialakított önálló támszerkezetre telepített zöldhomlokzat kialakításával kell takarni, melynek során a támszerkezet építménye az építési helyen kívül is elhelyezhető.

(9) A Vi-1/ZSZ-1 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) lakás nem létesíthető;
- b) kereskedelmi rendeltetés csak a földszinten és az első emeleten létesíthető;

¹⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 13. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- c) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet, melyek a telekhatáron egymással összeköthetők,
 - d) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 10. számú táblázatában meghatározottak szerinti fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik.
 - e) a telekalakítás során új teleknek az Angyalföldi út vagy a Taksony utca felé is kell, hogy legyen közterületi kapcsolata.
 - f) épületköz létesíthető, melynek során az egy telken belüli kialakításakor az egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok távolsága a magasabbik épület homlokzatmagasságának legalább
 - fa) az egyharmada legyen, ha az átfedés hossza kisebb 20 méternél,
 - fb) a fele legyen, ha az átfedés hossza 20 méter, vagy annál nagyobb, de legfeljebb 50 méter,
 - fc) a kétharmada legyen, ha az átfedés hossza 50 méter, vagy annál nagyobb.
 - g) a telek megosztható, és ha a telekhatár épületközön megy keresztül akkor a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítés során
 - ga) az f) pont szerinti épületköz szélességéből legalább 3 méter egy telekre kell, hogy essen;
 - gb) a 24. §-ban foglaltak helyett az f) pont szerinti távolságot kell csökkentett telepítési távolságként figyelembe venni;
 - gc) az épületközt áthidalhatja előtető, járható előtető és legfeljebb egy épületszint;
 - gd) az épületköz teljes szélességében terepszint alatt beépíthető a telekhatáron önálló szerkezeti megoldással;
 - h) az előtető kivételével az épületrészek felsőbb szintekről látható tetőfelületein tetőkertet, vagy legalább biológiailag aktív zöldtetőt kell létesíteni;
 - i) közhasználat céljára átadott terület fölé nyúló előtető vagy a g) pont gc) alpont szerinti összekötő járható előtető
 - ia) beépítésbe beszámító területével az építési övezetben meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mutató - legfeljebb 5%-kal - növelhető,
 - ib) az épületek között a telekhatáron csatlakozhat a szomszédos épület hasonló előtető szerkezetéhez, a telekhatáron önálló szerkezetként;
 - j) a metróaluljáró akadálymentesen kialakítandó kijáratához kapcsolódóan részben közterületen, részben időben nem korlátozott közhasználatú területen egységes terv alapján süllyesztett tér alakítható ki.
- (10) A Vi-1/SZ-1 jelű építési övezet területe – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – magasházak irodaházak célját szolgálja, ahol
- a) lakás nem létesíthető,
 - b) az épület magassága nem növelhető,
 - c) személygépjármű elhelyezés csak mélygarázsban biztosítható.
- (11) A Vi-1/ZSZ-2 jelű építési övezet területén – ¹⁸⁷ az 55.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) lakás

¹⁸⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § v) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- aa) nem létesíthető a földszinten, és a földszint feletti építményszinten az emelt szintű és közhasználatra átadott területtel határosan, továbbá
 - ab) a Váci út közterületi határától számított 80 méteren túl létesíthető, továbbá a 45 méter szintmagasság felett bárhol, amennyiben ott a zajterhelés nem haladja meg az előírt határértéket;
 - b) a földszinten az utca felé, valamint az emelt szintű és közhasználatra átadott területtel határosan csak a környező területhez illő közforgalmú és közhasználatú önálló rendeltetési egységek, továbbá irodák létesíthetők;
 - c) személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - ca) mélygarázsban és földszinti teremgarázsban egyaránt történhet, melyek telkenként önállóak, de a telekhatáron egymással összeköthetők,
 - cb) felszíni parkolóban csak átmeneti hasznosítás céljából megengedett,
 - cc) új beépítés esetén a parkolási kötelezettség legfeljebb 5%-a biztosítható felszíni parkolóban - az előkert területének kivételével;
 - d) a 3. melléklet 10. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó
 - da) ha közhasználatú terület kerül kialakításra,
 - db) ha a telken legalább egy épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, és ami nem lakórendeltetésű épület
 - dc) amennyiben a Cserhalom utcai elektromos távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére is történik;
 - e) a 3. melléklet 10. táblázatában az általános szintterületi mutató csökkentett értékét („L” jelzés) figyelmen kívül kell hagyni, ha a Cserhalom utcai távvezeték földkábeles kiváltása a telken megvalósuló fejlesztés terhére is történik;
 - f) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 10. számú táblázatában rögzített arányú fásítás a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területén kívül történik;
 - g) ¹⁸⁸
- ¹⁸⁹(11a) A Vi-1/ZSZ-3 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a földszint bruttó beépített alapterületének legfeljebb 30%-án parkolóhelyek létesíthetők
 - b) a földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának
 - ba) kétharmadát, legfeljebb 30 méteres telekszélesség esetén,
 - bb) felét, a 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén.
- (12) A Vi-1/SZ-2, Vi-1/SZ-3, Vi-1/SZ-4 és a Vi-1/SZ-5 jelű építési övezetek területén – az 55.§ rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- c) lakórendeltetésű épület nem, de lakás létesíthető;
 - d) kereskedelmi rendeltetés, szolgáltatás csak a földszinten és az első emeleten létesíthető;
 - e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése

¹⁸⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

¹⁸⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 12. § (3) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

- ea) mélygarázsban, illetve
 - eb) a létesítendő parkolók legfeljebb 15%-a számára felszíni parkolóban történhet;
 - f) A Vi-1/SZ-4 övezet területén a szomszédos panelépületek magasságát az új épületek nem haladhatják meg.
- (13) A Vi-1/T-1 jelű építési övezet kialakult telepszerű, vagy szabadonálló beépítésű lakóegyüttesek területén, ahol – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- g) ¹⁹⁰ az épületek esetleges elbontása esetén új épületet a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint szabad elhelyezni, szintterülete nem meghatározott;
 - h) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 500 négyzetméter;
 - i) a személygépjárművek elhelyezését
 - ia) szabadonálló beépítés esetén a telken belül,
 - ib) úszótelkes beépítés esetén az intézményi besorolású lakótelepi egység (úszótelek és az övezet közterületei) területén
 kell megoldani.
- (14) ¹⁹¹ A Vi-1/SZ-1-AI, Vi-1/SZ-2-AI jelű építési övezet területe a lakosság alapintézményeinek elhelyezésére szolgál, melyen – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) lakás – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - b) kereskedelmi rendeltetés a telken nem létesíthető;
 - c) a személygépjárművek elhelyezését új épület létesítése esetén – a d) pont kivételével
 - ca) szabadonálló beépítés esetén a telken belül,
 - cb) úszótelkes beépítés esetén az intézményi besorolású lakótelepi egység (úszótelek és az övezet közterületei) területén
 felszíni parkolóban vagy közterületen kell megoldani
 - d) meglévő alapintézmény elbontása és a telkén új, azonos rendeltetésű épület létesítése esetén, ha korábban a parkolás nem volt megoldott, akkor nincs parkolási kötelezettség.
- (15) ¹⁹² A Vi-1/SZ-2-AI jelű építési övezet területén az oldalkert 3,0 méter.

¹⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 36. § (6) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (5) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 36. § (7) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

55. A Vi-2 jelű építési övezetek előírásai

- 57. §** (1) Vi-2 jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) a Vi-2/Z, jelű építési övezetekben általános zárt sorú
 - b) a Vi-2/ZSZ jelű építési övezetekben zárt sorú, szabadonálló épületelhelyezéssel,
 - c) a Vi-2/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló.
- (2) A Vi-2/Z-1 jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) az épületek a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők,
 - b) a földszint felett a telekhatáron épített épület tűzfala legfeljebb 20,0 méter hosszú lehet, és a telekhatáron már meglévő új épület tűzfalához zárt sorúan kell csatlakozni,
 - c) az épületek Rőppentyű utca felé eső földszintjén és első emeletén lakás nem létesíthető;
 - d) a belső udvarok mentén a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 24,0 m lehet,
 - e) a kedvező benapozás biztosítása érdekében a kialakuló belső (hátsó kertek légtéraránya legalább 1:1 kell, hogy legyen.
 - f) ¹⁹³ 1200 négyzetméternél kisebb területű saroktelken
 - fa) a 3. melléklet terepszint alatti beépítettségére vonatkozó kedvezményes értéke alkalmazható,
 - fb) a földszint bruttó alapterületének legfeljebb felén teremgarázs létesíthető;
 - g) 4000 négyzetméternél kisebb területű saroktelken a 3. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható.
- (3) A Vi-2/Z-2 és Vi-2/Z-3 jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a Szabályozási terven rögzített építési hely figyelembevételével;
 - b) lakás nem létesíthető;
 - c) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén továbbá első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;
 - d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - da) mélygarázsban, vagy részben földszinti teremgarázsban,
 - db) a ¹⁹⁴ Vi-2/Z-2 építési övezet területén - átmeneti hasznosítás esetén - felszíni parkolóban is történhet;
 - e) ¹⁹⁵
- ¹⁹⁶ (3a) A Vi-2/Z-2 építési övezetben

¹⁹³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 22. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § e) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 29. §-a. Hatálytalan: 2023. VIII. 1-től.

¹⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 22. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- a) a beépítés során a szomszédos 25671/1 hrsz. telek megvalósult épületének homlokzati síkját kell folytatni legalább 13 méteres szakaszon, és a közterületi térfal kialakításánál is alkalmazni kell a (3b) bekezdés b) pontja szerinti rendelkezését,
 - b) a kültéri transzformátorállomás takarófallal vehető körbe a meglévő transzformátorok helyét és biztonságos üzemeltetését, elemeinek áthelyezését lehetővé tevő módon,
 - c) a b) pont szerinti takarófal a Szabályozási terven jelölt helyen – szükség esetén annak +2,0 méteres sávjában – helyezhető el, a megfelelő műszaki feltételek biztosítása mellett, melynek során az előkert és az építési hely lehatárolása figyelmen kívül hagyandó,
 - d) a b) pont szerinti takarófal magassága legalább a fővárosi védelem alatt álló alállomás északi homlokzata magasságának fele legyen.
- (3b) A Vi-2/Z-4 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a Szabályozási terven rögzített építési hely és épületköz figyelembevételével, és az épületközre tekintő homlokzatok teljes hosszában a csökkentett telepítési távolság alkalmazható;
 - b) a Révész utca mentén a védett épülethez való igazodás során a Szabályozási terven jelölt eltéréssel szabályozott építési vonalat úgy kell figyelembe venni, hogy a közterületi homlokzati felület (térfal) az előkerti határvonal és a védett épület épületszárnyának déli határvonala között bárhol létesíthető és a közterületi homlokzat felülete a 26.§ (1) bekezdése szerinti függőleges sík legalább 50%-ának megfelelő legyen;
 - c) a védett épületet magába integráló új beépítés létesíthető, melynek során a védett épület magasságáig a beépítési mérték 70%, afelett 65% lehet;
 - d) a védett épület hasznosítása és bővítése során legfeljebb a létesíthető általános szintterület 40%-ának megfelelő bruttó szintterülettel lakások létesíthetők, mely arányba a lakószinteken létrejövő lakások bruttó szintterületét, a lakások megközelítését szolgáló közös közlekedők bruttó szintterületét és az ezen építményszinteken létesülő, a lakásokhoz tartozó tárolók bruttó szintterületét kell beszámítani;
 - e) legfeljebb 35 darab lakás létesíthető;
 - f) a d) pont szerinti lakások megvalósításának feltétele a szomszédos 25671/2 hrsz. telken a (3a) bekezdés b) pontjában rögzített takarófal létesítése;
 - g) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető;
 - h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, vagy részben földszinti teremgarázsban történhet.
- (3c) A Vi-2/Z-5 jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) elhelyezhetők az 55. §-ban foglaltakon túl – a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – a K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás nem üzemi technológiájú építményei;
 - b) lakás nem létesíthető;
 - c) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter;
 - d) az utcafronton a zárt sorú csatlakozás biztosítása mellett a tömbbelső felé épület szabadon álló jelleggel is elhelyezhető;

- e) a kedvező benapozás biztosítása érdekében a kialakuló belső (hátsó) kertek légtéraránya legalább 1:1 kell, hogy legyen,
- f) az övezet teljes területének két telekre való osztása során a legkisebb telekméret 4000 négyzetméter
- g) a Szabályozási terven jelölt, vagy ahhoz hasonló jelleggel kialakított közhasználatú terület létesítése esetén
 - ga) legalább 8000 négyzetméteres telekméret esetén minimum 400 négyzetméter,
 - gb) legalább 4000 négyzetméteres telekméret esetén minimum 200 négyzetméter
 teljes értékű zöldfelületet kell létesíteni a Teve utcához kapcsolódóan, a gb) alpont szerinti esetben a szomszédos két teleken összefüggő zöldfelületként,
- h) a 30.§ (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható,
- i) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy részben földszinti teremgarázsban történhet, melynek során a földszinti teremgarázs a földszint alapterületének legfeljebb 50%-án alakítható ki úgy, hogy a közterület felé más rendeltetést kell létesíteni.

(3d) A Vi-2/Z-6 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) a hátsókert mérete 12,0 méter, a 22 méternél kisebb telekmélység esetén, ahol az 8 méter;
- b) lakás nem létesíthető az épületek közterület felé eső épületrészének földszintjén, magASFöldszintjén;
- c) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén és első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;
- d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban történhet;
- e) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (Ém) +7,0 méter értéket.

F_5: Üteg utca – Frangepán utca – Béke utca – Petneházy utca által határolt tömbben felülvizsgálandó, hogy a tömbben miért szabadonálló a beépítési mód, miközben zárt sorú a beépítés.

VÁLASZ: Vélhetően az eredeti KÉSZ 2016-os térképén került véletlenül a szabályozási tervre az „SZ” jelölés a „Z” helyett. A Vi-2/SZ-3 nem nevezhető át, mivel más a szomszédos két tömb is ilyen övezetbe tartozik. Javításra kerül a szabályozási terven és egyben létrejön egy azonos paraméterekkel és előírásokkal rendelkező új övezet Vi-2/Z-6 övezeti jellel, értelemszerűen az erre a területre nem vonatkozó főutak menti telkek szabályai nélkül.

(4) A Vi-2/ZSz-1 és a Vi-2/ZSz-2 jelű építési övezetek területén az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) elhelyezhetők az 55. §-ban foglaltakon túl
 - aa) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - ab) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás nem üzemi technológiájú építménye, valamint

- ac) az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, rendeltetési egységek;
 - b) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.
 - c) a Szabályozási terven jelölt
 - ca) a közhasználatú elsőrendű zöldfelület használata időben korlátozható;
 - cb) térfal kialakítása során legfeljebb a vonal hosszának felén állhat épülethomlokzat;
 - d) a telekalakítás során a Dózsa György út felől közvetlen gépjármű kiszolgálást biztosító útcsatlakozás nem létesíthető;
 - e) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 35,0 méter lehet;
 - f) a tervezett beépítés ütemezetten is kialakítható;
 - g) a személygépjárművek
 - ga) legfeljebb 25%-ban felszíni parkolóban, telken belül és
 - gb) legfeljebb 25%-ban közterületi parkolóban
 helyezhetők el,
 - h) 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;
 - i) támfal a közterület, valamint a közhasználat céljára átadható területek határán elhelyezhető,
 - j) meglévő támfal átépítése, áthelyezése esetén a meglévő, valamint a megmaradó támfalszakaszok magasságához illeszkedni kell.
- (5) A Vi-2/ZSz-3 jelű építési övezetek területén az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) új épület a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban létesíthető;
 - b) a telektömb vagy a tömb megosztása esetén
 - ba) 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
 - bb) a telekhatáron a keretes beépítés „B” típusának szabályait kell alkalmazni az épületek csatlakozása esetén, a földszinten és legfeljebb az I. emeleti szinteken;
 - bc) a telekhatáron az épület zárt sorúan is csatlakozhat,
 - c) a földszinti beépítési mérték kedvezménye akkor használható ki, ha
 - ca) általános helyzetű telek esetén a földszinten az utca felől legalább 50% hosszban üzlethelyiség vagy közhasználatú rendeltetési egység kerül megvalósításra;
 - cb) a Cserhalom utca menti telek esetén a földszinten a Cserhalom utca felőli oldalon legalább 50% hosszban üzlethelyiség vagy közhasználati rendeltetési egység kerül megvalósításra.
 - d) ha a telektömb vagy a tömb hossza meghaladja a 60 métert, akkor a telkek számától és szélességétől függetlenül, az tömb zárt térfalát a földszint vagy I. emelet felett meg kell szakítani
 - da) egy, legalább 1,0-nél nem nagyobb térarányú és legalább 16 méter szélességű épületközzel vagy
 - db) az épületmagasság felének megfelelő méretű oldalsó távolság betartásával a telekhatár mentén;

- e) ¹⁹⁷ az épület legmagasabb pontja az épületmagasság értékénél legfeljebb 7,0 méterrel lehet magasabb, kivéve ott, ahol magasház létesítése megengedett vagy a Szabályozási terv más Élp. értéket rögzít;
- f) az első lakószint padlóvonala a közterület felé
 - fa) előkert hiányában a járdaszinttől mérten legalább 3 méter,
 - fb) 3,0 méter, vagy annál nagyobb előkert méret esetén a járdaszinttől mérten legalább 1,5 méter;
- g) kereskedelmi rendeltetés
 - ga) az épületek földszintjén, és a gyűjtőút menti épülettraktusban a földszinten és az I. emeleten létesíthető,
 - gb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 4000 négyzetméter, lakóépületben legfeljebb 1000 négyzetméter lehet;
- h) a személygépjárművek telken belül földszinti teremgarázsban is elhelyezhetők.
- i) a Cserhalom utca melletti és a Cserhalom utcáról kiszolgált tömbökben fekvő telkek esetében az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a tömbök beépítésénél a Cserhalom utcai 132 kV-os elektromos távvezeték föld alá helyezésére a Csavargár utca és a Rákos-patak között, továbbá
- j) ¹⁹⁸ az övezet területén a Szabályozási Terven feltüntetett Élp értékeket kell figyelembe venni, és a magasházak épületrészt tartalmazó épületrészek homlokzatai közötti legkisebb távolság 16 méter;
- k) kerítés a telkek homlokvonalán nem létesíthető, csak az előkert sáv telek felé eső szélén;
- l) ¹⁹⁹ a Rákos-patak és a Fedélköz utca felé tekintő földszinti homlokzaton a földszint szélességének legalább egyharmadán kereskedelmi, vendéglátó, irodai, egyéb szolgáltató rendeltetés létesítendő;
- m) ²⁰⁰ a 3. melléklet 11. számú táblázatban a földszint beépítési mértéke 50%, a földszint feletti 1. és 2. emelet beépítési mértéke 40% lehet.
- (5a) ²⁰¹ A Vi-2/ZSz-4 jelű építési övezet területén az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
 - a) lakás nem létesíthető az épületek közterület felé eső épületrészeinek földszintjén, magasföldszintjén;
 - b) sportolást szolgáló létesítmény is elhelyezhető,
 - c) új szabadtéri sportpálya a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető a d) pont figyelembevételével, de a Béke utca felőli előkertbe nem nyúlhat;
 - d) az építmények telepítésénél figyelembe kell venni a Rozsnyay utca vonalában lévő nagytérű csatornát és védőtávolságát;
 - e) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (Ém)+7,0 méter értéket;

¹⁹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹⁹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- f) a Rákos-patak menti előkert zöldfelület kialakítása során a 30.§ (6) b) pont szerinti zöldfelületi arányt az előkert sportpályán kívüli területére számítva kell betartani;
- g) az előírt legkisebb zöldfelületi arányba a füves és a hibrid füves sportpálya területe beszámítható, amelyek területének megfelelő háromszintes növényállomány meghatározásakor a cserjeállománynak csak egynegyedét, de a faállomány egészét kell biztosítani a pályákon kívül;
- h) a legalább 15 méter fesztávú sportcsarnok épület legalább 10 méter magas felső síkkal kialakított lapostetejének létesítése esetén a 30.§ (7) bekezdést nem kell betartani;
- i) a tetőkertek kialakítása során a földszinti és az I. emeleti zárófödém fölött létesített lapostetők legalább 60%-án zöldtetőt kell kialakítani, mely rendelkezés a h) pont szerinti épületre nem vonatkozik;
- j) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 11. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, jellemzően burkolt környezetű területre, előkertbe vagy fásított felszíni parkolóban kerülnek telepítésre;
- k) a meglévő, megmaradó fa a legkisebb zöldfelületi arányhoz tartozó fásításba, vagy a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékéhez tartozó többletfásításba beszámítható;
- l) a parkolási kötelezettség legalább 80%-a számára terepszint alatt, épületben vagy parkolóházban kell helyet biztosítani, kivéve az m) pont szerinti esetet;
- m) a szabadtéri sportpálya és a lelátóval nem rendelkező új sportcsarnok épület parkolási kötelezettsége fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
- n) az m) pont szerint keletkező parkolási kötelezettség a több építési övezetbe tartozó telek esetében a más övezetbe eső telekrészén is biztosítható;
- o) az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részeként lehatárolt Béke utca menti terület legalább 15%-án alá nem épített zöldfelületet vagy legalább félintenzív zöldtetőt kell kialakítani;
- p) az építési helynek a Szabályozási terven „*egyéb előírással érintett rész*”-ként jelölt területe
 - pa) a terepszint alatt beépíthető;
 - pb) a terepszint felett legfeljebb a lehatárolás területének 15%-áig építhető be a terepszinttől számított 4 méter magasság felett;
- q) a Fáy utca és a Béke utca felől rögzített „*közhasználatra javasolt telekrész*” és „*közhasználatú előkert*” nem keríthető el a közterülettől;
- r) a szabad térformálás jelzésével ellátott közterületi határ mentén, a térfal szabadon tagolható;
- s) a kerékpárok telken belüli elhelyezése során
 - sa) csak a bővítésből, az átalakításból vagy az új rendeltetésből eredő – az 5.c. melléklet szerint számított – többletkerékpárok legalább 1/8-a számára kell kerékpártárolót létesíteni, további legalább 1/8-a számára a helybiztosításról kell gondoskodni, a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett, és
 - sb) a kerékpártároló és annak helybiztosítása kizárólag térfelszínen, vagy épületen belül a földszinten alakítható ki, és
 - sc) több építési övezetbe tartozó telek esetében a kerékpártároló más övezetbe eső telekrészén is biztosítható,

- t) amennyiben autóbusz-elhelyezési kötelezettség keletkezik, az 5.d. melléklet alapján, az abban foglalt számítástól függetlenül elegendő 4 db autóbusz leállóhelyéről gondoskodni, melyek a szomszédos telken vagy a több építési övezetbe tartozó telek esetén a más övezetbe eső telekrészén is biztosíthatók.
- (6) ²⁰² A Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-3, Vi-2/SZ-4, Vi-2/SZ-5, Vi-2/SZ-6, Vi-2/SZ-7 és Vi-2/SZ-8 jelű építési övezetek területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a hátsókert mérete 12,0 méter;
 - b) lakás nem létesíthető
 - ba) az épületek közterület felé eső épületrésznének földszintjén, magASFöldszintjén és
 - bb) a Váci út, Róbert K. krt., Dózsa György út felé eső épületrészben, továbbá
 - bc) a Cserhalom utca felé eső épületrész I. emeletén;
 - c) az épület párkánymagassága nem lehet kisebb, mint
 - ca) 20 méter, a Róbert Károly körút menti telkeken és a Váci útnak a Lehel tértől a Rákos patakig terjedő szakasza menti telkeken,
 - cb) 18 méter, a Váci útnak a Rákos patak és az északi kerülethatár közötti szakasza menti telkeken,
 - d) a c) pont szerinti magasságtól legfeljebb a közterület felé eső homlokzathossz 20%-a térhet el;
 - e) kereskedelmi rendeltetés az épület pinceszintjén, földszintjén és első és második emeletén alakítható ki, legfeljebb 4000 négyzetméter bruttó kereskedelmi szintterülettel;
 - f) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése
 - fa) mélygarázsban,
 - fb) a Vi-2/SZ-7 építési övezetben a létesítendő parkolók 100%-a számára - az előkert területének kivételével - felszíni parkolóban történhet;
 - g) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság (Ém) +7,0 méter értéket;
 - h) a Vi-2/SZ-7 jelű építési övezet területén a 3. melléklet 11. táblázat szerinti engedményes beépítési és zöldfelületi mérték („§”) jelölés kizárólag sportrendeltetésű épület esetén alkalmazható.
- P_4_9: Az építési hely módosítása és az előírt zöldfelületi minimum érték csökkentése szükséges fedett padel pályák elhelyezhetősége érdekében.

VÁLASZ: az engedményes beépítési mutató és a zöldfelületi minimum kedvezményes, 40%-ra csökkentett értéke kizárólag sport funkció elhelyezése esetén megengedett a 3. melléklet javasolt mutatói szerint.
- (7) ²⁰³ A Vi-2/SZ-5 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a Dózsa György út - Szabolcs utca sarkán kereskedelmi rendeltetésű épület létesítése esetén a parkolás
- a) a tetőszinten fedetten, vagy nyitott parkolóban is megoldható, mely esetben nem kell zöldtetőt, pergolát kialakítani vagy napelemet létesíteni,
 - b) a parkolók legfeljebb 30%-a terepszintű felszíni parkolóban is elhelyezhető.

²⁰² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § x) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁰³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (8) A Vi-2/SZ-9 jelű építési övezet területe – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – kulturális létesítmény elhelyezését szolgálja, melyben lakás nem létesíthető.
- (9) ²⁰⁴ A Vi-2/SZ-10 és Vi-2/SZ-11 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) lakás a közterülettel határos földszinten nem létesíthető,
 - b) a földszinten kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató vagy közforgalmú irodai rendeltetések helyezhetők el, az alapterület legalább 30%-án portálszerű homlokzati kialakítást kell megvalósítani,
 - c) személygépjármű elhelyezés csak mélygarázsban biztosítható.
- (10) ²⁰⁵ A Vi-2/SZ-12 jelű építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) kizárólag sport-, rekreációs és az ezeket kiszolgáló rendeltetés létesíthető,
 - b) személygépjármű elhelyezés csak mélygarázsban biztosítható.

56. A Vi-3 jelű építési övezetek előírásai

58. § A Vi-3/SZ-1 jelű intézményi terület építési övezet területén – az 55. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

- a) a beépítési mód szabadonálló,
- b) az 55. § rendeltetései közül a lakosság intézményi ellátását szolgáló épületek létesíthetők,
- c) nem létesíthető
 - ca) lakás, a szolgálati lakás kivételével,
 - cb) önálló kereskedelmi létesítmény.

XIV. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLETEK

57. A Gksz-1, Gksz-2 kereskedelmi, gazdasági építési övezetek általános előírásai

- 59. §** (1) A Gksz-1, Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetei – a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek, elsősorban termelési, kereskedelmi, szolgáltatási és mindezek irányítására szolgáló irodaházak elhelyezésére való – építési övezeteinek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 13. számú táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.

²⁰⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (6) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁰⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 37. § (7) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (4) A Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek telkeire vonatkozó általános előírásokat az (5)-(12) bekezdés tartalmazza, melyek a Gksz-1/SZ-2 építési övezetekre nem vonatkoznak.
- (5) Az épület
- a) irodai, igazgatási,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató - beleértve a gépjárművel kapcsolatos javító és tisztító szolgáltatást is -
 - c) termelési, raktározási,
 - d) K+F jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás, továbbá
 - e) szállás jellegű,
 - f) vendéglátó,
 - g) sport,
 - h) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.
- (6) Nem létesíthető lakás, kivéve a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló telkenkénti egy lakást, ha az a terület rendeltetésszerű ²⁰⁶ használatát nem akadályozza.
- (7) Már meglévő épület
- a) ²⁰⁷lakórendeltetési egységének területi bővítése lakásszám növelése nélkül megengedett, de az épület kialakult beépítési magassága nem növelhető,
 - b) padlásterének bővítésével nem járó beépítése, akkor is megengedett, ha a meglévő épület túlnyúlik az építési helyen, és a bővítés az építési helyen belül történik.
- (8) A Szabályozási tervben jelölt „zöldfelület létesítés preferált helye” lehatároláson belül
- a) az építési vonal 26. § szerinti szabályát figyelmen kívül szabad hagyni,
 - b) a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület négyzetméterben kiszámított méretének legalább 30%-át kell a lehatároláson belül területileg zöldfelületként megvalósítani, függetlenül attól, hogy az így létrejövő zöldfelület területe a telek zöldfelületi mértékébe a kialakításának módja alapján milyen mértékben számít bele,
 - c) a b) pont szerinti zöldfelület zöldtetőként is kialakítható.
- (9) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 13. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, fásított felszíni parkolóba vagy előkertbe kerülnek telepítésre,
- (10) A személygépjárművek telken belül

²⁰⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § y) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁰⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 14. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- a) mélygarázsban, vagy földszinti teremgarázsban,
 - b) a (11) bekezdés szerint felszíni parkolóban helyezhetők el,
- (11) Felszíni parkoló csak fásítottan alakítható ki a telken belül, és
- a) ha a telken lévő épületek rendeltetése elsődlegesen termelési vagy raktározási rendeltetés, akkor a parkolási kötelezettség 100%-ában,
 - b) egyéb rendeltetések esetében legfeljebb a parkolási kötelezettség 60%-ában helyezhetők el a személygépjárművek.
- (12) Az előkert területének - a bejáratokkal együtt számítva - legfeljebb 50%-án alakítható ki felszíni parkoló, a további 50%-át zöldfelületként kell fenntartani.
- (13) A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs Kizárólag a Gksz-1/SZ-1 és a Gksz-2/Z-7 építési övezetek területén elhelyezhető el.
- (14) Az építési övezetek területén a megengedett 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.
- (15) Kiszolgáló épület létesíthető, 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.

58. A Gksz-1, Gksz-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

- 60. §** (1) Az Gksz-1, Gksz-2 jelű építési övezetek területén a beépítési mód
- a) a Gksz-2/Z jelű építési övezetekben általános zárt sorú,
 - b) a Gksz-1/SZ és Gksz-2/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló,
- (2) A Gksz-2/Z-1 jelű építési övezet területén – az 59. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) veszélyes és nem veszélyes hulladék felvásárló, gyűjtő, hasznosító telep és raktár céljából, valamint az ezekhez tartozó építmény akkor létesíthető, ha annak 100 méteres sugarú körzetében nincs lakóépület, oktatási, kulturális, sport- vagy egészségügyi létesítmény;
 - b) a Kámfor utca mellett a területen belül fasort kell létesíteni.
- (3) A ²⁰⁸ Gksz-2/Z-2, Gksz-2/Z-4, Gksz-2/Z-5 és Gksz-2/Z-6 jelű építési övezetek területén – az 59. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –

²⁰⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § f) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- a) a Szabályozási tervben meghatározott előkert sávba eső meglévő épület magassága nem növelhető;
 - b) az épület zárt sorú építési helyen belüli elhelyezésekor
 - ba) ha a szomszéd épület nem csatlakozik zárt sorúan, akkor épülethézag alkalmazható, és
 - bb) a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani;
 - c) az épülethézag saját telekre eső mérete
 - ca) tűzfalas kialakítás esetén legalább 4,5 méter,
 - cb) nem tűzfalas kialakítás esetén legalább 8,0 méter;
 - d) a hátsó kert mérete 0 méter, és a hátsó kert felé homlokzattal tekintő szomszédos épülettől a telepítési távolságot meg kell tartani;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.
- (4) A Gksz-2/Z-7 jelű építési övezet területén – az 59. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) a zárt sorú építési helyen belül
 - aa) az épület elhelyezhető szabadonálló jelleggel, mely esetben az oldalhatártól az épület 7,0 méterre telepíthető, vagy
 - ab) ha a szomszéd épület nem csatlakozik zárt sorúan, akkor épülethézag alkalmazható, és
 - ac) a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani;
 - b) az épülethézag saját telekre eső mérete
 - ba) tűzfalas kialakítás esetén legalább 3,0 méter,
 - bb) nem tűzfalas kialakítás esetén legalább 7,0 méter;
 - c) a hátsó kert mérete 7,0 méter, az OTÉK szerinti telepítési távolság együttes figyelembevételével;
 - d) az építési hely terepszint felett is beépíthető részének mélysége az előkert határvonaltól számított legfeljebb 40 méter a c) pont szerinti hátsó kert határvonal együttes figyelembevételével;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 10.000 négyzetméter.
- (5) A Gksz-1/SZ-1 jelű építési övezet területén – az 59. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) az előkert a Szabályozási terv határozza meg, annak hiányában értéke 0 méter;
 - b) a Szabályozási tervben meghatározott az előkert sávba eső meglévő épület magassága nem növelhető;
 - c) az oldalkert a terepszint alatti beépítésre vonatkozóan 3,0 méter;
 - d) az oldalkert a terepszint feletti beépítési mértékbe beszámító épületrészekre vonatkozóan
 - da) az oldalkert felé néző homlokzat tűzfalas, vagy nyílászáró nélküli kialakítása esetén 3,0 méter,
 - db) a da) alponttól eltérő kialakítás esetén 7,0 méter;
 - e) a hátsó kert mérete 7,0 méter, kivéve, ha a Szabályozási terv azt más mérettel határozza meg;

- f) az építési hely terepszint felett is beépíthető részének mélysége az előkerti határvonaltól, vagy közterületi telekhatártól számított legfeljebb 40 méter az e) pont szerinti hátsókerti határvonal együttes figyelembevételével;
 - g) kereskedelmi rendeltetés legnagyobb bruttó alapterülete 6.000 négyzetméter.
- (6) A Gksz-1/SZ-2 jelű építési övezet területe üzemanyagtöltő és autósó elhelyezésére szolgál, melyen épület a szabadonálló beépítési mód szerint létesíthető.

XV. FEJEZET

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

59. A K-Rek, K-Sp különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

- 61. §** (1) A különleges beépítésre szánt területek építési övezetei a K-Rek jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős, a K-Sp nagykiterjedésű sportolási célú terület, melyek általános és részletes előírásait egymással együtt kell alkalmazni, az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (2) Az övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 14., 15. számú táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezet részletes előírását kell figyelembe venni, ha az általános övezeti előírástól eltérően szabályoz.
- (4) A K-Rek és a K-Sp terület és az épület rendeltetése elsődlegesen
- a) sport,
 - b) strand
- rendeltetés, melyeken belül kiegészítő funkcióként
- c) szállás jellegű,
 - d) vendéglátó,
 - e) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális
 - f) kereskedelmi, szolgáltató,
- rendeltetés is lehet, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók és kiegészülhetnek az épület fenntartásához, működtetéséhez szükséges más rendeltetésekkel.
- (5) A K-Rek és a K-Sp építési övezet területén
- a) nem létesíthető
 - aa) lakás – a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kivételével –
 - ab) nagykereskedelmi rendeltetés, kereskedelmi rendeltetés 1000 négyzetméter bruttó szintterület felett.
 - b) 2002. január 1-je előtt létesített sportpálya esetén, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – a terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.
- (6) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (7) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) épülettől különálló hulladéktartály-tároló,
 - c) építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhető el.

60. A K-Rek és K-Sp jelű építési övezetek részletes előírásai

- 62. §** (1) A K-Rek, K-Sp, jelű építési övezet – a 61. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett – a) szabadonálló beépítési mód szerint építhető be;
- (2) A K-Rek/SZ-1 jelű építési övezet szabadonálló, jellemzően rekreációt szolgáló intézmény elhelyezésére szolgál, az 61. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett.
- (3) A K-Rek/SZ-2 és K-Rek/SZ-3 jelű építési övezetek területe a Népsziget több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, melyeken –
- a) új épület terepszint felett kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani,
 - b) az új épület legalsó padlószintje alatt olyan rendeltetés nem helyezhető el, ami árvíz esetén az ár levonulását akadályozza,
 - c) építési helyen kívüli meglévő épület, épületrész az épület térfogatát nem növelő módon átalakítható, felújítható, korszerűsíthető,
 - d) hullámtérben csak lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető,
 - e) az építési övezetek ingatlanai az építési övezettel közvetlenül szomszédos, azonos, övezeti paraméterekkel rendelkező ingatlanokkal összevonhatóak,
 - f) ²⁰⁹ az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a Balti magasságban mérve
 - fa) K-Rek/SZ-3 építési övezetben 116 métert
 - fb) K-Rek/SZ-2 építési övezetben 120 métert.
- (4) A K-Rek/SZ-2 építési övezetben – a (3) bekezdés egyidejű betartása mellett –
- a) az előkert 10 méter
 - b) csak olyan telek alakítható ki, amelynek minimális telekszélessége 30 méter és Kt-Kk övezet területéről közvetlenül, zöldfelület sérelme nélkül megközelíthető
 - c) új épület Dunával párhuzamos homlokzathossza legfeljebb 30 méter lehet
- (5) A K-Rek/SZ-2-SP jelű építési övezet területe a jelentősebb sportlétesítmények elhelyezését szolgálja, melyen
- a) szállásférőhelyként legfeljebb 100 fő fogadására alkalmas sportszálló és vendégház létesíthető;
 - b) a sportpálya időszakos lefedését nem kell beszámítani a beépítés mértékébe.
- (6) A K-Rek/1-SP jelű építési övezet területe a jelentősebb sportlétesítmények elhelyezését szolgálja. Az építési övezet telke és a vele közvetlenül szomszédos azonos övezeti paraméterekkel rendelkező és a DÉSZ hatálya alá tartozó építési övezetbe tartozó ingatlannal összevonható, mely esetben az övezet KÉSZ-re eső része automatikusan megszűnik.

²⁰⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 23. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- (7) A K-Rek/SZ-1-ST jelű építési övezet területén kizárólag a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. Az építési övezet területén
- a) szolgálati lakás a fő rendeltetésű épületben létesíthető,
 - b) az építési hely max. 50% arányban beépíthető részén
 - ba) egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t, és
 - bb) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 7,5 métert;
 - c) az építési hely a) pont szerinti beépíthető részén kizárólag a meglévő termálmedence fedhető le, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 12,0 métert;
 - d) a „megtartandó zöldfelület” szöveges szabályozási elemmel érintett területen legfeljebb 3 db egyenként legfeljebb 50 m²-es játszótér kiszolgálásához és a terület üzemeltetéséhez szükséges funkciójú épület a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.
 - e) a meglévő irodaépület csak emeletráépítéssel, a strand és gyógyfürdő alaprendeltetést szolgáló irodai funkciókkal bővíthető;
 - f) a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül található meglévő épületeken csak állagmegóvási munkálatok végezhetők;
 - g) meglévő medence a szabályozási tervlapon jelölt építési helytől függetlenül ideiglenes jelleggel (idénytől függően lefedhető.
 - h) új medence a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető
 - ha) megtartandó fák figyelembevételével és
 - hb) legalább 10,0 méter előkert biztosítása mellett;
 - i) a téli fürdőzéshez szükséges időszakosan fedett folyosó a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen kívül is létesíthető;
 - j) legfeljebb 2 db, egyenként max. 25 m²-es porta és vendéglátó funkciójú épület a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető a Duna felőli oldalon
 - ja) a parti sétány megépülte után, és a kikötők részére kijelölt helyekhez kapcsolódóan, továbbá
 - jb) a meglévő fák megtartása mellett, és
 - jc) legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal, és
 - jd) a Duna-parti látképhez illeszkedő egységes megjelenés biztosításával;
 - k) a Duna mentén legfeljebb 40 cm lábazattal és felette legalább 90%-ban áttört kialakítással létesíthető kerítés,
 - l) a zöldfelületek kialakítása és védelme során
 - la) a Szabályozási terven jelölt megtartandó értékes fa törzsétől számított 3 m-en belül 50 cm-nél mélyebb alapozási munkát, a gyökérzónát érintő bármely ²¹⁰tereprendezési munkát végezni nem szabad;
 - lb) a „megtartandó fasorhely” szöveges szabályozási elemmel érintett helyen a terület árvízvédelme során biztosítani kell a Duna-parti fasor fasorhelyként való megőrzését, és a fák egészségügyi okból történő lecserélése esetén helyben pótlással kell a fasor helyét megőrizni;
 - lc) a megtartandó értékes fák vagy a megmaradó fák törzsét 50 cm-nél több feltöltés nem érintheti;
 - ld) új fa telepítésénél az ültetőgödör 1x1x1 m-es szelvényében talajcseréről és termőtalajjal való feltöltéséről gondoskodni kell;

²¹⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § g) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- le) a Dagály Fürdő területén új zöldfelület létesítésekor öntözőhálózatról gondoskodni szükséges;
 - lf) az egyéb előírással nem érintett építési hely északi határa és a telekhatár közötti területen a zöldfelületi mérték min. 30%;
 - m) a legkisebb kötelező zöldfelületi mértékbe 1/3 arányban beszámíthatóak
 - ma) kavicsráccsal stabilizált gyöngykavics burkolatú utak,
 - mb) mosott kulékavicsos szolgalmi járdák, drénárkok,
 - mc) gyöngykavicsos vízáteresztő rétegrendű gyalogos utak,
 - md) zúzottkő burkolatú vízáteresztő rétegrendű gyalogos utak,
 - me) szórt stabilizált kavicsburkolatú gyalogos utak,
 - mf) műgyantával stabilizált kavicsburkolatú gyalogos utak,
 - mg) öntött gumi burkolatú vízáteresztő rétegrendű sportpályák, játszótéri burkolatok,
 - mh) fakéreg háncs burkolatú játszótér,
 - mi) gyepesített gyeprács burkolat területei,
 - n) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése során felszíni parkoló csak a Népfürdő utca menti max. 30 m széles teleksávban helyezhető el, kivételt képez ez alól az egyéb előírással nem érintett építési hely, és az attól a Rákos-patak irányába eső terület,
 - o) 50 férőhelynél nagyobb parkoló
 - oa) csak burkoltan létesíthető, és
 - ob) összefolyó csapadékvizei olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők csatornába, és
 - oc) felületet árnyékoltan (pl. pergola, lugas, növényrács kell kialakítani, amennyiben a „P150 felszíni parkoló” szöveges szabályozási elemmel érintett területen kívül kerül kialakításra,
 - p) áthaladó, az Angyalföldi szivattyútelepről kiinduló DN 2000 mm-es szennyvíznyomócsövet és a 400/470 cm-es gravitációs csatornát adottságként kell kezelni, melynek során a nyomócső és csatorna fölé építmény nem helyezhető el, és figyelembe kell venni, hogy a nyomócső építménytől való védőtávolsága 8,0 méter, a gravitációs csatorna építménytől való védőtávolsága 3,0 méter.
 - q) a rakparti út (hrs.: 25666/2 felől közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító útcsatlakozás, kapubehajtó csak a tervezett árvízvédelmi létesítmény karbantartása és a terület fenntartása céljából alakítható ki.
- (8) ²¹¹ A K-Sp/ZSz-1 jelű építési övezet területe a jelentős kiterjedésű sportépítmények elhelyezését szolgálja, melyen – a 61. § rendelkezéseinek egyidejű betartása mellett –
- a) kizárólag sportépítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel;
 - b) szállásférőhelyként legfeljebb 100 fő fogadására alkalmas épület építhető;
 - c) ²¹² a kialakult sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás csak a szükséges telekhatár-korrekciók vagy telekegyesítés érdekében történhet;

²¹¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § z) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²¹² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- d) az épület legmagasabb pontja 20,0 méter;
- e) ²¹³
- f) ²¹⁴ a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 14. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, jellemzően burkolt környezetű területre, előkertbe vagy a fásított felszíni parkolóba kerülnek telepítésre;
- g) ²¹⁵ a meglévő, megmaradó fa a legkisebb zöldfelületi arányhoz tartozó fásításba, vagy a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékéhez tartozó többletfásításba beszámítható;
- h) ²¹⁶ az építési helynek a Szabályozási terven „*egyéb előírással érintett rész*”-ként jelölt területe és a szabadonálló beépítési mód előírásai szerint építhető be;
- i) ²¹⁷ új szabadtéri sportpálya a Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is létesíthető az j) pont figyelembevételével;
- j) ²¹⁸ az építmények és sportpályák telepítésénél figyelembe kell venni a Rozsnyay utca vonalában lévő nagytávolságú csatornát és védőtávolságát;
- k) ²¹⁹ a szabályozási terven a Fáy utcában feltüntetett irányadó szabályozási vonalon a meglévő kerítés vonalában alakítható ki a közterületi határ, a kialakult állapot fenntartása érdekében;
- l) ²²⁰ a Fáy utca és a Hajdú utca felől rögzített „*közhasználatra javasolt telekrész*” és „*közhasználatú előkert*” nem keríthető el a közterülettől, és a telekbelső felőli határa a kialakult kerítéshez igazítható;
- m) ²²¹ a szabad térformálás jelzésével ellátott közterületi határ mentén, a térfal szabadon tagolható;
- n) ²²² a Hajdú utca és a Rákospatak menti előkert zöldfelület kialakítása során a 30.§ (6) bekezdés b) pont szerinti zöldfelületi arányt az előkert sportpályán kívüli területére számítva kell betartani;
- o) ²²³ az előírt legkisebb zöldfelületi arányba a füves és a hibrid füves sportpálya területe beszámítható, amelyek területének megfelelő háromszintes

²¹³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 44. §. Hatálytalan: 2022. VIII. 1-től.

²¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²¹⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati

növényállomány meghatározásakor a cserjeállománynak csak egynegyedét, de a faállomány egészét kell biztosítani a pályákon kívül;

- p) ²²⁴ a parkolási kötelezettség a több építési övezetbe tartozó telek esetében a más övezetbe eső telekrészén is biztosítható;
- q) ²²⁵ a kerékpárok telken belüli elhelyezése során
 - qa) csak a bővítésből, az átalakításból vagy az új rendeltetésből eredő – az 5.c. melléklet szerint számított – többletkerékpárok számára kell kerékpártárolót létesíteni a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett, és
 - qb) a kerékpártároló kizárólag térfelszínen, vagy épületen belül a földszinten alakítható ki, és
 - qc) a több építési övezetbe tartozó telek esetében a kerékpártároló a más övezetbe eső telekrészén is biztosítható;
- r) ²²⁶ az autóbusz-elhelyezési kötelezettség a több építési övezetbe tartozó telek esetében a más övezetbe eső telekrészén is biztosítható

rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 38. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

61. A K-Eü, K-Hon, K-Sz különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános és részletes előírásai

63. § (1) A különleges beépítésre szánt területek további építési övezetei

- a) a K-Eü/SZ-1 - egészségügyi terület – kórház,
- b) a 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,
 - bc) K-Hon/SZ-SP - honvédségi érdekeltségű jelentős sportterület,
- c) a K-Szk - Szennyvízkezelés területe,

melyek előírásait a 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni, az építési övezetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 15. számú táblázata határozza meg.

(2) A K-Eü/SZ-1 és a K-Hon/SZ-1-Eü jelű építési övezetek területe egészségügyi létesítmények szabadonálló elhelyezésére szolgál, melynek területén

- a) kizárólag egészségügyi létesítmény, kórház, szanatórium, szociális létesítmény, valamint ezek rendeltetésének megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el;
- b) meglévő épület rendeltetését megváltoztatni az a) pontban fel nem sorolt rendeltetések céljára ²²⁷ nem szabad, kivéve
 - ba) a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetést,
 - bb) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási rendeltetést, valamint
 - bc) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyeket,
- c) a meglévő telket más felhasználás érdekében ²²⁸ megosztani nem szabad,
- d) a beépítés módja szabadonálló;
- e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
- f) a melléképítmények közül kizárólag
 - fa) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - fb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - fc) kerti építmény,
 - fd) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - fe) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el;
- g) nem helyezhetők el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(3) A K-Hon/SZ-2 jelű építési övezet területe kizárólag a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál, melynek területén

²²⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § h) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²²⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § i) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- 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 meglévő épület magassági bővítése lehetséges, de magasháznak nem számító épület magasházzá nem alakítható át;
 - e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
 - f) a melléképítmények közül kizárólag
 - fa) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - fb) közműpótló műtárgy
 - fc) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - fd) kerti építmény,
 - fe) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ff) folyadék- és gáztároló,
 - fg) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - helyezhető el;
 - g) védőterület határa
 - ga) a 28001/1 hrsz-ú telken az épületektől 25 méter,
 - gb) a 28001/1 és a ²²⁹28003/3 hrsz-ú telek határától mért 100 méter;
 - h) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs;
 - i) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 15. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, fásított felszíni parkolóba vagy előkertbe kerülnek telepítésre.

(4) A K-Hon/SZ-SP jelű építési övezet területén

- a) ~~kizárólag~~ sportépítmények ~~helyezhetők el~~ – a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel –,
- b) szállás jellegű rendeltetés és nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshelyként kollégium, – szállásférőhelyként legfeljebb 100 fő fogadására alkalmas épület építhető
- c) alapfokú nevelési oktatási rendeltetés
helyezhető el, továbbá
- e)d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

²²⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. § h) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- e) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékét akkor szabad alkalmazni, ha a 30. § (4) és (5) bekezdésben foglaltak betartásával a 3. melléklet 15. számú táblázat alapján számított fák a telekre meghatározott legkisebb kedvezményes zöldfelület méretének megfelelő zöldfelület területére, más ezen kívüli zöldfelületre, burkolt területre, vagy előkertbe kerülnek telepítésre, amelybe a fásított felszíni parkolóban ültetett fák nem számíthatók bele,
- f) Az építési övezet területén a Szabályozást terven lehatárolt „honvédelmi és katonai célú terület” a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál, mely lehatároláson belül
- fa) a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá
 - fb) a fő rendeltetésnek megfelelő, a-nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetések,
 - fc) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek,
 - fd) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek, továbbá
 - fe) lakások
- helyezhetők el;
- g) az f) pont szerinti lehatárolás védőterülete az érintett épülettől számított 25 méter;
- h) a meglévő épület magassági bővítése lehetséges, de magasháznak nem számító épület magasházzá nem alakítható át;
- i) a melléképítmények közül kizárólag
- ia) a közmű-becsatlakozás építménye, közműpótló műtárgy,
 - ib) épülettől különálló – hulladéktartály-tároló,
 - ic) kerti építmény,
 - id) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - ie) folyadék- és gáztároló,
 - if) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
 - ig) zászlótartó oszlop
- helyezhető el;
- j) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

P_5: Telepítési tanulmányterv alapján óvoda és szállás (kollégium) rendeltetés elhelyezésének lehetővé tétele és a területre egy övezet (K-Hon/SZ-SP) meghatározása a kérés, melyen belül a ténylegesen honvédelmi feladatok ellátását biztosító terület külön lehatárolást kap a területre vonatkozó külön előírásokkal.

A KÉSZ normaszövegében szükséges a K-Hon/SZ-SP építési övezeti előírások kiegészítése a szállás és alapfokú nevelési, oktatási rendeltetések elhelyezhetőségére vonatkozóan. Valamint a K-Hon/SZ-2 építési övezet előírásaival ki kell egészíteni a K-Hon/SZ-SP építési övezet előírásait, hogy abba az építési övezetbe kerülhessen a honvédség által használt telekrész is.

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv 10. és 11. sorszámú térképszelvényének módosítása szükséges.

VÁLASZ: Az elfogadott telepítési tanulmányterv szerinti szabályozási koncepcióban szereplő módosítási javaslatok beépülnek az övezetbe. Az övezethatár megszüntetését indokolja továbbá, hogy az övezethatár kötelező telekhatárnak számít.

- (5) A K-Sz/SZ-1 jelű építési övezet a szennyvízkezelés területe, melynek területén
- a) kizárólag szennyvízkezeléssel kapcsolatos épületek, építmények, műtárgyak;
 - b) a fenntartó feladatkörébe tartozó árvízvédelemmel kapcsolatos készültségi raktárak, továbbá
 - c) a területen lévő sportpályákhoz tartozó öltözők létesíthetők;
 - d) a beépítés módja szabadonálló;
 - e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése építményben, vagy fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
 - f) a melléképítmények közül kizárólag
 - fa) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - fb) közműpótló műtárgy,
 - fc) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - fd) kerti építmény,
 - fe) ömlesztett anyagtároló, folyadék- és gáztároló,
 - ff) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlophelyezhető el;
 - g) elhelyezhető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.
 - h) a területen létesülő szennyvízkezelési építmény, épület homlokzatát részben, vagy egészben takaró rézsűs tereprendezés, kertépítészeti építmény, támfal, rézsű létesíthető az építési helyen belül, vagy a terület háromszintes növényállományú sávjában;
 - i) elektromos alállomás létesítése esetén
 - ia) önállóan minimum 1500 m²-es területtel telek alakítható, és az építmény a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezendő el, melynek során az övezet beépítési paramétereit nem kell figyelembe venni,
 - ib) az előkert zöldfelületi kialakítása során a technológia által igényelt helyszükséglet érdekében a 30. § (6) bekezdés b) pontban foglaltakat nem kell figyelembe venni.

XVI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI-, ZÖLD- ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

62. A KÖu, Kt és KÖk közlekedési területek övezetei

- 64. §** (1) A KÖu (KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek) közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területek és a KÖk kötöttpályás közlekedési területek övezeteiben, valamint a Szabályozási terven jelölt kerületi jelentőségű közutak területein a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el.
- (2) Az övezetek előírásait az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell alkalmazni.
- (3) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhetők
- a közutak és azok szervízútjainak felszíni és külön szintű létesítményei - a hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
 - kötöttpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos építményei,
 - a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt építmények és területek,
 - a gépjármű várakozás létesítményei - építményként vagy felszíni parkolóként,
 - közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak,
 - köztárgyak, valamint
 - ahol a Rendelet azt lehetővé teszi
 - kioszk,
 - vendéglátó terasz,
 - a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, nem ide számítva a közúti úrszelvény figyelembevételével a közterülettel határos telken lévő épület épületrész megengedett benyúlását.
- (4) KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetek területén
- kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető,
 - új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
 - nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom, az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével,
 - 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) A KÖu-2 jelű övezet I. rendű főutak területén
- parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
 - épületként kizárólag a közlekedést szolgáló várólétesítmény és üzemanyag-töltő állomás létesíthető.
- (6) A KÖu-3 jelű övezet II. rendű főutak területén
- épületként kizárólag a közlekedést szolgáló várólétesítmény létesíthető,

- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (7) 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) A Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak területén
- a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, kiszolgáló (lakó utak létesíthetők,
 - b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de az övezet területét keresztezheti,
 - c) a kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható,
 - d) ²³⁰a zárt kerékpártároló kivételével épület nem létesíthető,
 - e) 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) A Kt-Kgy jelű kerületi jelentőségű önálló gyalogos utak területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál, melyen épület nem létesíthető.
- (10) A Kt-St jelű kerületi jelentőségű *természet közeli sétány* övezetben
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - b) ismeretterjesztés építmény,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmény és
 - d) kikötői építmény,
- helyezhető el, továbbá
- e) épület a területén nem létesíthető,
 - f) területét közhasználat elől ²³¹elzárni nem szabad,
 - g) a területén lévő vízpartot természet közeli állapotban kell kialakítani és fenntartani és
 - h) a zöldfelületeket a tájra jellemző növényekből kell kialakítani, a vízpartra jellemző fákat kell ültetni.
- (11) KÖk kötőtpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhetők
- a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető rendszerének elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolóépítmények, kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (3) bekezdésben meghatározott funkciójú építmények és létesítmények, továbbá
 - b) a vasúti forgalommal kapcsolatos
 - ba) állomások üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei, valamint
 - bb) az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódóan vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek.

²³⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 15. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²³¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § j) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- (12) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát közlekedési szempontból a következők szerint kell kialakítani:
- 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,
 - c) ²³² az építési telek bármelyik, legfeljebb 100 méter széles homlokvonalával határos közterületről vagy magánútról legfeljebb két gépkocsi megközelítés (ki- és behajtó) létesíthető.
- (13) Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.
- (14) A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300 méternél.

²³² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 39. §. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

63. A Zkp és Zkk zöldterületek övezetei

- 65. §** (1) ²³³ A Zkp és Zkk 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) Az övezetek előírásait az 1. § (7)-(8) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell alkalmazni.
- (3) A zöldterületi övezetetekre vonatkozó paramétereket a 3. melléklet 16. számú táblázata határozza meg.
- (4) A zöldterületek
- a) Zkp-Kp jelű közpark övezetbe és
 - b) Zkp-Kk jelű közkert övezetbe soroltak.
- (5) ²³⁴ A TSZT szerint beépítésre szánt területek területfelhasználási egységein
- a) az Ln területfelhasználási egység területére eső közkertek Zkk-1/Ln, Zkk-2/Ln és Zkk-3/Ln övezetbe,
 - b) a Vt területfelhasználási egység területére eső közkertek Zkk-1/Vt övezetbe
 - c) a K-Rek területfelhasználási egység területére eső közkertek Zkk-1/K-Rek és Zkk-2/K-Rek övezetbe,
 - d) a K-Sp területfelhasználási egység területére eső közkertek Zkk-1/K-Sp övezetbe tartoznak.
- (6) ²³⁵ A Zkp-Kp, a Zkp-Kk, a Zkk-1/Ln, a Zkk-2/Ln, a Zkk-3/Ln és Zkk-1/Vt jelű övezetek területén elhelyezhető
- a) fenntartáshoz szükséges építmény,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,
 - c) kerti építmény,
 - d) épületnek nem minősülő sportépítmény,
 - e) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - f) közhasználatú út,
 - g) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
 - h) ²³⁶ nyilvános illemhely,
 - i) terepszint alatti építési hely feltüntetése esetén mélygarázs
 - j) a kikötői létesítmények parti elemei.
 - k) ²³⁷ felszíni parkoló, ahol a Szabályozási terv kifejezetten rögzíti.

²³³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § k) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 16. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. §. i) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²³⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 24. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²³⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 24. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- (7) A (6) bekezdés szerinti övezetek területén:
- a) a zöldterületeket a közhasználat elől ²³⁸ elzárni nem szabad, de sötétedés után közbiztonsági okból a területük lezárható,
 - b) a zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető,
 - c) terepszint alatti beépítés csak a Szabályozási terven jelölt „*terezsint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen*” lehatároláson belül létesíthető,
 - d) a c) pont szerinti terepszint alatti beépítés zárófödémén háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni a zárófödém legalább 65%-án,
 - e) a fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 négyzetméter kell, hogy legyen.
- (8) ²³⁹A Zkp-Kp–1 és Zkp-Kp–2 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 – ha a Szabályozási terv az építés helyét jelöli, vagy közterület alakítási terv alapján.
- (9) A Zkp-Kk-1 közkert övezetbe a Rákos-patak mentén és a kerület városias beépítéseinek környezetében lévő közkertek tartoznak.
- (10) A Zkp-Kk-2 közkert övezet a felső rakpart menti, a Révész utca és a Szent István körút közötti közparkokat összekötő közkertek területe, ahol épület nem helyezhető el.
- (11) A Zkp-Kk-3 közkert területén a Szabályozási terven a Róbert Károly krt – Népfürdő utca és Esztergomi út közé eső északi oldalon jelölt terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt lehatároláson belüli 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.
- (12) A Zkp-Kk-4 közkert övezet FOKA öböl menti területén mélygarázs nem létesíthető.
- (13) A Zkp-Kk-5 közkert övezet Újpesti öböl menti területén
- a) a magaspárti kialakítás és fenntartás létesítményei (fenntartási sáv, egyéb árvízvédelemmel összefüggő építmény) elhelyezhetők,
 - b) a MÁSZ+130 cm mBf alatti padlómagassággal vendéglátás céljából kizárólag ideiglenes használatra szolgáló épület helyezhető el, más rendeltetés céljára építmény nem létesíthető. Egy létesítmény összterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
 - c) az övezet területén összesen 600 m² összterülettel létesíthető épület, függetlenül az övezetbe sorolt telkek méretétől;
 - d) mélygarázs nem létesíthető,
 - e) ²⁴⁰ az FRSZ-ben meghatározott gyalogossétány, kerékpáros infrastruktúra nyomvonal, vagy árvízvédelmi létesítmény (gát, magaspárt) és ahhoz tartozó fenntartási sáv, továbbá gyalogos városi tér kialakítása érdekében az övezet – telekosztástól független –, egybefüggő területén a 16. számú táblázatban

²³⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § I) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²³⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. § j) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 40. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

meghatározott legkisebb zöldfelületi arányba a 30.§ (4) bekezdés szerinti fásítás beszámítható, melynek során a számításnál figyelembe vett fásítás területe nem eshet egybe a tényleges zöldfelületbe egyébként beszámító területrésszel.

- (14)²⁴¹ A Zkk-1/Ln, a Zkk-2/Ln, Zkk-3/Ln és a Zkk-1/Vt 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.
- (15) Zöldfelületként szabályozott területen felszíni parkoló átmenetileg sem működtethető.
- (16)²⁴² A Zkk-1/Ln, a Zkk-2/Ln, a Zkk-3/Ln és a Zkk-1/Vt övezetben, ha a Szabályozási terv terepszint alatti építési helyet rögzít, mélygarázs létesíthető, melynek során
- a mélygarázs zárófödémének legalább felén félintenzív tetőkerti zöldtetőt,
 - a mélygarázs zöldtetővel nem rendelkező területrészeinek legalább felén, de legfeljebb a zárófödém 15%-án a 30. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint fásított területet kell kialakítani.
- (17) A Zkk-1/K-Rek övezetben elhelyezhetők
- a fenntartáshoz szükséges építmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatához szükséges épületnek nem minősülő építmény,
 - kerti építmény,
 - épületnek nem minősülő sportépítmény,
 - ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei és
 - a kikötői létesítmények parti elemei.
- (18) A Zkk-2/K-Rek övezetben elhelyezhetők
- vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek és nyilvános illemhelyek;
 - szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló – épületnek nem minősülő – építmények,
 - ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei és
 - a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények
- (19)²⁴³ A Zkk-2/K-Rek övezet területét erdőként kell fenntartani és kezelni, továbbá közhasználat elől²⁴⁴ elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.
- (20)²⁴⁵ Az Újpesti-öböl felett létesíthető gyalogos, vagy gyalogos-kerékpáros híd műtárgya a 25992/3 hrsz területén jelölt Zkk-2/K-Rek övezetben az erdőrészlet érintése nélkül valósítható meg.
- (21)²⁴⁶ A Zkk-1/K-Sp övezet területét közhasználat elől²⁴⁷ elzárni nem szabad.

²⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. §. k) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²⁴² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 18. §. l) pontja. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

²⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 40. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁴⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § m) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 40. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁴⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 40. § (6) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

64. Közjóléti erdőterületek

- 66. §** (1) Az Ek övezet területén elhelyezhető
- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek és nyilvános illemhely,
 - b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - c) vízi turizmust szolgáló épület,
 - d) ismeretterjesztés építménye és
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmény.
- (2) Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket a telek zöldfelületeként meg kell őrizni az erdészeti üzemterv szerint fenntartva.

65. A Vf vízgazdálkodási terület övezete

- 67. §** (1) A Vf-P 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, melynek övezet területén épület, kerítés nem létesíthető a fenntartáshoz szükséges építmények elhelyezhetők.
- (2) A Vf-P övezetben a Szabályozási terven jelölt helyen a gyalogos forgalom számára új gyalogoshíd létesíthető a patak felett.
- (3) A Vf-D vízgazdálkodási terület övezetbe tartozik a Duna folyam medrének a Szabályozási terven feltüntetett része, az 1. § (2) bekezdésben meghatározott területek kivételével, melynek területén:
- a) úszómű a 7. § figyelembevételével létesíthető,
 - b) a Szabályozási terven e célból lehatárolt helyen épület,
 - ba) kizárólag vendéglátás céljából,
 - bb) a kijelölt helyszínenként legfeljebb összesen 100 m² szintterülettel – a vendéglátó teraszokat nem beszámítva –, és
 - bc) legfeljebb egyszintes kialakítással, létesíthető,
 - c) nyilvános illemhely a vendéglátó egységhez kapcsolódóan, vagy önállóan is kialakítható a 100 négyzetméter szintterületen felül,
 - d) vendéglátó mobil árusító egység (különösen e célból átalakított lakókocsi, foodtrack) kizárólag a Szabályozási terven e célból lehatárolt helyen belül helyezhető el, területét a vendéglátó egység területéhez hozzá kell számítani.

²⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § m) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

HARMADIK RÉSZ

XVII. FEJEZET

KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

- 68. §** (1) A Kiegészítő Előírások a kerület közigazgatási területének egyes, az 1. melléklet Szabályozási tervén és a 11. melléklet térképén is lehatárolt és a jelen fejezet „§” számaival jelölt részterületeire vonatkoznak.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti részterületek előírásai az általános és az építési övezeti, vagy övezeti rendelkezéseket kiegészítik, a Szabályozási terv egyes szabályozási elemeit értelmezik.
- (3) A Kiegészítő előírásokat együtt kell alkalmazni a Rendelet 1-67. §-ában foglaltakkal, a Szabályozási Tervvel, a 1.§ (7)-(8) bekezdés rendelkezései szerint.
- (4) Ahol az általános előírásokhoz, az építési övezet általános vagy részletes előírásaihoz képest a Kiegészítő előírás másként szabályoz, ott a Kiegészítő előírás rendelkezését kell betartani.

66. A Váci út - Meder utca - Újpesti öböl menti DÉSZ terület határa által határolt barnamezős területre vonatkozó kiegészítő előírások

- 69. §** (1) A területen
- a) már kialakított, és jogilag magaspartnak számító, a Szabályozási terven az árvízvédelmi vonal mentett oldalán fekvő terület beépíthető, javasolt a hatályos jogszabályok szerinti MÁSZ + 130 cm mBf felett elhelyezni a huzamos használatú helyiségeket;
 - b) a hatályos árvízvédelmi vonaltól az Újpesti öböl irányába eső, jelenleg nem mentett területen új épület csak az árvízvédelem megvalósítása után létesíthető a **d) pont** együttes figyelembevételével;
 - c) az árvízvédelem magasparti kialakítása szakaszoltan is megvalósítható, melynek során az árvízvédelmi vonal folytonosságát biztosítani kell;
 - d) magaspart megvalósítása érdekében az épület alsó szintjei a magasparti kialakítás létrehozását szolgálhatják, mely esetben
 - da) az épületek alsó, magasparti szintet biztosító építményszintjei szakaszoltan is megépíthetők a magasparti védelem végleges kialakításáig,
 - db) a huzamos használatú rendeltetési egységeket magába foglaló épületrészek a magasparti védettség teljesülése után valósíthatók csak meg.
- (2) A Szabályozási terven feltüntetett tervezett árvízvédelmi védvonalat kötelező elemnek kell tekinteni, amelyet ²⁴⁸ a jelölt nyomvonal +/- 5-5 méteres sávjában kell megvalósítani, kivéve, ha az árvízvédelemre vonatkozó terv szakaszolt kialakítással más határvonalat határoz meg.
- (3) A magasparthoz tartozó fenntartási sáv elsődlegesen közterületen, magánúton, vagy a településrendezési szerződésben területileg rögzített közhasználatú területen is biztosítható.
- (4) A Szabályozási terven jelölt

²⁴⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § aa) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- a) az „*építés helye beépítésre nem szánt övezetben vagy közterületen*” megnevezésű lehatárolás a terepszint alatt beépíthető, a terepszint felett a közúti úrszelvény megtartásával
 - aa) legfeljebb 20 méter szélességű, és
 - ab) legfeljebb 8 méter magas épületrész létesíthető;
 - ac) kerítéssel nem keríthető el,
 - ad) használata időben nem korlátozható;
 - b) a *javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának* közhasználatú kialakítása során a Váci út felett átívelő hídszerkezetre való feljutás biztosítandó az érintett szakaszon.
- (5) Az épület legmagasabb pontját a ²⁴⁹ 107,50 mBf magassági szinttől kell mérni.
- (6) Az Újpesti öböl felé eső homlokzatok kialakítása során magasszint létesíthető a Meder utcával határos („A tömb”) tömb kivételével.
- (7) A közterülettől mért 10 méteres távolságon túl a 38.§ (1) bekezdés szerinti földszinti átlagos belmagasság értékét figyelmen kívül kell hagyni.
- (8) Az újjépítésű lakásokhoz tartozó 4 négyzetméteres tárolót az 50 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás mérete után kell biztosítani, mely tárolók az épületben önállóan, vagy közös tárolóként is kialakíthatók, ennek során a 40. § (2) bekezdést figyelmen kívül kell hagyni.
- (9) A szabályozási terven jelölt *másodrendű zöldfelület* közhasználatú kialakítása során
- a) a terület nem keríthető el,
 - b) a Szabályozási terven rögzített zöldfelületi arányát akár telkenként, akár a tömb egészére egyben számolva kell biztosítani.
- (10) A Meder sétány menti tömb gyalogos metrókapcsolatának biztosítása attraktív gyalogoshídon keresztül is történhet, melynek kialakítása során
- a) az a Meder sétány menti telekhez és a Váci út – Cserhalom utca közötti északi közterületi járdához kell, hogy csatlakozzon,
 - b) a Cserhalom utcai közúti, illetve a járda feletti gyalogos úrszelvényt be kell tartani.
- (11) A gyalogskapcsolat közterületi aluljárón keresztül is biztosítható a Cserhalom utcai csomópontban.
- (12) ²⁵⁰ Az építményszintek – a terepszint alatti szinteket is beleértve – összekapcsolása a telekhatáron a megfelelő tűzvédelmi intézkedések és épületszerkezetek alkalmazása esetén megengedett.
- (13) Az Ln-3/ZSz-1 övezetbe sorolt tömb területén a telkek ²⁵¹ legalább 10 méter széles közforgalmú magánúttal is feltárhatók, mely teljes terjedelmében beépíthető a terepszint alatt
- a) a garázsszinteket megközelítő mélyszerkezeten vezetett, közforgalomra átadott, a gépjárművek ²⁵² közlekedésére alkalmas úrszelvényű építménnyel,

²⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § n) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (1) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § bb) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § o) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

- b) parkolókkal – melyek területét a parkolási szintterületbe nem kell beszámítani,
 - c) az épületek megközelítését szolgáló építményekkel (lépcső, rámpa, lift).
- (14) A Vt-M/ZSZ-9 övezetbe sorolt tömb területén a telkek legalább 12 méter széles közforgalmú magánúttal feltárhatók a tömb egészére vonatkozó beépítési tervben megtervezettek szerint, melynek során
- a) felszíni kialakítás esetén a 8. §,
 - b) terepszint alatti kialakítás esetén a (13) bekezdés magánútra vonatkozó szabályait kell figyelembe venni.
- (15) A Cserhalom utca és a Duna között a ²⁵³ Szabályozási terven külön övezetként (Ln-3/ZSz-2m) jelölt magánúton
- a) a telkek garázsszintjeinek megközelítése érdekében lehajtórámpa létesíthető, a magánúton vezetett Duna irányú gyalogskapcsolat biztosítása mellett, és
 - b) ha a magánút Dunával párhuzamos mérete legalább 30 méter, akkor annak legalább 55%-án zöldfelületet kell kialakítani.
- (16) A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazható, ha a közhasználatra javasolt telekrész a (4) bekezdés b) pont szerint kerül kialakításra.
- (17) ²⁵⁴ A Vt-M/ZSZ-8 és a Vt-M/ZSZ-9 övezetben a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú terület kialakítása esetén, annak mentén további közhasználat céljára átadott terület alakítható ki legalább 5 méteres sávban, a jelölt terület hosszának legalább felén.
- (18) ²⁵⁵ A 3. melléklet 3. vagy 8. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmények alkalmazandók,
- a) ha a telek egy részén közhasználatú terület kerül kialakításra („KH” jelzés),
 - b) ha a telken legalább egy épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett („E” jelzés),
 - c) az Ln-3/ZSz-1 övezet esetén, ha a Cserhalom utca Meder utca és a Névtelen utca közötti szakaszának kiépítése a fejlesztés terhére is történik („§K” jelzés).
- (19) Lakóépület létesítése esetén
- a) ²⁵⁶ az általános szintterületi mutató kedvezmények összértéke nem haladhatja meg
 - aa) az Ln-3/ZSz-1 övezet Duna-part felé eső telkeinél és az Ln-3/ZSz-2 övezetben a „KH/L” jelzéssel ellátott 0,5 értéket;
 - ab) a Vt-M/ZSZ-9 övezetben a „KH/L” jelzéssel ellátott 0,25 értéket.
 - b) ²⁵⁷ a parkolási szintterületi mutató nem haladhatja meg a 3. melléklet 3. táblázata H oszlopában „L” betűvel jelölt értéket.

²⁵³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § cc) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (2) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (3) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (20) ²⁵⁸ Az előírt zöldfelületi arány az Ln-3/ZSz-1 övezetben
- a) egy telken kizárólag lakórendeltetésű épület, vagy az épület általános szintterületének több mint 50%-át meghaladóan lakásokat tartalmazó épület létesítése esetén 40%, vagy 30% kedvezményes zöldfelület + 10% FA a 30.§ (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott terület,
 - b) egy telken kizárólag lakásokat nem tartalmazó épület létesítése esetén 30%, vagy 20% kedvezményes zöldfelület + 10% 30.§ (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott terület.
- (21) A telken belül elhelyezendő személygépkocsi tárolók 500 méteren belül másik telken is biztosíthatók.
- (22) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület beépítése esetén:
- a) az árvízvédelem biztosítására;
 - b) a Cserhalom utca északi meghosszabbításának gyűjtőúti jelleggel való kiépítésére
 - ba) 2x1 forgalmi sávval,
 - bb) kétoldali párhuzamos parkolósávval, vagy kanyarodósávval,
 - bc) kétoldali járdával és
 - bd) ²⁵⁹ kétoldali fasoros zöldsávval, vagy legalább 3,0 méter széles, fasor céljából kialakítandó középső zöldsávval, az áthajtások biztosítása kivételével,
 - be) a terület kiszolgálásához szükséges közművekkel;
 - c) kiszolgáló utcák teljes keresztmetszeti kiépítésére;
- (23) A Cserhalom utca felé egy telek több útsatlakozással rendelkezhet.
- (24) A Cserhalom utca a Szabályozási terven jelölt szakaszon felülépíthető az épületek gyalogos összeköttetése céljából.
- (25) A Duna Plaza új parkolóháza a közúti úrszelvény figyelembevételével a Cserhalom utca fölé nyúlhat, mely kinyúlás nem haladhatja meg a 2,0 métert, amennyiben az a felülépítés lehatárolásán kívülre esik.
- (26) A Cserhalom utca a Meder utca és a Juta utca között és az arra csatlakozó keresztirányú utak a telekrendezés során közforgalmú magánútként is kialakíthatók a Szabályozási terv szabályozási vonalai mentén, melyek a teljes közműkiépítés, útépítés, fasortelepítés és zöldsávok ²⁶⁰ kialakítása után a TRSZ-ben meghatározott feltételek szerint közterületi telekké válnak.
- (27) Amennyiben új közterület kiszabályozása, vagy korábbi közterület szabályozási vonalának áthelyezése miatt az így kialakuló telek legfeljebb 6,0 méteres sávjára a korábbi közterületi szabályozás alapján a telekre megállapított építési övezettől eltérő területfelhasználási egység területe esik, azt az építési övezet részének kell tekinteni, azon az építési hely és az épület áthaladhat.
- (28) ²⁶¹ Az épületek és a hátsó telekhatár között hátsó távolságot nem kell tartani, és az épületek közre eső oldalsó távolság legkisebb mérete 8 méter.

²⁵⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (6) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (7) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 27. § p) pontja. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati

- (29) ²⁶² Az épületek közötti távolságokat a 11/A. melléklet szerinti táblázat és a (30)-(32) bekezdés együttes alkalmazásával kell megállapítani, melynek során figyelmen kívül kell hagyni
- a) az OTÉK szerinti telepítési távolságot;
 - b) a 24. § csökkentett telepítési távolságra vonatkozó (3)-(6) bekezdéseit;
 - c) a 24. § (10) bekezdését.
- (30) ²⁶³ A 11/A. melléklet táblázatában szereplő méretek egyaránt vonatkoznak
- a) a magasházak és a nem magasházak közötti,
 - b) a magasházak egymás közötti;
 - c) nem magasházak közötti;
- távolságokra, függetlenül attól, hogy az egyes homlokzatok huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílását tartalmazzák vagy nem.
- (31) ²⁶⁴ A 11/A. melléklet táblázatának alkalmazása során az épületek egymással szemben átfedésben lévő homlokzatai közötti távolságok megállapítása során
- a) az alaprajzilag bármely építményszinten átfedésben lévő homlokzatszakaszt kell vizsgálni;
 - b) mindig a magasabb épületrészhez tartozó Élp értéket kell betartani;
 - c) ha a magasházrész homlokzatának a magasházrésznek nem számító homlokzatrészétől való hátraléptetése
 - ca) 10 méternél kisebb, akkor a magasházrész Élp magasságára vonatkozó távolságot kell betartani;
 - cb) 10 méter, vagy annál nagyobb, akkor a magasházrésznek nem számító épületrész Élp magasságára vonatkozó távolságot kell betartani
- a szemközti épület hasonlóan értelmezett homlokzatrészétől számítva;
- d) a ca) pont szerinti távolságot kell betartani, ha a magasházrész valamely homlokzatrésze a magasházrésznek nem számító épületrész homlokzatrészéhez képest előrelép.
- (32) ²⁶⁵ A (29)-(31) bekezdés szerinti legkisebb távolságok megállapítása során
- a) azokat a legfeljebb 60 méter hosszban egymással szemben álló átfedésben lévő homlokzatok esetén kell alkalmazni;
 - b) a 60 méteren túli átfedésben lévő homlokzatszakaszokra vonatkozóan az érintett homlokzatszakasz magasságaitól függetlenül – a távolság legalább 30 méter kell, hogy legyen;
 - c) a 10 méternél kisebb átfedések esetében a távolság legfeljebb 16 méterre csökkenthető, ha csak az egyik épület homlokzata tartalmazza huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásáróját.

rendelete 41. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (33)²⁶⁶ Egy épületen belüli magasházrészek egymástól mért távolsága a 11/B mellékletben foglaltak helyett legalább 16,0 méter.
- (34)²⁶⁷ Az új tel(k)ek kialakítása, a tel(k)ek megközelítése és kiszolgálása céljából kialakított magánút terepszint alatti építményrészéhez levezető rámpáján kizárólag a gépjárműforgalom korlátozható, a gyalogos- és kerékpárforgalom vonatkozásában azt közforgalom számára megnyitott magánútként kell kialakítani.
- (35)²⁶⁸ Kizárólag az Ln-3/ZSz-1 és Ln-3/ZSz-2 jelű építési övezetek területén és azok közvetlen környezetében folyó beruházások építési-, utépítési-, közműépítési- és vízépítési munkáihoz betonüzem telepíthető a meglévő árvízvédelmi töltés Duna felőli oldalán, a 25953/20 és 25953/21 hrsz. telkeken, mely esetben a betonüzem
- a) telepítése és üzemeltetése során az árvíz elleni védelmét nem kell biztosítani,
 - b) területén a működésének időszakára a betonüzem működéséhez szükséges technológiai létesítményeken felül felvonulási építményként legfeljebb két mobil konténer telepíthető, továbbá anyagdepó létesíthető,
 - c) alapanyag beszállításához szükség szerint igénybe vehető a Szekszárdi utca meghosszabbításában a Zkp-Kk-5 jelű övezetben lévő (25953/24) helyrajzi számú ingatlan vasúti töltés menti 6 méter széles sávja,
 - d) területéről a kész beton kizárólag az Ln-3/ZSz jelű területeken szállítható el a felhasználási helyére,
 - e) területén belül a beruházás keretében már átadott lakóépületek irányában biztosítani kell a megengedett zajterhelési határérték alatti üzemelést, melynek érdekében az átmeneti zajvédelmet szükség szerint zajárnyékoló eszközökkel kell biztosítani, melyeket az üzem áttelepítése, vagy megszűnése esetén el kell távolítani.

67. A Váci út - Jutta utca - Újpalotai út - Szekszárdi utca által határolt barnamezős területre vonatkozó kiegészítő előírások

70. § (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) az eltéréssel szabályozott építési vonaltól a telek közterület felőli határa felé is el szabad térni az építési helynek megfelelően, maximum a Pmu magassággal;
- b) az *építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen* megnevezésű lehatároláson belül kizárólag a jelenlegi hídszerkezet alakítható, melynek során
 - ba) a jelenlegi űrszelvény megtartandó,
 - bb) az építményben kizárólag vendéglátó vagy kulturális célú funkció helyezhető el;
- c) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása során annak használata időben korlátozható,
- d) a Váci út felett átívelő hídszerkezetre való feljutás biztosítandó.

²⁶⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 41. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

²⁶⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 25. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

²⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 17. §-a. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

- (2) A Jutta utca közterületi kialakítása 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 magasház céljára kijelölt részén
 - aa) ²⁶⁹
 - 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
 - a) legalább 50%-ban terepszint alatt, földszinti, illetve I. emeleti teremgarázsban vagy parkolóházban,
 - b) legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban történhet, továbbá
 - c) egy telektömbön vagy a tömbön belül a parkolás közös parkolóházban is megoldható.
- (5) A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazandó, ha
 - a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) bekezdés c) pont szerint,
 - b) a javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés d) pont szerint kialakításra kerül.
- (6) A terület beépítése vagy átépítése esetén az építés infrastruktúra feltétele kiterjed:
 - a) a Jutta utca közterülettel határos telken új épület építése esetén - a Váci út menti tömb kivételével - legalább a Váci úttól a telket tartalmazó tömb teljes szélességében az új gyűjtőút megvalósítására;
 - b) az újpesti alállomáshoz vezető 132 kV-os elektromos távvezeték biztonsági sávjának építés céljából történő igénybevétele esetén a távvezeték kiváltására.

68. A Váci út - Rákospatak - Cserhalom utca - Csavargár utca által határolt barnamezős területre vonatkozó kiegészítő előírások

- 71. §** (1) A Szabályozási terven jelölt helyeken, a szabad térformálás jelzésével ellátott közterületi határ mentén, a térfal szabadon tagolható.
- (2) A kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a bruttó 20.000 m² területet külön-külön számítva
- a) a Csavargár utca - Váci út - Csele utca - Cserhalom utca által határolt területen (a továbbiakban: északi tömb),

²⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

- b) a Csele utca - Váci út - Rákos-patak - Cserhalom utca által határolt területen (a továbbiakban: déli tömb).
- (3) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során
- a) az épületen a tetőfelépítmények alapterülete és a gépészeti berendezések által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épület I. emelet feletti építményszint beépített bruttó alapterületének 25%-át,
 - b) a déli tömb Rákos-patak felőli homlokvonalán nem létesíthető kerítés
- (4) A Csele utca közforgalmú magánútként alakítandó ki és tartandó fenn, legalább 22 méteres szélességgel.
- (5) Amennyiben a Csele utcával feltárt két tömb területe nem kerül megosztásra, az általános szintterületi mutató ²⁷⁰ összesen 3922 m²-rel növelhető, mely a két tömb végleges területi arányában használható fel.
- (6) A Csele utca a két tömb gépjárművel való fő megközelítésére szolgál, melyek gyalogos összeköttetése érdekében
- a) teljes egészében a földszinti építményszint felett lefedhető, vagy
 - b) a két tömb között süllyesztett, de legalább 30 méter egybefüggő szélességben gyalogosan átjárható módon közúti alagútként is kialakítható.
- (7) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed az ingatlanok beépítésénél a Cserhalom utcai elektromos távvezeték föld alá helyezésére - vagy annak érdekében a fejlesztést terhelő hozzájárulásra - a Csavargár utca és a Rákos-patak között, mely esetben nem kell figyelembe venni az általános szintterületi mutató csökkentett értékét akkor sem, ha a lakófunkció meghaladja az övezetben meghatározott arányt.
- (8) A szabályozási terven jelölt másodrendű zöldfelület közhasználatú kialakítása során
- a) a terület nem keríthető el,
 - b) a Szabályozási terven rögzített zöldfelületi arányát telkenként, vagy a tömb egészére számolva kell biztosítani.
- (9) A déli tömb gyalogos metrókapcsolatának biztosítása a Rákos patakot keresztező attraktív gyalogoshíddal történhet, melynek kialakítása során a Vízafogó utcához, és azon keresztül elsődlegesen a Rákos paktól délre lévő tömb közhasználatra kialakított területeihez, vagy a Váci úthoz lehet csatlakozni.
- (10) A területet érintő 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozási sávjában 30 méternél magasabb épületrész létesíthető, melynek során, ha műszakilag más megoldás nincs, a hírközlési nyomvonal megfelelő kiváltását meg kell oldani, a 9. § (9) bekezdésének figyelembevételével.

69. A Váci út - Turbina utca - Esztergomi út - Vízafogó utca által határolt barnamezős területre vonatkozó kiegészítő előírások

- 72. §** (1) A Szabályozási terven jelölt másodrendű zöldfelület közhasználatú kialakítása során
- a) a terület nem keríthető el,
 - b) a Szabályozási terven rögzített zöldfelületi arányt telkenként, vagy az adott északi, vagy déli tömb egészére összesítetten számolva kell biztosítani.

²⁷⁰ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 42. § dd) pontja. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

- (2) A Szabályozási terven a másodrendű zöldfelület területén jelölt kialakítandó gyalogos kapcsolat a Rákos patak és a Karikás Frigyes utca között a jelölt egyenes vonaltól eltérhet, de végpontjaival - keresztezve az új közterületet - a kapcsolatot biztosítani kell.
- (3) A Szabályozási terven a Vi-1/Z-39m övezetbe sorolt közforgalmú magánút kialakítása során biztosítani szükséges a Váci úttal és az Esztergomi úttal történő megfelelő jelzőlámpás csomópont kialakítást. A magánutat a 8. § (6) bekezdés figyelembevételével kell kialakítani.
- (4) Új épület elhelyezése esetén
- a) a Váci út és a Turbina utca sarkán álló műemlék csarnoképület előtti teresedés nem építhető be a Váci út mentén,
 - b) a Váci út mentén álló műemlék portaépület és a telken belül a csarnok műemlék bejárati épületének városképi érvényesülését biztosítani kell,
 - c) egy épület homlokzati szélessége legfeljebb 80 méter lehet, melyet legalább 50 méterenként tagolni kell;
 - d) az épületen a tetőfelépítmények alapterülete és a gépészeti berendezések által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épület I. emelet feletti építményszint beépített bruttó alapterületének 25%-át;
 - e) magasház elhelyezése során a megengedett 65 méter és 45 méter legmagasabb pontú épület az e célra meghatározott építési helyen belül létesíthető;
 - f) lakás a Váci út közterületi határától számított 80 méteren túl létesíthető, továbbá a 45 méter szintmagasság felett bárhol, amennyiben ott a zajterhelés nem haladja meg az előírt határértéket;
 - g) személygépjárművek elhelyezése
 - ga) mélygarázsban,
 - gb) részben földszinti teremgarázsban, továbbá
 - gc) létesítendő parkolók legfeljebb 25%-a számára az előkert területén kívüli telekrészekén kialakítható felszíni parkolóban
 - h) kerítés a Rákos-patak felőli telkek homlokvonalán nem alakítható ki, csak a homlokzatok vonalában;
- történhet.
- (5) A 3. melléklet 9. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmények alkalmazandók,
- a) ha a telket a másodlagos zöldfelület érinti, melynek egy részén közhasználatú terület kerül kialakításra, vagy
 - b) ha a telket a másodlagos zöldfelület nem érinti, és a telek egy részén közhasználatú terület kerül kialakításra, vagy
 - c) ha az épület környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
 - d) amennyiben az Esztergomi úti 132 kV-os elektromos távvezeték földkábeles kiváltása a fejlesztés terhére is történik.
- (6) Kereskedelmi rendeltetés esetén nem kell alkalmazni az 55. § (6) bekezdés b) pontja bruttó kereskedelmi szintterületre vonatkozó rendelkezéseit.

70. Az Esztergomi út - Dagály utca - Jakab József utca - 25884/4 hrsz-ú telek által határolt barnamezős területre vonatkozó kiegészítő előírások

73. § (1) A Szabályozási terven jelölt közhasználatra javasolt telekrész közhasználatú kialakítása során

- a) a terület kerítéssel nem keríthető el,
- b) a közhasználatú előkerttel, valamint a Dagályszétány utcával egységes megjelenés biztosítandó, továbbá
- 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) a Szabályozási terven rögzített minimális mérettel akkor alakítható ki az épületköz, ha a szemközti homlokzatok egyikének hossza sem haladja meg a 20,0 métert,
 - bc) 20,0 métert meghaladó homlokzathossz esetén az épületköz szélessége a hosszabb homlokzat párkánymagassági értékével megegyező kell, hogy legyen,
 - bd) az Esztergomi út felé az épületköz szélessége maximum 25 méter lehet,
- c) tűzfalas csatlakozás esetén a telek oldalhatárától mért 3,0 méteres sávon belül a homlokzatsík nem térhet el a szomszédos épület csatlakozó homlokzatsíkjától,
- d) a Szabályozási terven rögzített az építési hely max. 30% arányban beépíthető része elnevezésű lehatárolás felé néző homlokzatok
 - da) közötti távolság nem lehet kisebb 16,0 méternél,
 - db) hátsó és oldalsó telekhatártól mért távolsága legalább 6,0 méter kell, hogy legyen,
- e) a Szabályozási terven rögzített az építési hely max. 30% arányban beépíthető része elnevezésű lehatároláson belül
 - ea) a földszinti építményszint a lehatárolás 100%-ában,
 - eb) a földszint fölötti építményszintek a lehatárolás legfeljebb 30%-os arányában építhetők be,
 - ec) az ea) alpont szerinti földszint zárófödém legalább felét, minimum 0,5 méter talajtakarású tetőkerti zöldfelületként kell kialakítani,
- f) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 30,0 métert, az Esztergomi út mellett jelölt hely kivételével, ahol az legfeljebb 36 méter lehet,
- g) az Esztergomi út felőli
 - ga) épületek földszinti belmagassága legalább 3,5 méter legyen,
 - gb) épülettraktusban lakás padlóvonala a csatlakozó terepszinthez képest legalább 4,0 méterre alakítható ki, és

- h) földszinten akkor létesíthető lakófunkció - az Esztergomi út felőli, valamint a sétány felőli homlokzatok, továbbá az árkádositott 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 térfal szabadon alakítható.
- (3) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során
- a) az elhelyezendő személygépkocsik
 - aa) legfeljebb 30%-a számára létesíthető telken belüli felszíni parkoló,
 - ab) legalább 50%-a számára terepszint alatt, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban vagy parkolóházban biztosítandó hely;
 - b) parkolóház a Jakab József utca szennyvízátemelő teleppel szemközti szakasza menti sávban kizárólag a Jakab József utca és Bodor utca közötti lakóépületek parkolási igényei céljára létesíthető legfeljebb 350 férőhellyel, mely számára önálló építési telek is kialakítható legalább 22,0 méteres telekszélességgel;
 - c) az Esztergomi úttal párhuzamosan a telek előkerti sávjában közhasználatú parkolósáv létesítendő.
- (4) A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) bekezdés szerinti kialakítása esetén alkalmazandó.
- (5) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a Dagályszétány utca közhasználatú szakaszától északra eső terület beépítése esetén az Esztergomi út Turbina utca és Vízafogó utca közötti szakaszának csomópontokkal együtt történő forgalomba helyezésére.

71. A Népfürdő utca - Vízafogó utca - Esztergomi út - Jakab József utca - Dagály utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

- 74. §** (1) A Szabályozási terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:
- a) a közhasználatra javasolt telekrész (Dagályszétány utca)
 - aa) használata időben nem korlátozható,
 - ab) széleitől számított, legfeljebb 3-3 méteres sávban helyezhető el a területén vendéglátó terasz;
 - b) a Bodor utca menti térfal kialakítása során a 4. melléklet szerinti eltérő legnagyobb megengedett utcai párkánymagasságú szakaszok
 - ba) hosszát a Szabályozási terven rögzített szöveges szabályozási elem szerint kell figyelembe venni,
 - bb) csatlakozásánál a közterület felől látható takaratlan tűzfal nem alakítható ki.
- (2) Meglévő építmények közül lapostetős épületen kizárólag lakás céljára létesíthető magastető az alábbiak szerint:

- a) a már meglévő telektömbön vagy tömbön belüli magastetők arányainak és hajlásszögének figyelembevételével,
 - b) az egy ingatlanon álló lakóépületek esetében azonos építészeti megoldásokkal.
- (3) ²⁷¹ Az építmények elhelyezése és illeszkedése során
- a) zárt sorú csatlakozás esetén a csatlakozó párkánymagasságtól való legnagyobb eltérés mértéke $\pm 1,5$ méter lehet,
 - b) Népfürdő utca menti homlokzat I. emelet feletti részén
 - ba) az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakasz 60,0 méternél hosszabb, és
 - bb) az ezen homlokzatszakaszok közötti síkváltás 3,0 méternél kisebb nem lehet,
 - c) az épület legmagasabb pontja
 - ca) a Népfürdő utca menti építési helyek 40,0 méteres sávjában legfeljebb 29 méter,
 - cb) egyéb helyen 25 méter.
- (4) Egyéb kiegészítő előírások:
- a) közhasználatú szabadterei vagy nem idényjellegű sportfunkció biztosítandó telkenként a Szabályozási terven jelölt „szöveges szabályozási elem”-ként lehatárolt területen belül
 - aa) ~~a Bodor utca és a Dagály sétány utca között a lehatárolás területének legalább 30%-án,~~
 - ab) a Dagály sétány utca és a szennyvízátemelő telep déli telekhatára között a lehatárolás területének legalább 20%-án;
 - b) közhasználatú szabadterei sportfunkció biztosítandó a Szabályozási terven jelölt „szöveges szabályozási elem”-ként lehatárolt területen belül a szennyvízátemelő telep telkén a lehatárolás területének legalább 80%-án
 - c) a Bodor utca és a Dagály sétány utca között jelölt másodrendű zöldfelület területén közhasználatú parkot kell kialakítani.
- F_6:_ „Beluga Bay” fejlesztési területén a sport funkció lehatárolása és az arra vonatkozó előírás módosítása szükséges, hogy park kerüljön kialakításra a két ütem között, melyre TRSZ van érvényben.

VÁLASZ: Szabályozási terven javításra kerül és a sport felirat helyett közhasználatú park felirat kerül a másodrendű zöldfelülettel együtt. Ennek megfelelően az aa) alpont törlésre kerül.

-
- (5) A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatra javasolt telekrész (1) bekezdés a) pont szerinti kialakítása esetén alkalmazandó.
- (6) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület beépítése esetén:
- a) a Jakab József utca kiépítésére - legalább a telek előtti szakaszon - a megközelítés érdekében.

²⁷¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 26. §-a. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

**72. Göncz Árpád Városközpont: A Váci út - Petneházy utca - Teve utca - Róbert
Károly körút által határolt területére vonatkozó kiegészítő előírások**

75. § (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;
- b) a közhasználatra javasolt telekrész kerítéssel nem keríthető el, terepszint alatt beépíthető;
- c) a javasolt közhasználatú gyalogoshálózat telken átvezető, épületet érintő szakasza
 - ca) az épület földszintjén vagy árkádosított területén is kialakítható,
 - cb) legalább 6,0 méter szélességű és legalább 4,0 méter belmagasságú kell, hogy legyen,
 - cc) épületen átvezető passzázsként való használata időben korlátozható,
 - cd) közterülettel párhuzamosan létesülő ahhoz csatlakozó árkád használata időben nem korlátozható;
- d) az építési hely kizárólag parkolólétesítmény céljára szöveges szabályozási elemmel érintett területen az építési helynek megfelelően parkolóház és mélygarázs létesíthető, mely meglévő pincével, mélygarázzsal összeköthető;
- e) a d) pont szerinti 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.

(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 magasház, toronyépület elhelyezését meghatározó alábbi távlati nézőpontokból az épületek kompozíciós egységet kell, hogy mutassanak:
 - aa) Halászbástya (GPS: 47°30'6.92"É / 19° 2'5.93" K),
 - ab) Sikló - Sándor palota (GPS: 47°29'51.03"É / 19° 2'19.15" K),
 - ac) Palota - Savoyai terasz (GPS: 47°29'47.22"É / 19° 2'24.36" K),
 - ad) Várkert Bazár (GPS: 47°29'43.74"É / 19° 2'29.14" K),

továbbá

- b) az épületek együttlátása az a) pont szerinti pontokból nézve nem eredményezheti a jelenlegi látványhoz képest a parlamenti kupola uralkodó sziluettjének városképi sérülését,

- c) az a) pont szerint meghatározott pontokból az egyben látszódó épülettömegek szélessége nem haladhatja meg az adott nézetben a parlamenti kupola szélességének felét,
 - d) a tervezés során figyelembe kell venni a 76. § szerinti terület magasházaival, toronyépületeivel együtt mutatkozó látványt, a megadott nézőpontokból feltárulkozó együttes városképi megjelenést, azok ismert tervei, vagy városléptékben modellezett magasházak, toronyépületek látványaival együtt,
 - e) kerítés kizárólag a Vt-M/Z-3 építési övezet telkein létesíthető, legfeljebb 50 centiméter magas lábazattal, felette 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
- a) a szomszédos közterületek alatt is összeköthetők,
 - b) rámpái közterületen is kialakíthatók.
- (5) Egyéb kiegészítő előírások:
- a) a kerékpárút területen való átvezetése biztosítandó,
 - b) a telkek gépjárművel való megközelítését a műszaki szempontok alapján a főútvonaltól legtovább eső ponton kell biztosítani,
 - c) a területen a telkek be nem épített részeinek - az oktatási és lakóépületek telkeinek kivételével - közterületi jellege közhasználattal biztosítható,
 - d) a Róbert Károly körúti 280 centiméter átmérőjű főgyűjtő csatorna kiváltását legalább az eredetivel megegyező kapacitású (méretű) szelvénnel, a csatornavezeték külső palástjától mért 3-3 méteres védőtávolság biztosításával kell kialakítani.
- (6) A közhasználat megvalósulása érdekében az övezeti paraméterek szerint biztosított általános szintterületi mutató kedvezmény a Szabályozási terven rögzített közhasználatú elemek esetében akkor alkalmazható, ha
- a) a közhasználatra javasolt telekrész az (1) bekezdés b) pont szerint,
 - b) a javasolt gyalogos hálózat telken átvezető szakasza az (1) bekezdés c) pont szerint
- kialakításra kerül.
- (7) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a közlekedés fejlesztésében - a terület egyes építési telkeinek új épülettel való beépítése esetén:
- a) a 27815/7 helyrajzi számú ingatlan beépítése esetén legalább 250 férőhelyes P+R parkológarázs épületen belüli, illetve a határoló közterületeken való kialakítására,
 - b) a 27815/13 helyrajzi számú ingatlan beépítése esetén a Teve utca bővítésére egy többlet forgalmi sávval a Csongor utca és a Róbert Károly körút közötti szakaszon, valamint egy önálló balra kanyarodó sáv kialakítására a Teve utcai járműosztályozóban,
 - c) a 27815/9 helyrajzi számú ingatlan megközelítésének biztosítása érdekében a Váci út - 27815/8 helyrajzi számú közterület csomópontjának kiépítésére jelzőlámpás forgalomirányítású alcsomópontként, ahol biztosítani kell a területről a Váci út nyugati oldali pályája elérését is.

73. Göncz Árpád Városközpont: A Róbert Károly körút - Váci út - Árboc utca - Esztergomi út által határolt területére vonatkozó kiegészítő előírások

76. § (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 térányainak meghatározására szolgáló, típusonként külön-külön jelölt és eltérő szabályokkal rendelkező területek a terepszint feletti építési helyen belül,
 - ca) melyeken belül az építmények, vagy az építményrészek az egyes építményszinteken külön meghatározott arányban létesíthetők, és
 - cb) amelyeken a különböző térlefedések, átnyúlhatnak, továbbá
 - cc) amelyeken belül a (4) bekezdés szerinti szabályokat akkor is be kell tartani, ha a korlátozottan beépíthető rész lehatárolása több telekre esik;
- d) a speciális - részben közterület fölötti - építési hely zöldtető / fal létesítése esetén jelű lehatárolások
 - da) az Esztergomi úti lakóépülettel szemközti garázs ki- behajtó és
 - db) az Árboc utcai ideiglenes távolsági autóbusz végállomástakart kialakításának célját szolgálják, a (7) bekezdés b) pontja szerint;
- e) a Szabályozási terven jelölt helyeken a térfal szabadon alakítható, melynek során
 - ea) a vonal teljes hosszában legfeljebb F+2 szint magas épülethomlokzat állhat,
 - eb) a további szintek homlokzatai legfeljebb a vonal hosszának 2/3-án állhatnak,
 - ec) a további homlokzatok síkját legalább 10,0 méterrel hátra kell húzni a telek belseje felé.

(2) A telekalakítás során

- a) legfeljebb három építési telek alakítható ki,
- b) minden teleknek az Árboc utcáról vagy az Esztergomi útról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie,
- c) a létrejövő új telekhatár mentén a szabályozási terven jelölt helyszínektől kiindulón épületközöket kell kialakítani, melyek szélessége és az arra néző szomszédos épülethomlokzatok között a 24. § szerinti csökkentett telepítési távolság
 - ca) a 7. § szerinti közhasználatú terület megvalósulása esetén legalább 20 méter,
 - cb) a 7. § szerinti közhasználatú terület létrehozása hiányában 30 méter.

(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. emeletről 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. emeletről 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, és a kör területén belül a végleges rendezett térfelszínben 1,0 méternél nagyobb szintkülönbségek nem alakíthatók ki, és a kör fölé emelt hengerbe semmilyen építményrész nem nyúlhat bele,
- af) a lehatárolás be nem épített területén belül terepszinten kell elhelyezni a telekre előírt zöldfelületi minimum legalább 15%-át;
- b) a Szabályozási terven rögzített, az építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető része - a „B” típusú lehatároláson belül
 - ba) a földszint és a III. emelet járófödémének alsó síkja között a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 50%-a,
 - bb) a III. emeletről 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. emeletről 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),
 - ab) a telek területének 5%-áig a földszinti beépítésnek a terepszint járható felületeihez közvetlenül kapcsolódó, közösségi tartózkodásra szolgáló helyiség (belső előcsarnokok, zsibongók, közönségforgalmi fogadóterek stb.);
 - b) a közhasználatú terület kialakítása során
 - ba) a terepszinten kialakításra kerülő közhasználatú terület kerítéssel nem keríthető el és használata időben nem korlátozható,
 - bb) épületek földszintjén és a gyalogos aluljáró szintjének megfelelő épületszinten kialakításra kerülő közhasználatú terület legalább 6,0 méter szélességgel és legalább 4,0 méter belmagassággal alakítandó ki és a használata időben korlátozható,
 - bc) terepszinten és az aluljárószínten kialakításra kerülő közhasználatú terület között akadálymentes kapcsolat létesítendő és használata időben nem korlátozható.
- (6) Az építmények elhelyezése és illeszkedése során
 - a) a magasházak, toronyépületek egymáshoz viszonyított magasságát úgy kell meghatározni, hogy a Váci út - Róbert Károly körút csomópontja felől a Duna

irányába és a déli irányba a magasházak, toronyépületek legmagasabb pontja csökkenjen,

- b) a Róbert Károly körút menti épületek 30 méter magasság feletti, Róbert Károly körúttal párhuzamos szélességi mérete nem haladhatja meg a Szabályozási terven meghatározott térfal hosszának 1/5-ét,
- c) a magasház, toronyépület elhelyezését meghatározó alábbi távlati nézőpontokból az épületek kompozíciós egységet kell, hogy mutassanak:
 - ca) Halászbástya (GPS: 47°30'6.92"É / 19° 2'5.93" K),
 - cb) Sikló - Sándor palota (GPS: 47°29'51.03"É / 19° 2'19.15" K),
 - cc) Palota - Savoyai terasz (GPS: 47°29'47.22"É / 19° 2'24.36" K),
 - cd) Várkert Bazár (GPS: 47°29'43.74"É / 19° 2'29.14" K),továbbá
- d) az épületek együttlátása a c) pont szerinti pontokból nézve nem eredményezheti a jelenlegi látványhoz képest a parlamenti kupola uralkodó sziluettjének városképi sérülését,
- e) a c) pont szerint meghatározott pontokból az egyben látszódó épülettömegek szélessége nem haladhatja meg az adott nézetben a parlamenti kupola szélességének felét,
- f) a tervezés során figyelembe kell venni a 75. § szerinti terület magasházaival, toronyépületeivel együtt mutatkozó látványt, a megadott nézőpontokból feltárulkozó együttes városképi megjelenést, azok ismert tervei, vagy városléptékben modellezett épületek látványaival együtt.

(7) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése során

- a) a telkek rendeltetésszerű használatához szükséges mélygarázsok kiszolgálását kizárólag az Esztergomi útról és az Árboc utcáról szabad biztosítani,
- b) az Esztergomi úti lakóépülettel szemközti garázs ki- behajtó és az Árboc utcai ideiglenes távolsági autóbusz végállomás lakóépülettel szemközt csak takartan alakítható ki
 - ba) növényzettel vagy kertépítészeti eszközökkel, vagy,
 - bb) a Szabályozási terven rögzített speciális - részben közterület fölötti - építési hely zöldtető / fal létesítése esetén lehatároláson belül védőtető létesítésével, mely esetében a *telepítendő fasor jelölését* nem kell figyelembe venni,
 - bc) a védőtető kialakítása során a közúti úrszelvény megtartandó, és a védőtető legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 7,5 métert, és
- c) ha az Esztergomi út mentén a bb) alpont szerinti speciális - részben közterület fölötti - építési helyen belül nem létesül védőtető, akkor a Szabályozási terven jelölt *telepítendő fasort* kell megvalósítani.

(8) Az építés infrastrukturális feltétele kiterjed a terület beépítése esetén:

- d) a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére, melynek során
 - da) a terület telkeinek gazdasági kiszolgálását - több telek esetén is -, az Esztergomi út Szabályozási terven jelölt szakaszáról kell biztosítani,
 - db) ideiglenes távolsági autóbusz végállomás alakítandó ki az Árboc utca Szabályozási terven jelölt szakaszán indulóhelyekkel, a Váci út Szabályozási terven jelölt szakaszán leszállóhellyel,
 - dc) a vegyesforgalmú átjárhatóságot biztosítani kell a tömbbelsőn keresztül az Esztergomi út és az Árboc utca között a megkülönböztetett gépjárművek, taxi számára, úgy, hogy az ne érintse a (4) bekezdés a) pont ae) alpont szerinti területet,

továbbá szükséges:

- dd) az Esztergomi útról a Róbert Károly körút pesti irányába vezető egy sávos felhajtó kiépülése és forgalomba helyezése,
- de) a Róbert Károly körút északi oldalán tervezett le- és felhajtó részbeni, vagy teljes kiépítése,
- df) az Esztergomi út 2x1 sávos 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,
- dg) az Árboc utca járműosztályozókat és buszmegállókat is biztosító 2x2 sávos keresztmetszetben való kiépítése,
- dh) az Árboc utca - Esztergomi út új csomópontjának kiépítése,
- di) az Árboc utca és a Váci út új csomópontjának kiépítése, valamint
- dj) helyet kell biztosítani a Volán autóbuszok ideiglenes megállóinak;
- e) a közmű infrastruktúra fejlesztésére, melynek során
 - ea) az Esztergomi úton lévő gáznyomáscsökkentő áthelyezését terepszint alatti kialakítással kell megoldani,
 - eb) a kiváltandó távhő vezeték helyét az Esztergomi út keresztmetszeti elrendezésében biztosítani kell,
 - ec) 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.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

77. § Hatályát veszti

- a) az 1. melléklet –„A” lehatárolással jelölt része (Váci út – Rákos patak – Cserhalom utca – Csavargyár utca által határolt terület);
- b) az 1. melléklet „B” lehatárolással jelölt része (Váci út – Turbina utca – Esztergomi út – Rákos patak által határolt terület);
- c) ²⁷²
- d) ²⁷³
- e) ²⁷⁴
- f) ²⁷⁵
- g) ²⁷⁶
- h) ²⁷⁷

78. § (1) Ez a rendelet - a 77. §, a 12/A. melléklet, a 12/B. melléklet, a 12/C. melléklet, a 12/D1. melléklet, a 12/D2. melléklet, a 13/A. melléklet, a 13/B1. melléklet és a 13/B2. melléklet kivételével - 2021. augusztus 1. napján lép hatályba.

(2) A 77. § a) pont és a 12/A. melléklet

- a) a 364/2021. (II.24) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) és
 - b) a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ)
- 12/A. melléklet „A” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(3) A 77. § b) pont és a 12/B. melléklet

- a) a TSZT és
 - b) az FRSZ
- 12/B. melléklet „B” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(4) ²⁷⁸ A 77. § c) pont és a 12/C. melléklet

- a) a TSZT és
 - b) az FRSZ
- 12/C. melléklet „C” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(5) A 77. § d) pont és a 12/D1. melléklet

- a) a TSZT és
- b) az FRSZ

²⁷² Hatályba léptette: 78. § (4) bekezdése. Hatálytalan: 2022. VIII. 14-től.

²⁷³ Hatályba léptette: 78. § (5) bekezdése. Hatálytalan: 2022. VIII. 14-től.

²⁷⁴ Hatályba léptette: 78. § (6) bekezdése. Hatálytalan: 2022. VIII. 14-től.

²⁷⁵ Hatályba léptette: 78. § (7) bekezdése. Hatálytalan: 2022. VIII. 14-től.

²⁷⁶ Hatályba léptette: 78. § (8) bekezdése. Hatálytalan: 2022. VIII. 14-től.

²⁷⁷ Hatályba léptette: 78. § (9) bekezdése. Hatálytalan: 2022. VIII. 14-től.

²⁷⁸ A 78. § (4)-(9) bekezdései az 1/2022. (VIII. 9.) jegyzői határozat alapján 2022. VIII. 13-án léptek hatályba.

12/D1. melléklet „D1” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(6) A 77. § e) pont és a 12/D2. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

12/D2. melléklet „D2” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(7) A 77. § f) pont és a 13/A. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

13/A. melléklet „A” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(8) A 77. § g) pont és a 13/B1. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

13/B1. melléklet „B1” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(9) A 77. § h) pont és a 13/B2”. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

13/B2. melléklet „B2” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(10) A (2)-(9) bekezdés hatálybalépésének naptári napját a Jegyző a helyben szokásos módon közzétett egyedi határozatával állapítja meg.

79. § Hatályát veszti

1. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIII. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 19/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelet.
2. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a XIII. kerületi Duna-parti kerületi építési szabályzatáról szóló 17/2018. (XI.13.) önkormányzati rendelet.
3. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Népsziget Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 18/2018. (XI.13.) önkormányzati rendelet.
4. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIII. kerület Építési Szabályzatáról szóló 19/2016. (XI. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 19/2020. (V.28.) önkormányzati rendelete.

80. § A Rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Bujdosó Sándor s.k.
jegyző

Dr. Tóth József s.k.
polgármester

1. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV (1-12 SZELVÉNY)

(lásd külön fájlokban)

A ZÁRTSORÚ KERETES BEÉPÍTÉS „A”, „B” ÉS „C” TÍPUSÁNAK TELEKMÉLYSÉGTŐL FÜGGŐ MÉRETEIT TARTALMAZÓ TÁBLÁZAT

1. számú táblázat

		a keretes beépítés méretezése – ha a Szabályozási terv nem rögzíti az építési helyet					
	A	B	C	E	F	G	H
1	előkert méretével csökkentett telekmélység intervallum (m)		keretes beépítés típusa				
2			„A”		„B”	„C”	
3			utcai zárt sorú sáv mélysége	hátulsó távolság	utcai zárt sorú sáv mélysége	utcai zárt sorú sáv mélysége	hátsó kert mérete
4	$x \geq$	$x <$	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
5	72	74	14	16	22	20	14
6	70	72	14	16	22	20	14
7	68	70	14	16	22	20	14
8	66	68	14	16	22	20	14
9	64	66	14	16	22	20	14
10	62	64	14	16	22	20	14
11	60	62	14	16	22	20	14
12	58	60	14	16	22	20	12
13	56	58	14	16	22	20	12
14	54	56	14	16	22	20	12
15	52	54	14	16	22	20	12
16	50	52	14	16	22	20	12
17	48	50	14	14	22	18	12
18	46	48	14	14	22	18	12
19	44	46	14	14	22	18	12
20	42	44	14	14	22	18	10
21	40	42	14	12	22	18	10
22	38	40	14	12	20	18	10
23	36	38	14	12	20	18	10
24	34	36	14	12	18	18	10
25	32	34	14	10	18	16	10
26	30	32	14	10	18	16	8
27	28	30	12	10	18	14	8
28	26	28	12	10	16	14	8
29	24	26	12	10	14	14	6
30	22	24	12	10	14	12	6
31	20	22	12	8	14	12	6
32	18	20	12	6	12	12	6
33	16	18	12	4	12	12	4

¹3. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK²

1. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-1/ZU-1	ZU	800	18	80 100 F"	100	4,5 5,0 S	3	15	párkánymagasság
5	Ln-1/ZU-2	ZU	800	18	75 100 F"	100	3,5 4,0 S	2,2	20	párkánymagasság
6	Ln-1/ZU-3	ZU	800	18	75 100 F"	100	3,5	2,2	20	párkánymagasság
7	Z -általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
8	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
9	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
10	"	OTÉK eltéréssel								

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

² A rendelet egyes OTÉK-tól való eltéréseihez a Budapest Kormányhivatal Állami Főépítész a BP/1002/00054-5/2021 sz. záró szakmai véleményében hozzájárulását adta, mely paramétereket a táblázat külön jelöli ("OTÉK eltéréssel")

2. számú táblázat- a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-2/ZU-1	ZU	800	18	80 100 F''	100	4,5 5,0 S	3	15	párkánymagasság
5	Ln-2/ZU-2	ZU	800	18	70 100 F''	100	4 4,5 S	3	20	párkánymagasság
6	Ln-2/Z-1	Z	1000	18	80 90 F''	90	4,5 0,5 KH	2	10	párkánymagasság
7	Ln-2/Z-2	Z	800/ 1200 TO	18	65 70 S 100 F''	100	4 0,5KH	2	20	párkánymagasság
8	Ln-2/Z-3	Z	800	18	70 100 F''	100	4,5	2,5	20	párkánymagasság
9	Ln-2/Z-4	Z	800	18	70 75 F	100	4,25	3	20	párkánymagasság
10	Ln-2/Z-5	Z	3000	30	65	75	3,5 0,5 KH 0,25 E	2	35	párkánymagasság
11	Ln-2/Z-6	Z	800	18	70	100	4	2	25 20 S	párkánymagasság
12	Ln-2/Z-7	Z	800	18	70 100 F''	100	4	3	20	párkánymagasság
13	Ln-2/Z-8	Z	800/ 1500 TO	18	70 100 F''	100	4	3	20	párkánymagasság
14	Ln-2/Z-9	Z	800	18	70	100	4	3	20	párkánymagasság
15	Ln-2/Z-10	Z	1000	18	75 85 F''	90	4	2	10	párkánymagasság
16	Ln-2/Z-11	Z	800	18	70	100	4	3	20	párkánymagasság
17	Ln-2/Z-12	Z	1500	30	65	70 75 S	4	3	35	párkánymagasság
18	Ln-2/Z-13	Z	800	18	45 50 F	65	3,5	1,5	35	párkánymagasság
19	Ln-2/Z-14	Z	600	18	65 70 S	70 100 S	3,5	1,5	30	párkánymagasság
20	Ln-2/Z-15	Z	600	18	60 65 S	70	3,5	1,2	30	párkánymagasság
21	Ln-2/Z-16	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkánymagasság
22	Ln-2/Z-17	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkánymagasság
23	Ln-2/Z-18	Z	800	18	60 70 S	70	3,5	2	30	párkánymagasság
24	Ln-2/Z-19	Z	800	14	60 70 S	80	3,25 3,5 S	2	30	párkánymagasság
25	Ln-2/Z-20	Z	2000	30	50 70 S	50 70 S	2,5 0,5 KH 0,25 E	2	50	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
26	Ln-2/Z-21	Z	800/2500 TO	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	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	2	25	párkánymagasság
31	Ln-2/A-2	ZK-A	0	18	KA	KA	KA	KA	0''	párkánymagasság
32	Ln-2/A-3	ZK-A	600	18	KA	KA	KA	KA	15	párkánymagasság
33	Ln-2/A-4	ZK-A	800	18	KA	KA	KA	KA	20	párkánymagasság
34	Ln-2/A-5	ZK-A	800	-	KA	KA	KA	KA	25	párkánymagasság
35	Ln-2/A-6	ZK-A	2000	-	70	100	4,0 0,25 KH 0,5 §	3,0	20	párkánymagasság
36	Ln-2/B-1	ZK-B	800	18	70 100 F''	100	5	3	20	párkánymagasság
37	Ln-2/B-2	ZK-B	800	18	70	100	4,5	2,5	20	párkánymagasság
38	Ln-2/B-3	ZK-B	600	18	65 75 S	70 75 S	4	2	30	párkánymagasság
39	Ln-2/B-4	ZK-B	1500	30	65 75 S	70 75 S	4 4,5 S	3	35	párkánymagasság
40	Ln-2/B-5	ZK-B	600	18	65 75 S	70 75 S	3,5	2	30 25 S	párkánymagasság
41	Ln-2/B-6	ZK-B	1000	30	50 80 S	75 80 S	3,5	2	35 20 S	párkánymagasság
42	Ln-2/B-7	ZK-B	1500	30	65	75	3,5	2	35	párkánymagasság
43	Ln-2/B-8	ZK-B	800	18	75 100 F''	100	3,5	2	20	párkánymagasság
44	Ln-2/B-9	ZK-B	1500	30	65	75	3 0,25 E	2	35	párkánymagasság
45	Ln-2/B-10	ZK-B	800 500 §	18	60 70 S	70	3	2	20 25 §	párkánymagasság
46	Ln-2/B-11	ZK-B	800	18	60 70 S	70 100 §	2,75	2	25	párkánymagasság
47	Ln-2/B-12	ZK-B	1000	18	50	65	2,75	2	30	párkánymagasság
48	Ln-2/B-13	ZK-B	800	18	60 70 S	70	2,75	2	20	párkánymagasság
49	Ln-2/B-14	ZK-B	800	16	50	65	2,25	2	25	párkánymagasság

[illegible]

3. számú táblázat- a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Ln-3				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Ln-3/B-1	ZK-B	800 1500 TO	30	50 70 S	70	2,5	2	20	párkánymagasság
5	Ln-3/ZSz-1	Z/SZ	3000	40	50 L 60 75 F+1	100	4 0,5 KH/L 0,5 KH 0,5 E 0,5 ŠK	3,0 2,0 L	35 25k+10% FA 40 L ŠK / 30 ŠK	épületmagasság
6	Ln-3/ZSz-2	Z/SZ	3000	-	45 75 F+1	90	3,5 0,5 KH 0,25 E	1,85	35 25k+10% FA	épületmagasság
7	Ln-3/ZSz-3	Z/SZ	600	18	60 65 S 70 F 95 F'' Š	70 100 G	3 + 0,25 Š	2	30	épületmagasság
8	Ln-3/ZSZ-4	ZSZ	5000	30	50 80 F	80	2,5	2	40	épületmagasság
9	Ln-3/ZSZ-2m	MAGÁNÚT	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Ln-3/SZ-1	SZ	600	18	60 65 S	70 100 G	3	2	25	épületmagasság
11	Ln-3/SZ-2	SZ	1200	30	50	70	2,75	2	20	épületmagasság
12	Ln-3/SZ-3	SZ	5000	30	50	65	2,5	2	40	épületmagasság
13	Ln-3/SZ-4	SZ	19000	120	35	35	1,5	1,5	60	épületmagasság
14	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									
15	1500/5000 TO	a legkisebb kialakítható telekterület / a telek megosztása esetén kialakítható legkisebb telekterület (TO) (29.§)								
16	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
17	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
18	100 G	csak a terepszint alatti garázsfunkció és a lakásokhoz előírt pincszintű tárolók létesítése esetében alkalmazható (29.§)								
19	L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
20	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
21	E	szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)								
22	KH/L	lakóépület esetén csak a közhasználatú terület esetén jár többlet kedvezmény, más kedvezménnyel nem vonható össze (29.§)								
23	k	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás esetén a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke (29.§)								
24	+x% FA	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott telekre vonatkozó területi arány (29.§)								
25	Š	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								
26	ŠK	kiegészítő előírásban foglaltak esetben, vagy feltétel szerint (29.§)								
27	KA	kialakult állapot								
28	”	OTÉK eltéréssel								

4. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	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
2	Ln-T			beépítettsége		szintterületi mutatója				

5. számú táblázat- a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	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	Lk-1 Lk-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Lk-1/B-1	ZK-B	500	18	65 75 S"	90	3	0,5	20	párkánymagasság
5	Lk-1/SZ-1	SZ	3000	30	40	50	2,25	0,5	40	épületmagasság
6	Lk-2/SZ-1	SZ	4000	-	50	50	1,25	0,5	45	épületmagasság
7	Lk-2/SZ-2	SZ	4000	-	50	50	1,5	0,5	35	épületmagasság
8	Lk-2/SZ-1Á	SZ	1500	30	50 60 F	70	2,5	1	35	épületmagasság
9	Lk-2/IK-1Á	IK	1500	30	50 60 F	70	2,5	1	35	épületmagasság
10	Lk-2/Z-2Á	Z	1500	30	60 70 F+1"	80	2,5	2	35	párkánymagasság
11	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 - szabadon álló o Z/SZ - zárt sorú, szabadon álló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
12	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
13	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
14	"	OTÉK eltéréssel								

6. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	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	Lke-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Lke-1/Z-1	Z	400	10	35"	40	0,85	0,25	50	épületmagasság
5	Lke-1/IK-1	IK	400	12	30	35	0,7	0,25	50	épületmagasság
6	Lke-1/SZ-1	SZ	400	18	30	35	0,7	0,25	50	épületmagasság
7	Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o IK - ikres o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
8	”	OTÉK eltéréssel								

7. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-V				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele				területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)		
4	Vt-V/ZU-1	ZU	800	18	KA 100 F"	100	KA + §	KA +§	0"	párkánymagasság
5	Vt-V/ZU-2	ZU	800	18	80 100F+1"/70§	100	5,5 5,0 L	3	10	párkánymagasság
6	Vt-v/ZU-3	ZU	800	18	80 100F+1"/70§	100	5,0 4,5L 0,5 KH	3	15	párkánymagasság
7	Vt-V/ZU-4	ZU	800	18	80 100F+1"/70§	100	5,0 4,5L	3	10	párkánymagasság
8	Vt-V/ZU-5	ZU	800	18	80 100 F"	100	4,5 5,0 S	3	15	párkánymagasság
9	Vt-V/A-1	ZK-A	800	18	80 100 F"	100	5 4,5L 0,25 KH§ 0,25 E	3	20	párkánymagasság
10	Vt-V/A-2	ZK-A	800	18	70 80 S	100	5 4,5L 0,25 KH§ 0,25 E	3	20	párkánymagasság
11	Vt-V/Z-En	Z	2000	30	60 70 S	80	2	3	20	párkánymagasság
12	Vt-V/Z-Vcs	Z	2500	-	-	-	KA	KA	-	párkánymagasság
13	Vt-V/SZ-Te	SZ	-	-	-	50	KA	KA	20	épületmagasság
14	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									
15	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
16	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
17	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%								
18	L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
19	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
20	E	szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)								
21	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								
22	KA	kialakult állapot								
23	"	OTÉK eltéréssel								

8. számú táblázat - a táblázat jelöléseinek alkalmazása a 29.§ (8) bekezdés szerint

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-M				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vt-M/ZU-1	ZU	1500	18	80 100F+1"/70§	100	5,0 4,5L 0,25 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
5	Vt-M/ZU-2	ZU	800	18	70 100 F''+ 1	100	3,5 3,0L	2,5	20	párkánymagasság
6	Vt-M/Z-1	Z	1500	18	80 100F+1''/70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,5 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
7	Vt-M/Z-2	Z	1500	18	80 100F+1''/70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,5 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
8	Vt-M/Z-3	Z	1500	18	80 100F+1''/70§ 100§	100	5,0 4,5L 0,25 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
9	Vt-M/Z-4	Z	800	18	65	100	3,5	2,5	30	párkánymagasság
10	Vt-M/ZSz-1	Z/SZ	1500	18	80 100 §''	100	5 0,5 KH § 0,5 E	3,5	10 5''k+5%FA	párkánymagasság
11	Vt-M/ZSz-2	Z/SZ	1500	18	80 100 F+1''	100	5 0,5 KH	3	10	párkánymagasság
12	Vt-M/ZSz-3	Z/SZ	5000	-	65 §	100	5,0 TF § + 0,5 TA 0,25 KH 0,25 E 0,25 M 2,5 §	3 §	10 5k+5% FA	párkánymagasság
13	Vt-M/ZSz-4	Z/SZ	5000	-	65 §	100	4,25TF § +0,25TA 0,25 KH 0,25 E 2,5 §	3 §	15 10k+5%FA	párkánymagasság
14	Vt-M/ZSZ-5	Z/SZ	2000	40	65	70	4 0,5 KH	2,2	35	párkánymagasság
15	Vt-M/ZSZ-6	Z/SZ	1500	30	65	70	4	3	35	párkánymagasság
16	Vt-M/ZSZ-7	Z/SZ	1500	30	65	70	4 0,25 E	3	35	párkánymagasság
17	Vt-M/ZSz-8	Z/SZ	3000	40	45 75 F+1	100	4,5 0,5 KH 0,25 E	3,0	20	épületmagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-M				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
18	Vt-M/ZSz-9	Z/SZ	3000	40	40 75 F+1	90	4 0,25 KH/L 0,25 KH 0,25 E	1,85 2,0L	20	
19	Vt-M/SZ-1	SZ	4000	18	60	100	4 0,25 KH 0,25 E	2	30	épületmagasság
20	Vt-M/SZ-2	SZ	4000	18	-	-	-	2	40	épületmagasság
21	Vt-M/SZ-3	SZ	1500		35	60	1,5	0,5	35	épületmagasság
22	Vt-M/Kt-1	-	1500	18	15	90	0,5 TF + 1,5 TA 0,5 KH	3	10	párkánymagasság
23	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									
24	1500/5000 TO	a legkisebb kialakítható telekterület / a telek megosztása esetén kialakítható legkisebb telekterület (TO) (29.§)								
25	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
26	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
27	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%								
28	100 G	csak a terepszint alatti garázsfunkció és a lakásokhoz előírt pincésinti tárolók létesítése esetében alkalmazható (29.§)								
29	L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
30	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
31	E	szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)								
32	KH/L	lakóépület esetén csak a közhasználatú terület esetén járó többlet kedvezmény, más kedvezménnyel nem vonható össze (29.§)								
33	k	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás esetén a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke (29.§)								
34	+x% FA	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott telekre vonatkozó területi arány (29.§)								
35	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								
36	§K	kiegészítő előírásban foglaltak esetben, vagy feltétel szerint (29.§)								
37	KA	kialakult állapot								
38	M	szintterületi mutató kedvezmény: több magasházas épületrésszel rendelkező beépítés esetén								
39	TF / TA	terepszint feletti / terepszint alatti építményszintek								
40	”	OTÉK eltéréssel								

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-H				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vt-H/Z-1	Z	2500	30	65 100 F §"	100	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E	3	20	párkánymagasság
5	Vt-H/Z-2	Z	2000	30	65	70	3,5 0,5 KH 0,25 E	2,2	35	párkánymagasság
6	Vt-H/Z-3	Z	2500	30	65 100 F §"	100	4,25 3,5L 0,25 E	3	20	párkánymagasság
7	Vt-H/B-1	ZK-B	1500	30	65	70	3,75 3,25L 0,25 KH	2	35	párkánymagasság
8	Vt-H/B-2	ZK-B	2000	30	50 55 § 60 §	75	2,8 2,3L 0,2 KH §	2	35 30 § 25 §	párkánymagasság
9	Vt-H/SZ-1	SZ	2000	40	80	85	3,5 0,5 KH	2	10 20§	épületmagasság
10	Vt-H/SZ-2	SZ	8000	0	50	65	2,5 0,5 KH	2,25	35	épületmagasság
11	Vt-H/SZ-3	SZ	1500	30	60	75	3	1,5	35	épületmagasság
12	Vt-H/SZ-4	SZ	1500	30	60	75	3	2	35	épületmagasság
13	Vt-H/SZ-5	SZ	1500	30	50	75	3	2	35	épületmagasság
14	Vt-H/SZ-6	SZ	-	-	70	65	2,5	2,25	35	épületmagasság
15	Vt-H/SZ-Te	SZ	1500	80	65	70	1,25 0,5 KH §	2	35	épületmagasság
16	Vt-H/SZ-1-AI	SZ	2000	30	50	60	1	0,5	35	épületmagasság
17	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									
18	1500/5000 TO	a legkisebb kialakítható telekterület / a telek megosztása esetén kialakítható legkisebb telekterület (TO) (29.§)								
19	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
20	L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
21	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
22	E	szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)								
23	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)								
24	"	OTÉK eltéréssel								

10. számú táblázat

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vi-1/Z-1	Z	1500	18	100	100	4,5 4,0L 0,5 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
5	Vi-1/Z-2	Z	800	30	70 100 F	100	4,5 4,0L 0,5 KH	3	20	párkánymagasság
6	Vi-1/Z-3	Z	1000	30	70 75 S	100	4,5 4,0L 0,5 KH	2	20	párkánymagasság
7	Vi-1/Z-4	Z	4000	30	80	100	4,5 4,0L 0,25 E	3	20	párkánymagasság
8	Vi-1/Z-5	Z	1500	30	65	80	4,0 3,5L 0,5 KH 0,25 E	3	35	párkánymagasság
9	Vi-1/Z-6	Z	4000	30	80 100F/ 70	100	4,5 4,0L 0,25 E	3	20	párkánymagasság
10	Vi-1/Z-7	Z	800	30 20 §	70 100 F	100	4,5 4,0L	3	20	párkánymagasság
11	Vi-1/Z-8	Z	2500	40	65 75 F+1	80	4,0 0,25 KH 0,25 E	3	30	párkánymagasság
12	Vi-1/Z-9	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,25 KH 0,25 E	3	35	párkánymagasság
13	Vi-1/Z-10	Z	2500	30	70 100 F	100	4,0 3,5L 0,5 KH	3	20	párkánymagasság
14	Vi-1/Z-11	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L 0,5 KH	3	35	párkánymagasság
15	Vi-1/Z-12	Z	1500	18	70 100 F	100	4,5 4,0L	3	15	párkánymagasság
16	Vi-1/Z-13	Z	800	30	70	100	4,5 4,0L	3	20	párkánymagasság
17	Vi-1/Z-14	Z	800	30	80	100	4,5 4,0L	3	20	párkánymagasság
18	Vi-1/Z-15	Z	3000	18	70 85 F	100	4,25 3,75 L 0,25 E	3	15	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	VI-1				beépítettsége		szinterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
19	VI-1/Z-16	Z	1500	30	65	70 85 S	3,75 3,25L 0,25 KH 0,25 E	3	30	párkánymagasság
20	VI-1/Z-17	Z	1000	18	75 85 F	90	4,0 3,5L 0,25 KH	3	15	párkánymagasság
21	VI-1/Z-18	Z	4000	40	40 75 F	100	3,75 3,25L 0,25 E	3	20	párkánymagasság
22	VI-1/Z-19	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	30	párkánymagasság
23	VI-1/Z-20	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
24	VI-1/Z-21	Z	800	14	70	80	4,0 3,5L 4,50 S	3	30	párkánymagasság
25	VI-1/Z-22	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
26	VI-1/Z-23	Z	800	30	70	100	4,0 3,5L	3	20	párkánymagasság
27	VI-1/Z-24	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
28	VI-1/Z-25	Z	1500	30	65	70	4,0 3,5L	3	35	párkánymagasság
29	VI-1/Z-26	Z	3000	18	70 85 F	100	4,25 0,25 E	3	15	párkánymagasság
30	VI-1/Z-27	Z	800	14	65	80	3,75 3,25L	3	30	párkánymagasság
31	VI-1/Z-28	Z	3000	40	55	70	3,5 3,0L 0,25 E 0,25 S	1,9	35	párkánymagasság
32	VI-1/Z-29	Z	2000	40	40 75 F	80	3,0 2,5L 0,25 KH 0,25 E	2	25	párkánymagasság
33	VI-1/Z-30	Z	2000	30	60	65	3,0 2,5L 0,25 KH 0,25 E	2	25	párkánymagasság
34	VI-1/Z-31	Z	2500	30	65	80	3,45 3,0L	1,89	30	párkánymagasság
35	VI-1/Z-31a	Z	2500	30	65 70 F	95	4,5 0,25 E	2,35	10	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-1				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)	zöldfelületi aránya (%)	
36	Vi-1/Z-32	Z	600	0	60	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság
37	Vi-1/Z-32a	Z	2000	0	60	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság
38	Vi-1/Z-33	Z	600	0	65	70	3,5 3,0L	2	30	párkánymagasság
39	Vi-1/Z-34	Z	600	0	65	70	4,0 3,5L	2	30	párkánymagasság
40	Vi-1/Z-35	Z	1500	30	70	90	3,5 3,0L	2,2	25	párkánymagasság
41	Vi-1/Z-36	Z	4000	30	85	100	4,0 3,5L	1,5	10 20 §	párkánymagasság
42	Vi-1/Z-37	Z	1500	30	60	65	3,0 2,5L 0,25 KH	2	25	párkánymagasság
43	Vi-1/Z-37a (iroda)	Z	7000	30	60 70 F§	80	3,0 0,25 KH	2	25	párkánymagasság
44	Vi-1/Z-37b (lakó)	Z	5000 8000 § 6000 <u>5000</u> S§	30 50 §	60 70 F§ 75 <u>77</u> FS§	80 <u>90</u> 85-70 S§	3,0 2,5L 2,2 <u>2,43</u> L S§ 2,75 <u>2,53</u> L § 0,25 KH	2	25 (23 S§ 27 §)	párkánymagasság
45	Vi-1/Z-38	Z	800	18	80	100	3,1 2,6L	2	20	párkánymagasság
46	Vi-1/Z-39	Z	3000	30	65 80 F	80	3,25 0,25 KH 0,25 E 0,25 §K	2	25	párkánymagasság
47	Vi-1/Z-39a	Z	3000	30	65 80 F	80	2,75 0,25 KH	1,0	25	párkánymagasság
48	Vi-1/Z-39b	Z	3000	30	65 80 F	80	1,55	0,35	25	párkánymagasság
49	Vi-1/Z-39m	MAGÁNÚT	-	-	-	-	-	-	-	-
50	Vi-1/Z-40	Z	2000	40	50	65	2,5 2,0L	2	30	párkánymagasság
51	Vi-1/Z-41	Z	1500	30	65	70	3,0	3	35	párkánymagasság
52	Vi-1/Z-42	Z	1500	30	65 75 S	70 75 S	4 4,5 S	3	35	párkánymagasság
53	Vi-1/Z-43	Z	1500	18	55 85F	85	3,5 3,0 L 0,5 KH	0,6	10	párkánymagasság
54	Vi-1/Z-44	Z	800	30	70 100F	100	4,5	3,0	20	párkánymagasság
55	Vi-1/Z-45	Z	1500	30	70 100F	100	3,25 0,5 S 0,25 KH	3	25	párkánymagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vi-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vi-2/ZSz-1	Z/SZ	2500	30	60	65	3	2	35	épületmagasság
5	Vi-2/ZSz-2	Z/SZ	2500	30	50	65	3	1,35	50	épületmagasság
6	Vi-2/ZSZ-3	Z/SZ	2000	30	35 50 F § 40 F+1, F+2 §	60 100 G	2,5 0,1 KH	1,25	50	épületmagasság
7	Vi-2/ZSZ-4	Z/SZ	20000	-	60	70	3,0 2,5L	2	35 25k+5%FA	épületmagasság
8	Vi-2/SZ-1	SZ	15000	18	50	60	2,0 0,25 KH 0,25 E	1,5	30	épületmagasság
9	Vi-2/SZ-3	SZ	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35	épületmagasság
10	Vi-2/SZ-4	SZ	1000	18	35	40	2,0 1,5L	2	35	épületmagasság
11	Vi-2/SZ-5	SZ	3000	40	35	50	2,0 1,5L	1,35	35	épületmagasság
12	Vi-2/SZ-6	SZ	1500	30	65	70	2,5 2,0L	1,4	35	épületmagasság
13	Vi-2/SZ-7	SZ	2000	30	35 45 §	35	2,5 2,0L	1,35	5040§	épületmagasság
14	Vi-2/SZ-8	SZ	1500	18	60	70	2,5 2,0L	1,5	25	épületmagasság
15	Vi-2/SZ-9	SZ	2500	30	50	75	2,5	1,25	25	épületmagasság
16	Vi-2/SZ-10	SZ	3000	-	40	60	2,0	1,0	40	épületmagasság
17	Vi-2/SZ-11	SZ	1500	-	65	70	2,0	1,0	20	épületmagasság
18	Vi-2/SZ-12	SZ	5000	-	35	50	1,0	1,0	50	épületmagasság
19	Vi-2/Z-1	Z	800	18	65	75 100 §	4,0 3,5L	1,5	30 25 §	párkánymagasság
20	Vi-2/Z-2	Z	1500	30	65 70 F	80	2,5 0,25 KH 0,25 E	1,5	35	párkánymagasság
21	Vi-2/Z-3	Z	4000	30	65 70 F §	80	3,0 0,25 E	1,5	25	párkánymagasság
22	Vi-2/Z-4	Z	4000	30	65 70 F §	80	3,0 0,25 E	1,5	25	párkánymagasság
23	Vi-2/Z-5	Z	2000 4000 §	30	50	65	2,0 0,5 KH	1,0	35 25k+10%FA	párkánymagasság
23a	Vi-2/Z-6	Z	2500	30	60	70	3,0 2,5L	2	35	épületmagasság
24	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									
25	F, F+1, F+2	kizárólag Földszint, Földszint + 1 emelet, Földszint+ 1 és 2. emelet (29.§)								
26	100 G	csak a terepszint alatti garázs funkció és a lakásokhoz előírt pincés zinti tárolók létesítése esetében alkalmazható (29.§)								
27	L	általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület (2.§ 29.) esetén alkalmazható érték (29.§)								
28	KH	szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén (29.§)								
29	E	szintterületi mutató többlet kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén (29.§)								

30	k	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás esetén a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke (29.§)
31	+x% FA	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott telekre vonatkozó területi arány (29.§)
32	§	építési övezeti előírásban foglalt feltétel esetén (29.§)

12. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint	
2	Vi-3				beépítettsége		szintterületi mutatója				
3	építési övezet jele		területe (m²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m²/m²)	parkolási (m²/m²)			zöldfelületi aránya (%)
4	Vi-3/SZ-1	SZ	1500	30	50	75	1,75	0,6	35		épületmagasság
5	Z - általános zártosú a ZU - zárt udvaros a ZK-A - zártosú keretes „A” típus a ZK-B - zártosú keretes „B” típus a ZK-C - zártosú keretes „C” típus a SZ - szabadonálló a Z/SZ - zártosú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel a T - telepszerű a KA - kialakult állapot										

13. számú táblázat

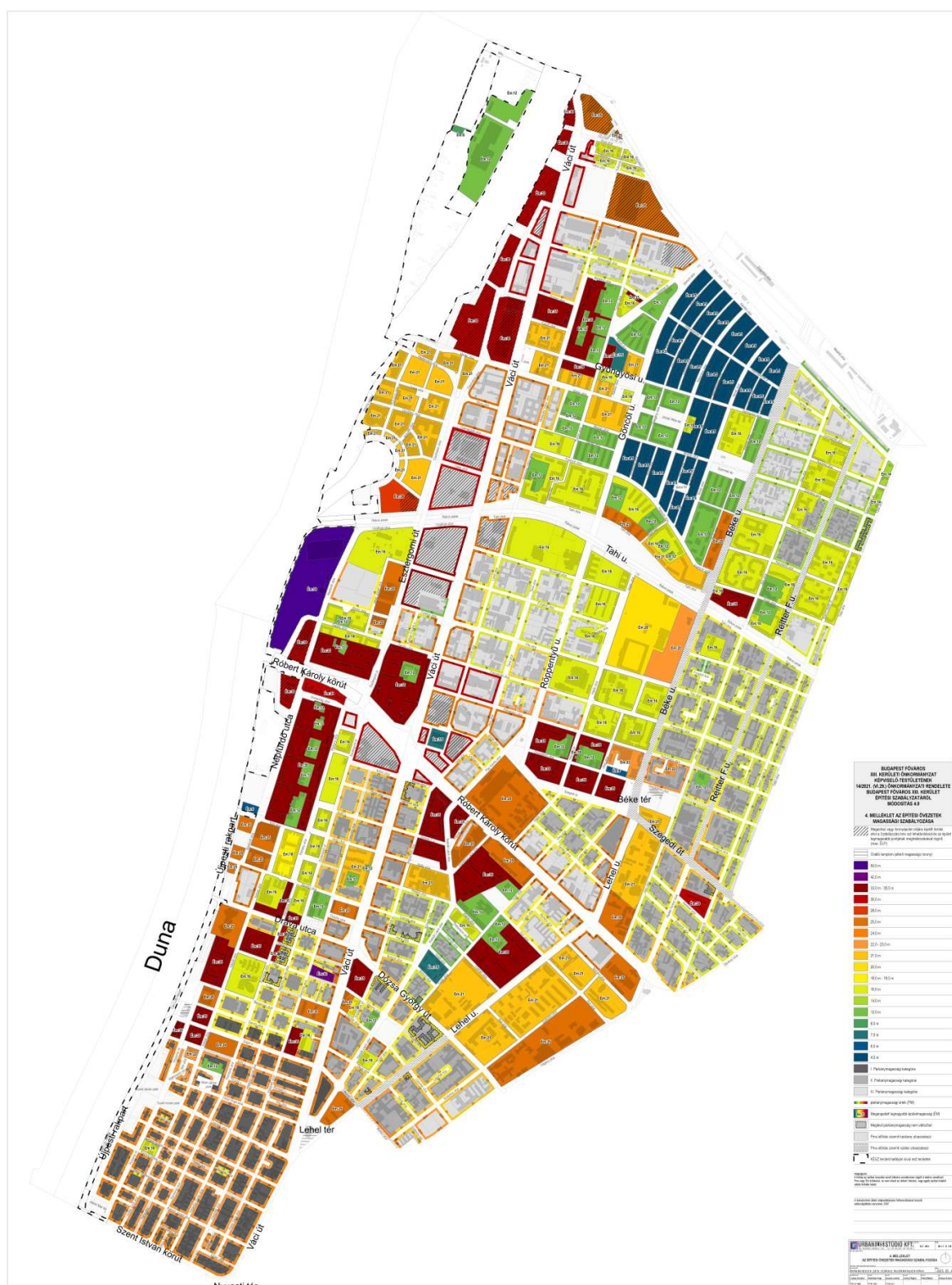
A		B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Gksz-1 Gksz-2				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele		területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Gksz-1/SZ-1	SZ	1500	30	50	65	2,25	0,55	25 20k+5%FA	épületmagasság
5	Gksz-1/SZ-2	SZ	1500	30	50	75	0,5	0,5	30	épületmagasság
6	Gksz-2/SZ-1	SZ	3000	30	50	65	2	ászm	25 20k+5%FA	épületmagasság
7	Gksz-2/Z-1	Z	2000	30	50	55	2,5	ászm	20	párkánymagasság
8	Gksz-2/Z-2	Z	800	18	80"	100	4,5	ászm	20 15k"+5%FA	párkánymagasság
9	Gksz-2/Z-4	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	30 25k+5%FA	párkánymagasság
10	Gksz-2/Z-5	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	25 20k+5%FA	párkánymagasság
11	Gksz-2/Z-6	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	20 15k"+5%FA	párkánymagasság
12	Gksz-2/Z-7	Z	2000	30	50 60" S	65	2,5	ászm	25 20k+5%FA	párkánymagasság
13	Gksz-2/Z-8	Z	2000	30	50 60" S	65	2	ászm	30 25k"+5%FA	párkánymagasság
14	Z - általános zártosűrű o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártosűrű keretes „A” típus o ZK-B - zártosűrű keretes „B” típus o ZK-C - zártosűrű keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártosűrű, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot									
15	S	kizárólag saroktelek esetén alkalmazható (29.§)								
16	k	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás esetén a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke (29.§)								
17	+x% FA	a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott telekre vonatkozó területi arány (29.§)								
18	ászm	parkolási szintterületet az általános szintterületbe kell beszámítani (29.§)								
19	"	OTÉK eltéréssel								

[illegible]

16. számú táblázat

¹ 4. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA



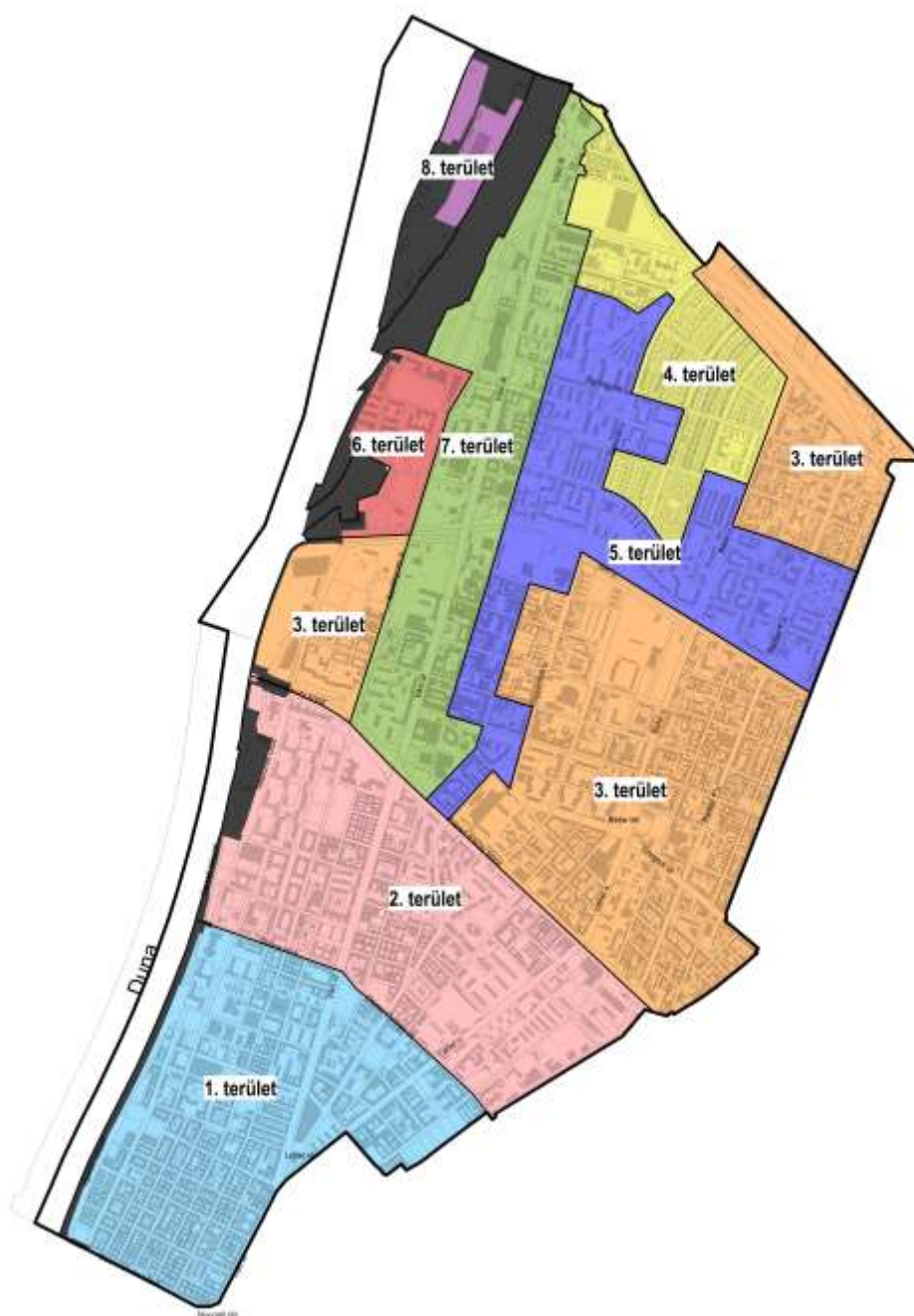
¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 15. § (5) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

5. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

5.a. melléklet

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS ELTÉRŐ SZABÁLYOZÁSÚ TERÜLETEIT BEMUTATÓ TÉRKÉP



15.b. melléklet

**A TELKEN ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSIK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA ÉS A KÖZTERÜLETI
ENGEDMÉNY MEGHATÁROZÁSA**

1.	A		B	C		D		E		F	G	H	I	J	
2.	rendeltetési egység (funkció) megnevezése			1.		2.		3.		4.	5.	6.	7.	8.	
mérőszám			terület												
			A	B	A	B	A	B	A	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	1	
7.	üdülő önálló rendeltetési egység		db üdülő után	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	
8.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló 21. pont és idősek otthona, diákszálló, diákotthon -lásd26. pont)		...db vendégszoba után	20	-	20	50%	10	-	10	10	10	10	1	
9.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - legfeljebb 1000 m2 összes bruttó szintterületig	0-100 m2 közötti árusítótételeinek	minden megkezdett m² nettó alapterülete után	40	-	40	50%	20	-	20	27	40	40	20	
10.		100 m2 feletti árusítótételeinek		40	-	40	50%	20	-	20	27	40	40	20	
11.		OTÉK 42. § (10) szerinti esetekben		A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42. § által meghatározottak szerint											
12.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység - 1000 m2 összes bruttó szintterület felett	0-100 m2 közötti árusítótételeinek		40	-	40	-	20	-	20	20	30	40	20	
13.		100 m2 feletti árusítótételeinek		40	-	40	-	20	-	20	20	30	40	20	
14.		OTÉK 42. § (10) szerinti esetekben		A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében az OTÉK 42. § által meghatározottak szerint											
15.	vendéglátó önálló rendeltetési egység			fogyasztó-terek (kültérivel együtt)	20	-	20	50%	10	50%	20	5	20	20	5
16.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység			foglalkoztatói és/vagy tantermei	40	50%	40	50%	40	100 %	20	20	20	40	20
17.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység		oktatási és kutatási helyiségei	40	-	40	50%	40	100 %	20	20	16	40	20	
18.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység		huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei	20	-	20	-	30	25%	10	20	20	30	10	

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 43. § (4) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

1.	A		B	C		D		E		F	G	H	I	J
2.	rendeltetési egység (funkció) megnevezése			1.		2.		3.		4.	5.	6.	7.	8.
3.			mérőszám	terület										
4.				A	B	A	B	A	B	A	A	A	A	A
	egység		huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei											
19.	iroda rendeltetési egység			40	-	50	-	30	-	20	20	20	50	20
20.	egyéb önálló rendeltetési egység			40	-	40	-	30	-	20	20	20	50	20
21.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység			40	-	40	-	20	-	20	20	20	40	20
22.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (ahol a férőhelyszám nem értelmezhető)			100	-	100	-	50	-	100	50	100	100	50
23.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység		...db férőhely után	10	-	10	-	5	-	20	10	10	20	5
24.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység			10	-	10	50%	10	50%	30	10	10	10	15
25.	lelátóval rendelkező fedett vagy részben fedett sportlétesítmény			30	-	30	50%	30	50%	20	10	12	30	5
25.b	lelátóval nem rendelkező fedett vagy részben fedett sportlétesítmény													15
26.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona			30	-	30	-	20	-	30	20	20	30	10
27.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység		...db betegágy után	8	-	8	-	8	50%	10	4	4	10	4
28.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek		minden megkezdett m ² után	200	-	200	-	200	-	5	200	200	400	200
29.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek			1000	-	1000	-	1000	-	1000	1000	1000	1500	1500
30.	jelentős zöldfelületet igénylő kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park			1000	100%	1000	100%	500	-	1000	500	500	1000	500
31.	*	A számított értéket minden esetben felfelé kell kerekíteni												
32.	A oszlop	Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása a 12. § -ban foglaltak figyelembevételével												
33.	B oszlop	Az A oszlop szerint a telken belüli személygépkocsi elhelyezési kötelezettség közterületen biztosítható maximális aránya (%) a 12. § -ban foglaltak figyelembevételével.												
34.														

5.c. melléklet

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	db	1 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	minden megkezdett	15	vendégszoba egysége után	2 db
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	az árusítótér minden megkezdett	150 m²	nettó alapterülete után	2 db
5.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	az árusítótér minden megkezdett	500 m²		2 db
6.	Vendéglátó egység	a fogyasztótér minden megkezdett	75 m²		2 db
7.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	a foglalkoztató és/vagy tanterem	50 m²		2 db
8.	Felsőfokú oktatási egység	oktatási és kutatási helyiségek	50 m²		2 db
9.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	a kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett	500 m²		5 db, de maximum 50 db
10.	Igazgatási, iroda , ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett	100 m²		1 db
11.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	minden megkezdett	50	férőhelye után	5 db
12.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	minden megkezdett	20 db		2 db
13.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	minden megkezdett	50 db	ágy után	1 db
14.	Ipari egység	minden megkezdett	10 db	munkahely után	1 db
15.	Raktározási, logisztikai egység	a raktárterület minden megkezdett	10.000 m²	bruttó alapterülete után	1 db
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	megállóhelyenként minimum			5 db
17.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás		A tervezett vagy mért napi utasszám 5%- ával azonos darabszám		

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	

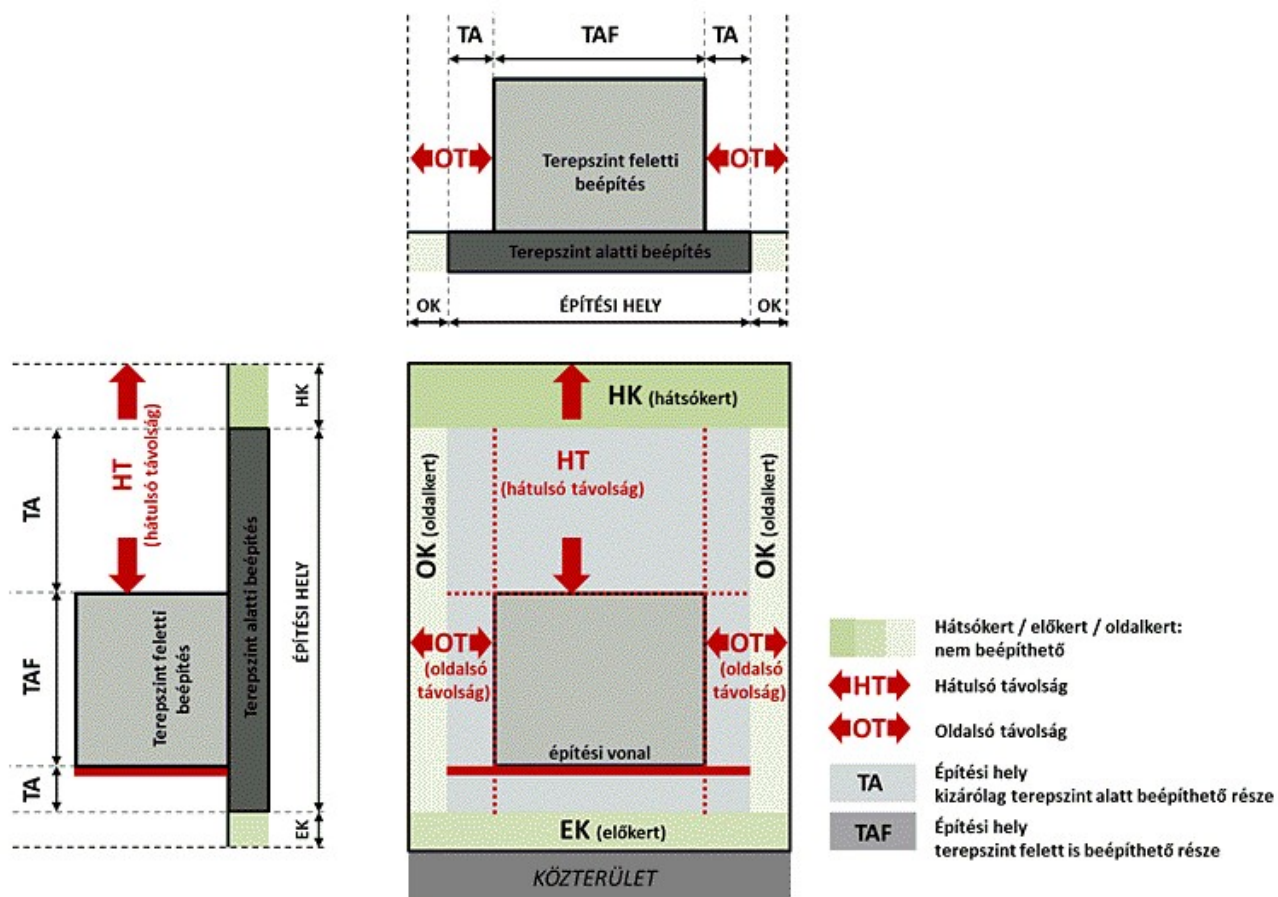
6. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

FORGALMI SZEREPET BETÖLTŐ GYÚJTÓUTAK JEGYZÉKE

	A
1.	a Pannónia utca
2.	a Hegedűs Gyula utca
3.	a Csanády utca
4.	a Victor Hugo utca
5.	a Kassák Lajos utca (a Dózsa György út és a Róbert Károly körút között)
6.	a Szent László út (a Vágány utca és Kisgömb utca között)
7.	a Kisgömb utca (a Reitter Ferenc utca és a Szent László út között)
8.	a Mór utca (a Reitter Ferenc utca és a Szent László út között)
9.	a Róbert Károly körút - Népfürdő utca csomópont északi felhajtója
10.	a Róbert Károly körút - Népfürdő utca csomópont déli felhajtója
11.	a Dagály utca
12.	a Frangepán utca (a Váci út és a Reitter Ferenc utca között)
13.	a Petneházy utca (a Váci út és a Béke utca között)
14.	a Szegedi út (a Lehel utcától nyugatra)
15.	a Gömb utca (a Szegedi út és a Pap Károly utca között)
16.	a Fiastyúk utca
17.	a Babér utca (a Váci út és a Madarász Viktor utca között)
18.	a Madarász Viktor utca (a Babér utca és a Gyöngyösi utca között)
19.	a Gyöngyösi utca (a Madarász Viktor utcától keletre)
20.	a Jutta utca és tervezett folytatása (a Váci út és az Új Palotai út között)
21.	a Cserhalom utca – Vizafogó utca és a Névtelen utca közötti szakasza
22.	az Esztergomi út (Róbert Károly körút és a Vizafogó utca között)

A BEÉPÍTÉSI MÓD, AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ÉPÍTÉSI VONAL, A ZÖLDFELÜLETEK, VALAMINT AZ ÉPÜLET SZINTTERÜLETÉNEK ÉS A MAGASSÁGÁNAK RAJZI MEGHATÁROZÁSA

1. ábra
Az építési hely részei

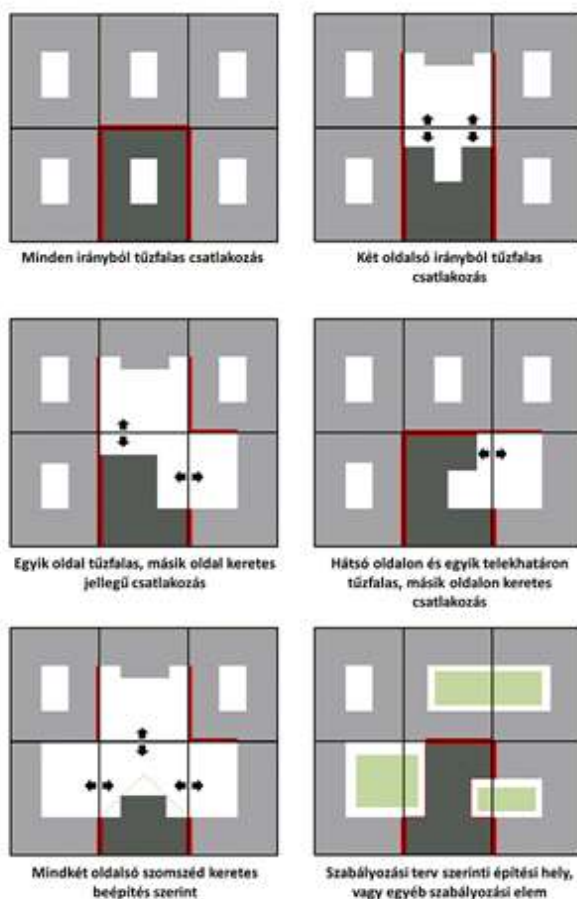


¹ 2. ábra

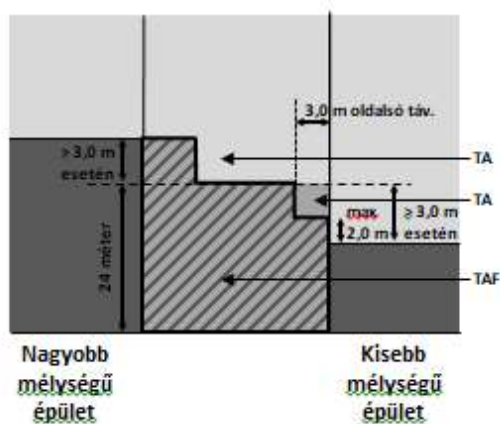
Zártsorú beépítési mód - Zártudvaros beépítés

2. a. ábra

Zártsorú beépítési mód - Zártudvaros beépítés



2. b. ábra a *P_{mu}* értéknél legfeljebb 6,0 méterrel alacsonyabb utcai párkánymagasságú, meglévő épülethez való csatlakozás az udvar felé

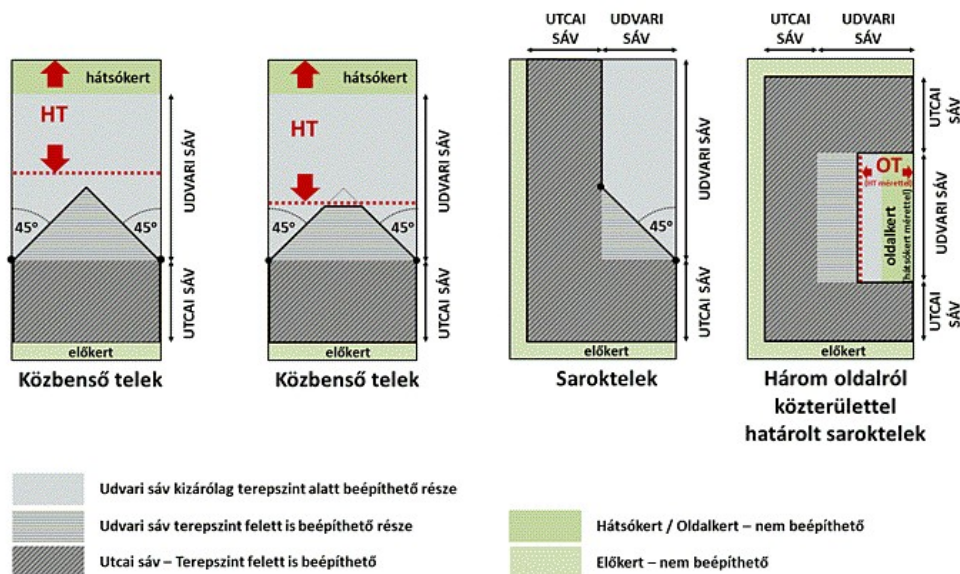


¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 43. § (5) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

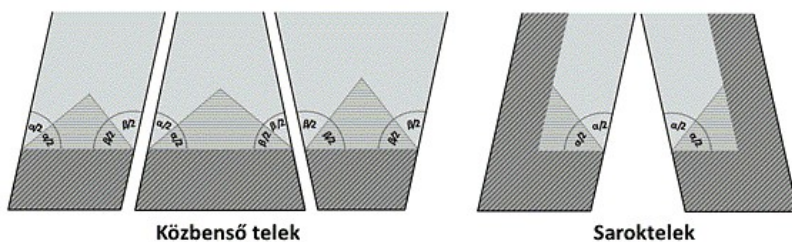
3. ábra

Zártsorú beépítési mód – Keretes beépítés – építési hely „A” típus

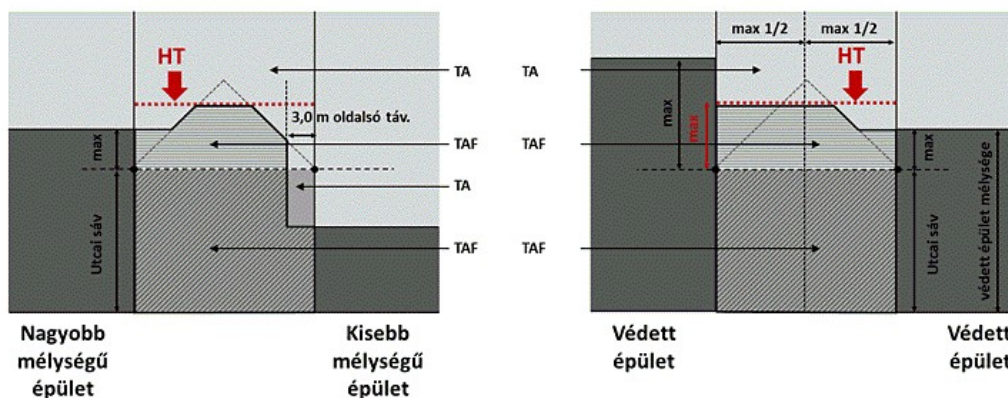
AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



UDVARI SÁVBAN LÉVŐ LEHATÁROLÁS MERŐLEGESTŐL ELTÉRŐ TELEKHATÁR ESETÉN ($90 \pm 5^\circ$ -tól)



MEGLÉVŐ ÉPÜLTEHÉZ VALÓ CSATLAKOZÁS



Zártsorú beépítési mód – Keretes beépítés – építési hely „B” típus

The diagram illustrates three types of building plots and their planting zones:

- Közbesző telek (Crossed plot):** A rectangular plot divided into three horizontal zones: *hátsókert* (back garden) at the top, *előkert* (front garden) at the bottom, and a central *UDVARI SÁV* (garden strip). The *UTCAI SÁV* (street strip) is the area between the plot and the street.
- Saroktelek (Corner plot):** A plot at a street corner, divided into *előkert* (front garden), *oldalkert* (side garden), and *hátsókert* (back garden). The *UTCAI SÁV* and *UDVARI SÁV* are indicated.
- Három oldalról közterülettel határolt saroktelek (Corner plot bounded by public space on three sides):** A corner plot where the back garden is replaced by a public space area labeled *OT* (közterület - public space). The *UTCAI SÁV* and *UDVARI SÁV* are indicated.

Legend:

- UDvari sáv kizárólag terepszint alatt beépíthető része* (UD garden strip - only the part below ground level can be built)
- UDvari sáv terepszint felett is beépíthető része* (UD garden strip - can be built above ground level)
- Utcai sáv – Terepszint felett is beépíthető* (Street strip - can be built above ground level)
- Hátsókert / Oldalkert – nem beépíthető* (Back garden / Side garden - cannot be built)
- Előkert – nem beépíthető* (Front garden - cannot be built)

The diagrams illustrate the required safety distances (TA) and fire safety distances (TAF) between buildings of different depths and protected buildings.

Left Diagram: Nagyobb mélységű épület (Deeper building) vs. Kisebb mélységű épület (Shallower building)

- Nagyobb mélységű épület (Deeper building):** Shaded area. Depth is indicated as $> 3,0 \text{ m}$ esetén (in case of $> 3,0 \text{ m}$). The width of the safety zone is labeled Utcai sáv (Street zone).
- Kisebb mélységű épület (Shallower building):** Unshaded area. Depth is indicated as $\text{max } 2,0 \text{ m}$ esetén (in case of $\text{max } 2,0 \text{ m}$). The width of the safety zone is labeled $\text{max } 6,0 \text{ m}$. A side distance of $3,0 \text{ m}$ oldalsó táv. (side distance) is also shown.
- TA (Safety distance):** Indicated by arrows from the deeper building to the shallower building.
- TAF (Fire safety distance):** Indicated by arrows from the shallower building to the deeper building.

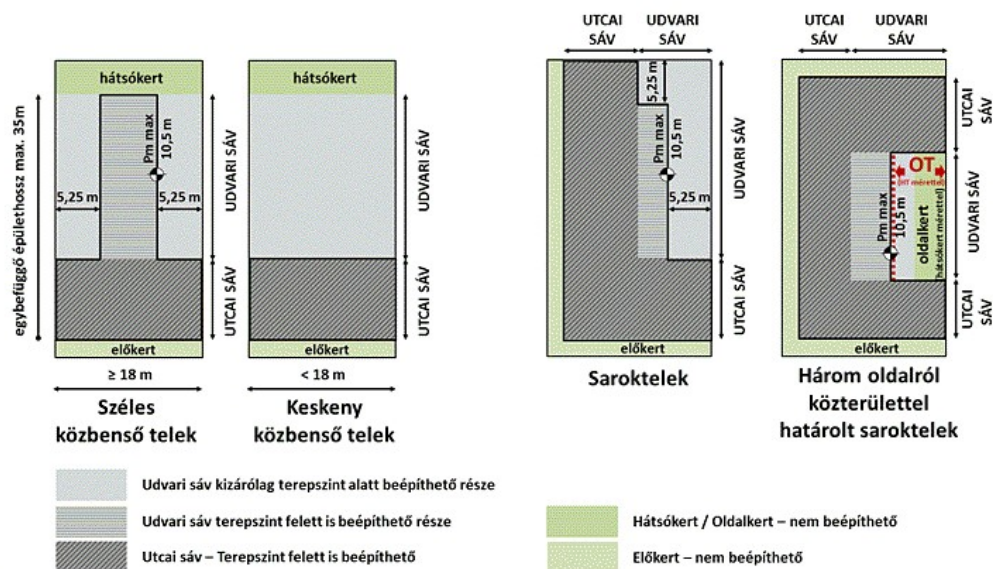
Right Diagram: Védett épület (Protected building)

- Védett épület (Protected building):** Shaded area. Depth is indicated as max and Utcai sáv (Street zone). The width of the safety zone is labeled $\text{max } 1/2$.
- TA (Safety distance):** Indicated by arrows from the protected building to the other buildings.
- TAF (Fire safety distance):** Indicated by arrows from the other buildings to the protected building.

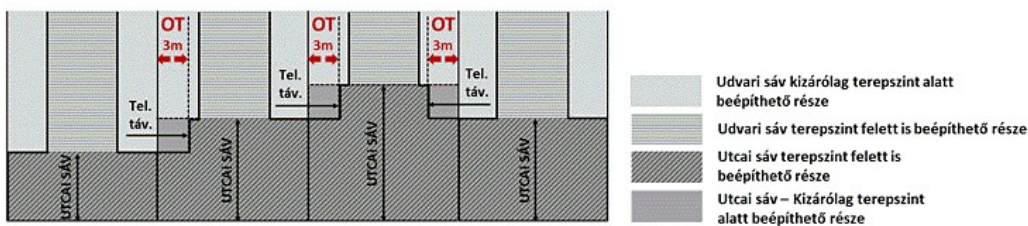
5. ábra

Zárt sorú beépítési mód – Keretes beépítés – építési hely „C” típus

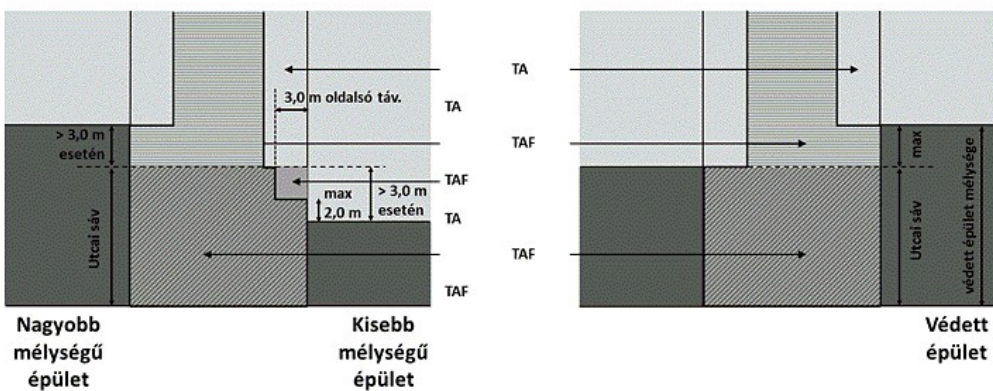
AZ ÉPÍTÉSI HELYEK ÁLTALÁNOS MEGHATÁROZÁSA



ELTÉRŐ MÉLYSÉGŰ UTCAL SÁVOK TELEKHATÁRON VALÓ CSATLAKOZÁSA

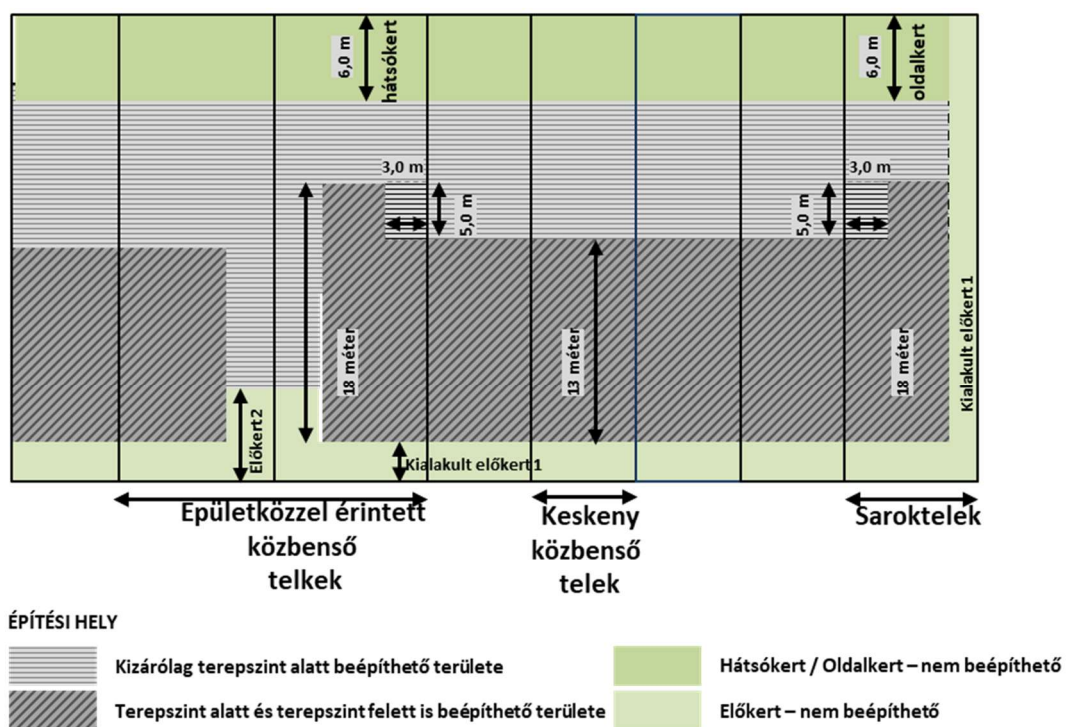


MEGLÉVŐ ÉPÜLTEHEZ VALÓ CSATLAKOZÁS

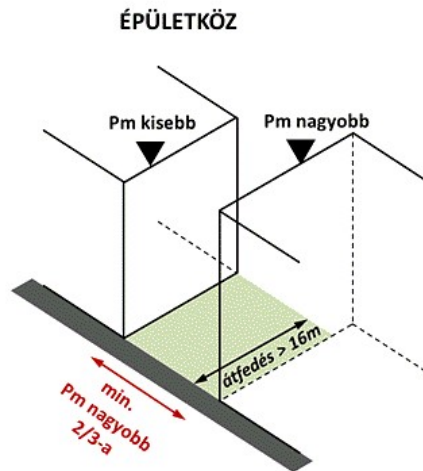


6. ábra
Zártsorú beépítési mód – Kertvárosi területen (Lke-1/Z)

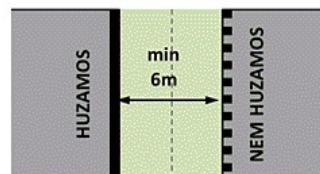
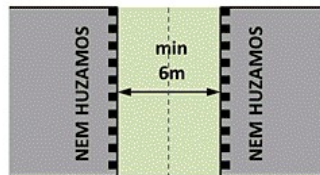
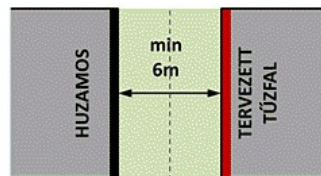
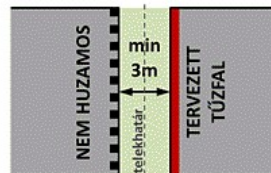
ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁS



7. ábra
Zárt sorú beépítési mód – Épületköz és épülethézag kialakítása

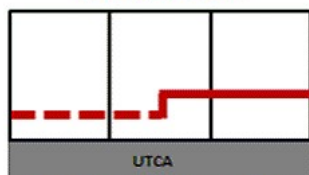


ÉPÜLETHÉZAG



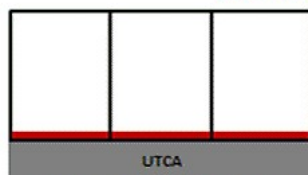
8.a. ábra
A közterület felé eső építési vonal értelmezése

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI
VONALAT JELÖL

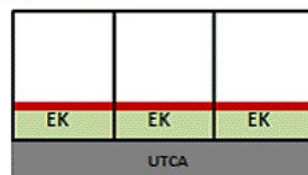


Szabályozási terven jelölt
építési vonal

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI
VONALAT NEM JELÖL

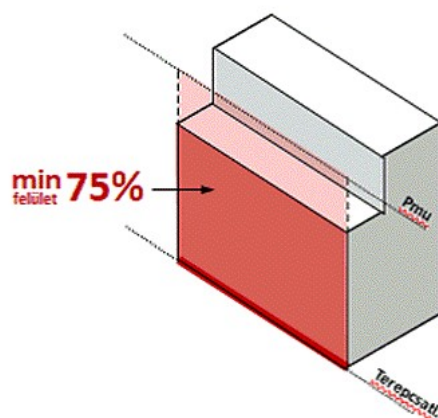
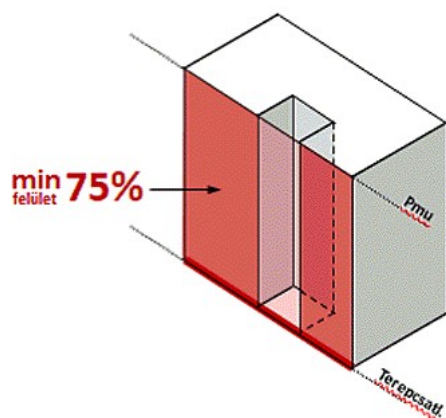


Közterületi telekhatárral
meg egyező építési vonal

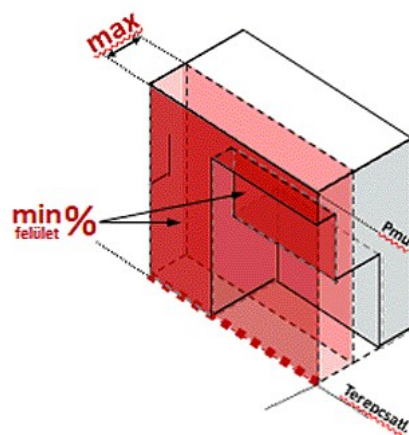
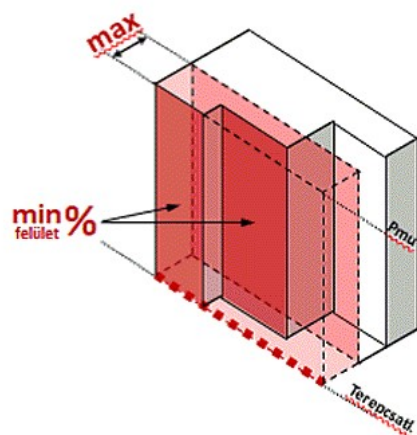


Előkerti építési határvonallal
meg egyező építési vonal

ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI VONAL

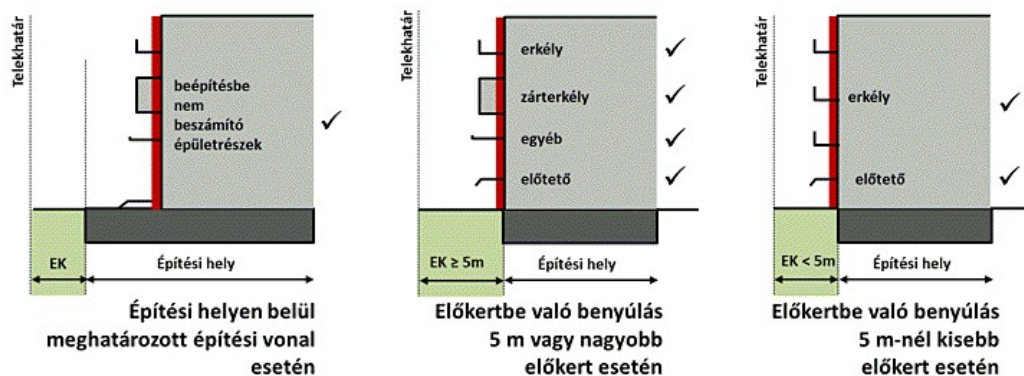


ELTÉRÉSEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONAL

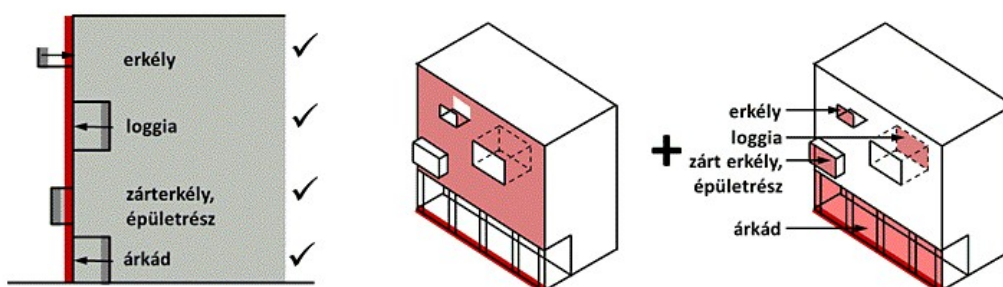


8.b. ábra
A közterület felé eső építési vonal értelmezése

ÉPÍTÉSI VONALON TÚLNYÚLÓ ÉPÜLETRÉSZEK



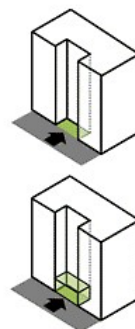
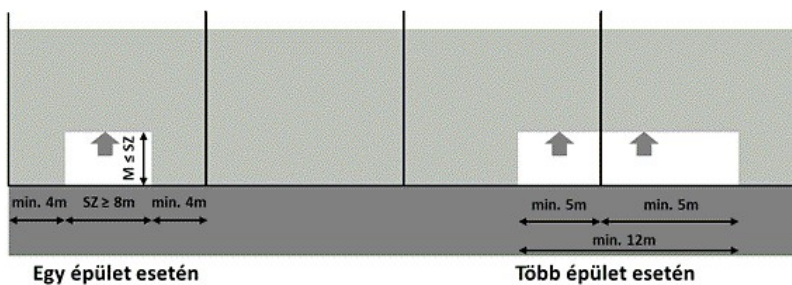
KÖZTERÜLETI HOMLOKZATI FELÜLET FIGYELEMBE VEENDŐ RÉSZEI



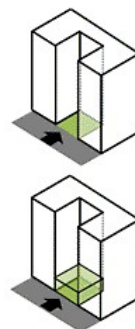
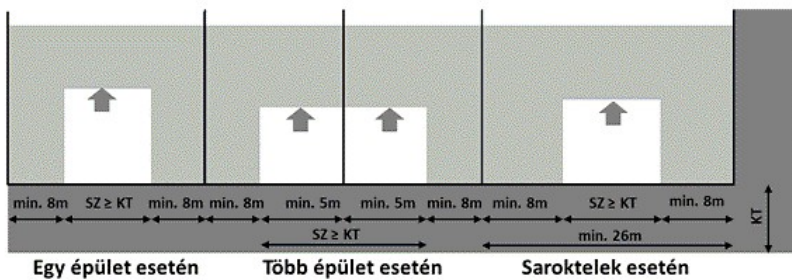
9. ábra

Zártsorú beépítési mód – Az épületrész hátralejtetése, nyitott udvar, nyitott sarok

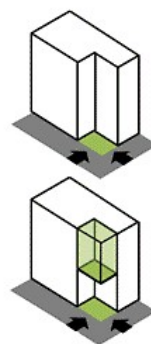
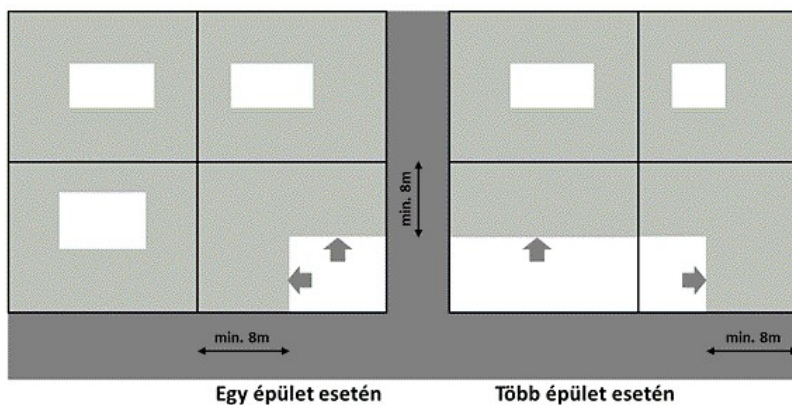
AZ ÉPÜLET HÁTRALÉPTETÉSE



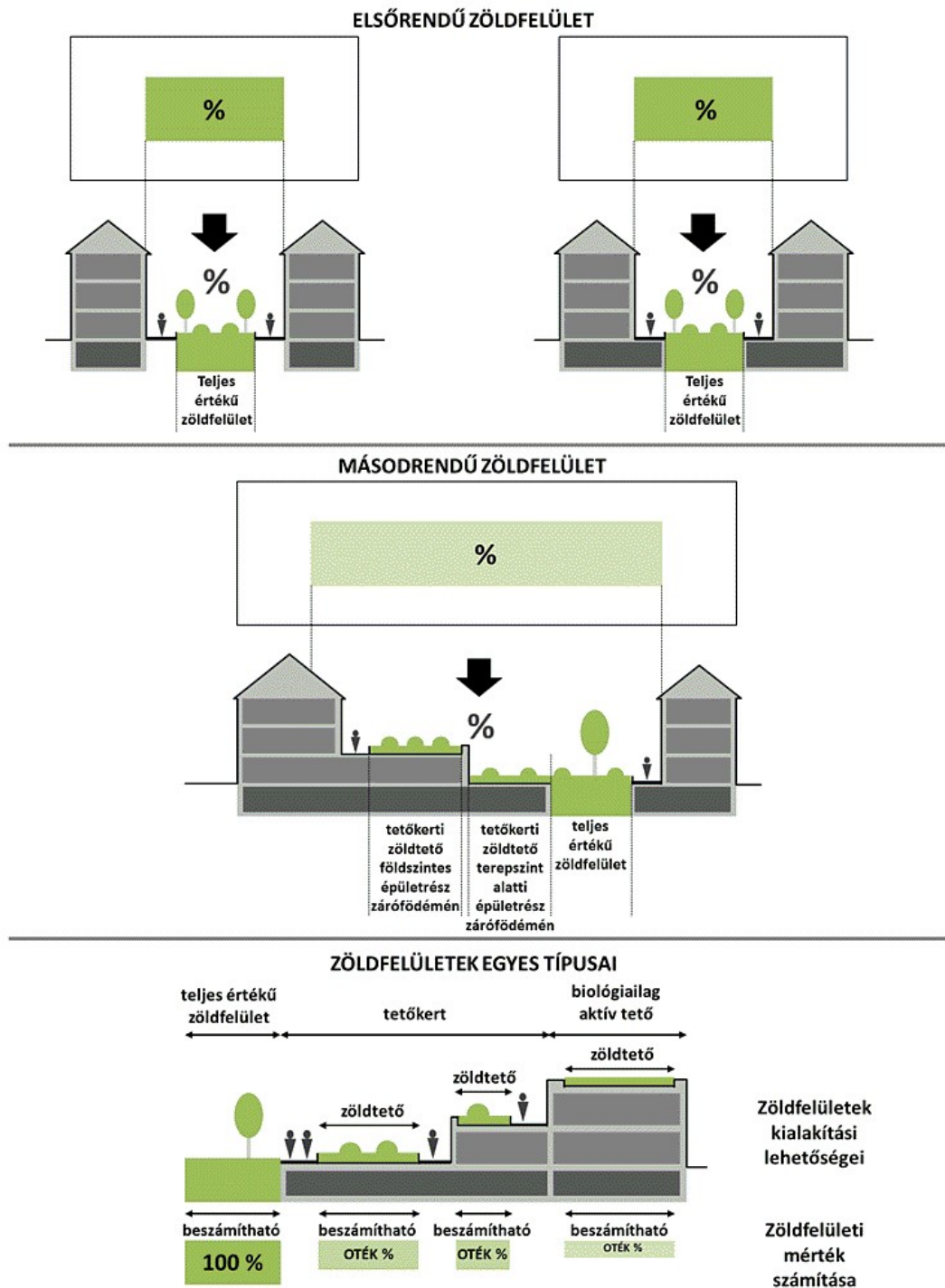
NYITOTT UDVAR



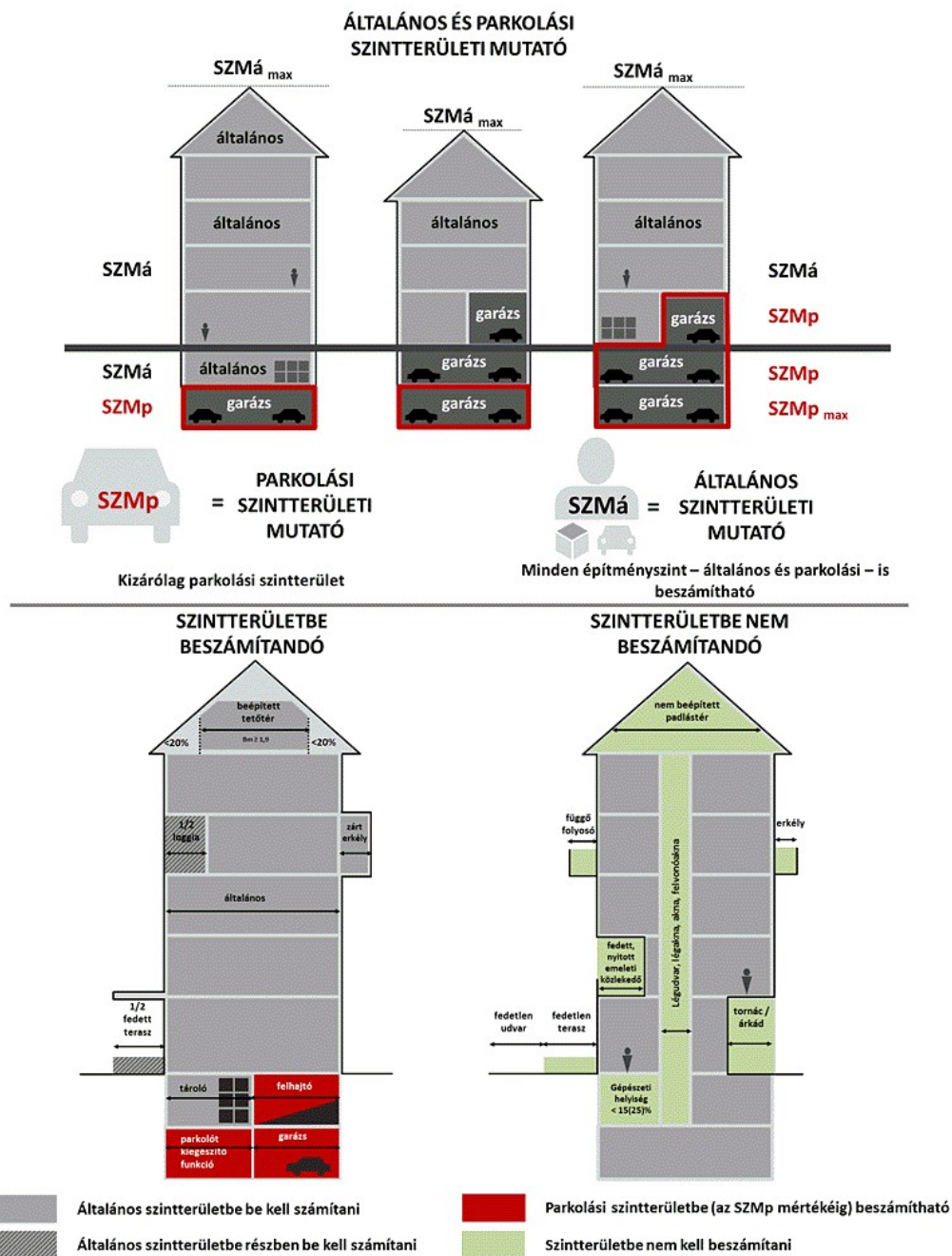
NYITOTT SAROK



10. ábra
Első- és másodrendű zöldfelület



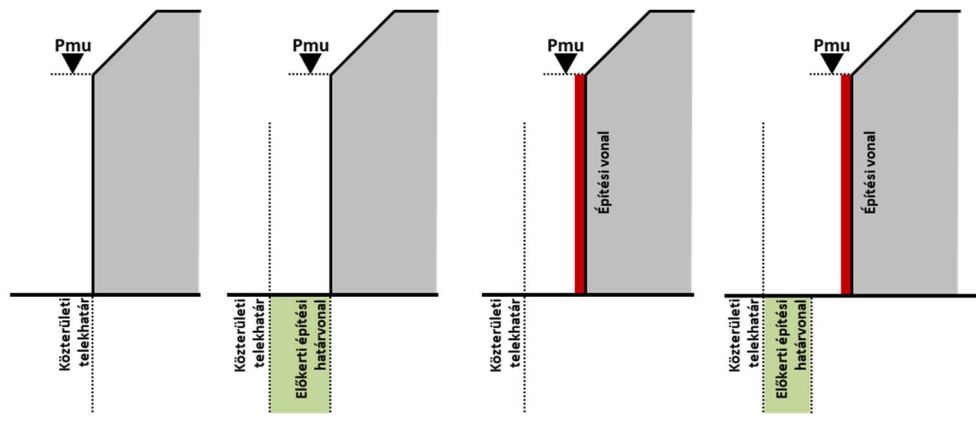
11. ábra A szintterületi mutató alkalmazása



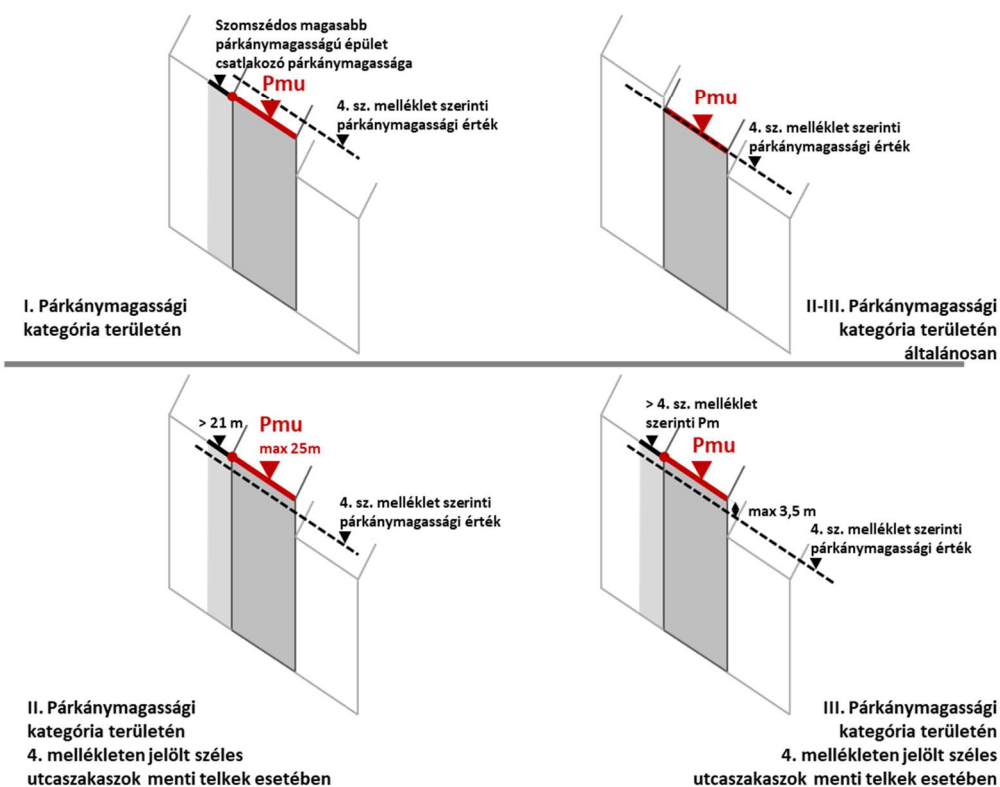
²12.a. ábra

A párkánymagasság megállapítása - az utcai párkánymagasság vonala

UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK HELYZETE A KÖZTERÜLETI TELEKHATÁRHOZ KÉPEST
A MAGASSÁGI IDOM MEGHATÁROZÁSÁHOZ 35.§ (2) SZERINT



Pmu - AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK MEGEGEDETETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE AZ
EGYES PÁRKÁNYMAGSSÁGI KATEGÓRIÁK TERÜLETÉN –

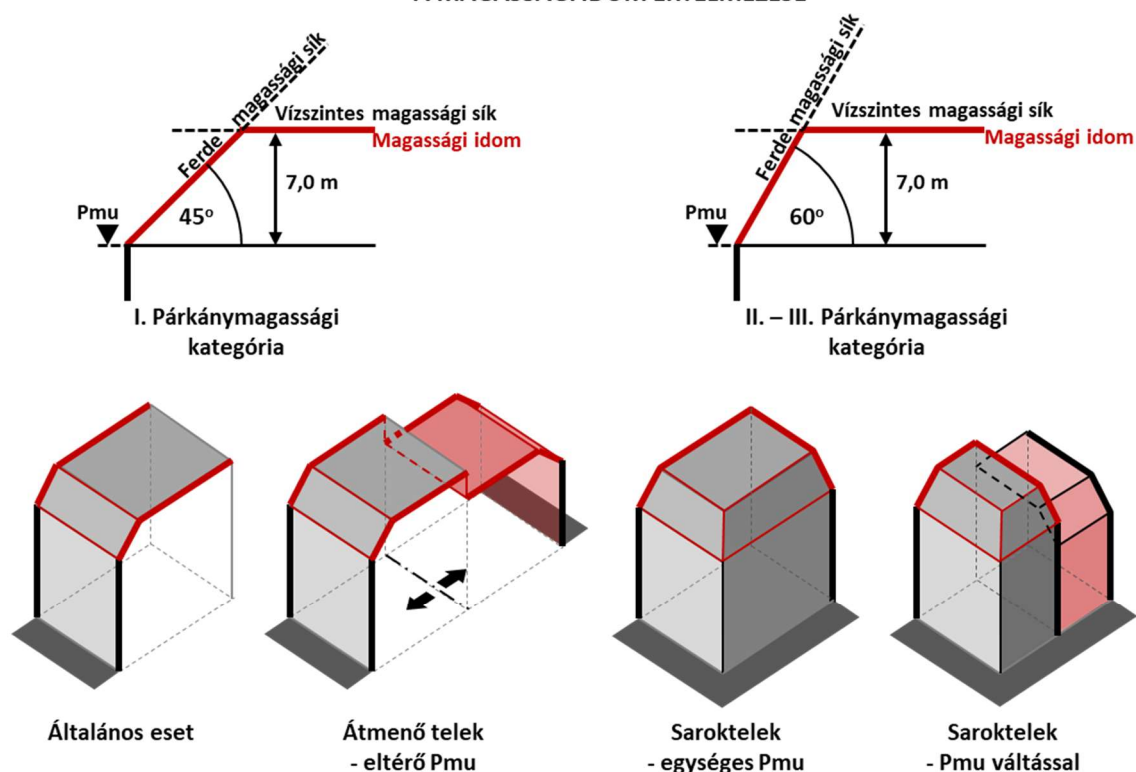


² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 19. §. (4) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től

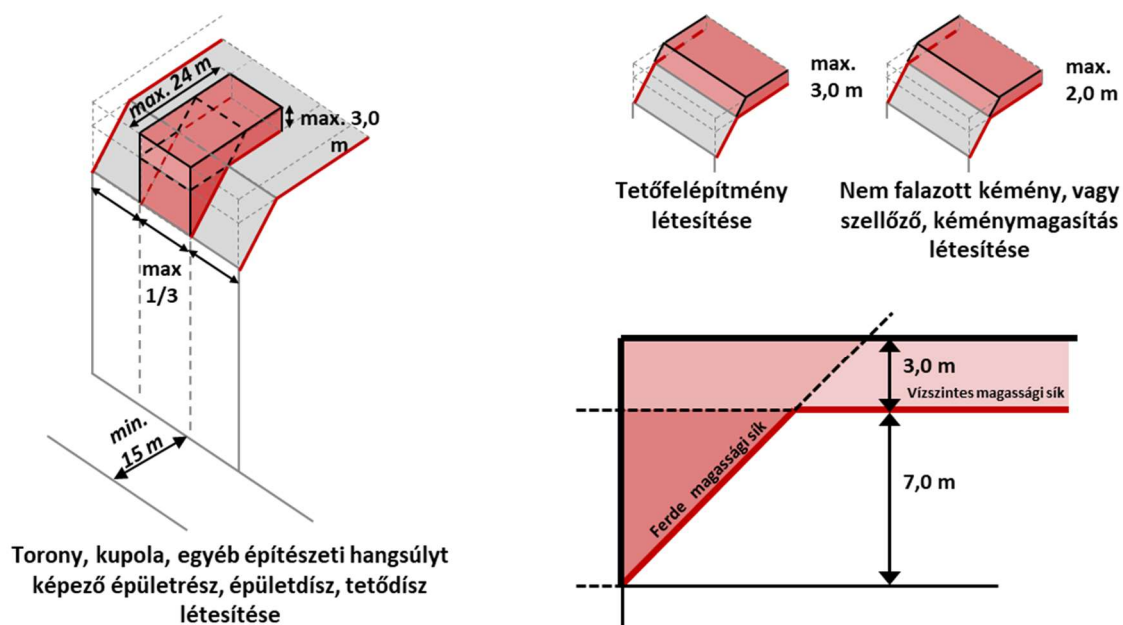
³12.b. ábra

A párkánymagasság megállapítása - a magassági idom szabályai

A MAGASSÁGI IDOM ÉRTELMEZÉSE



A MAGASSÁGI IDOMON VALÓ TÚLNÝÚLÁS



³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2023. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 28. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. VIII. 1-től.

¹ 8. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez

A RENDELET HATÁLYA ALÁ NEM TARTOZÓ 1. § (2) BEKEZDÉS SZERINTI DÉSZ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 19. § (5) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

KORLÁTOZÁSSAL ÉS EGYES VÉDELMEKKEL ÉRINTETT TERÜLETEK - ÁTNÉZETI TÉRKÉP



¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 15. § (8) bekezdése. Hatályos: 2025. VIII. 1-től.

KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLETEK

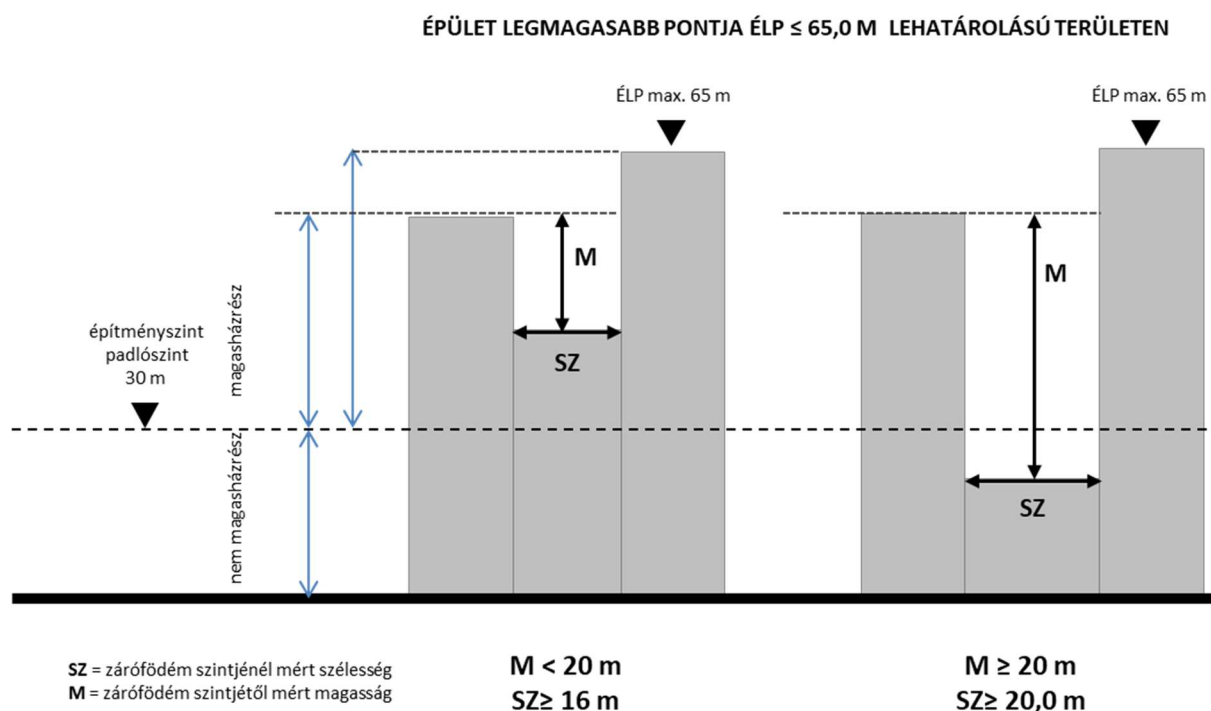
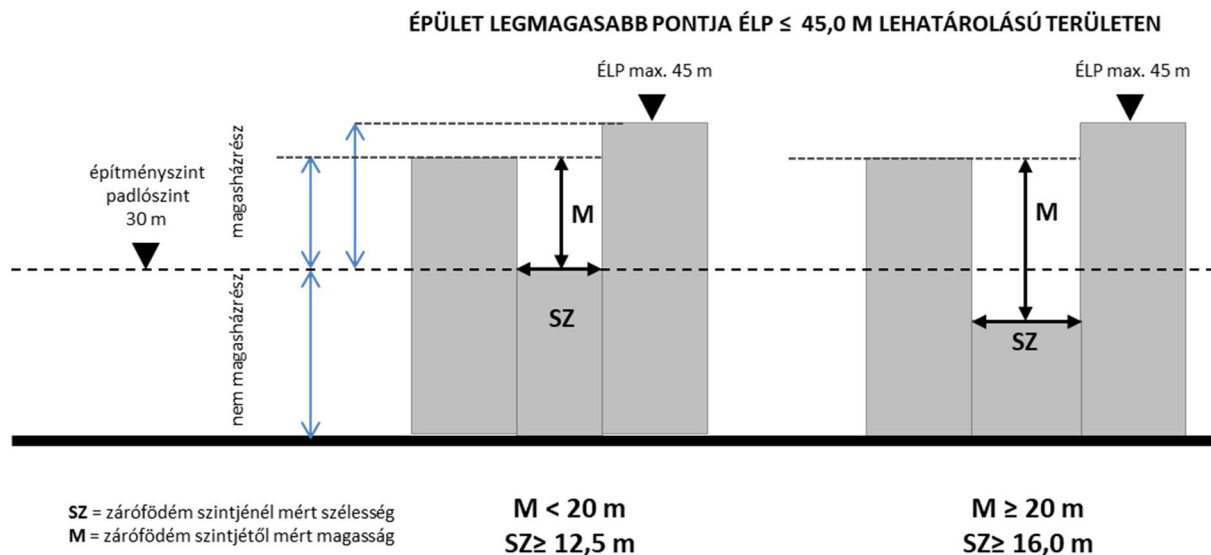


az épületek átfedő homlokzatai közötti távolságok táblázata a 69. §-hoz

		átfedő homlokzatok között tartandó legkisebb távolság				
	A	B	C	E	F	G
1	az egyik és a másik épület átfedő épületrészének legmagasabb pontja	legfeljebb 20 m	magasabb 20 m-nél de legfeljebb 35 m	magasabb 35 m-nél de legfeljebb 45 m	magasabb 45 m-nél de legfeljebb 55 m	magasabb 55 méternél de legfeljebb 65 m
2	legfeljebb 20 m	16 m	16 m	20 m	20 m	20 m
3	magasabb 20 m-nél de legfeljebb 35 m	16 m	20 m	20 m	25 m	25 m
4	magasabb 35 m-nél de legfeljebb 45 m	20 m	20 m	25 m	25 m	30 m
5	magasabb 45 m-nél de legfeljebb 55 m	20 m	25 m	30 m	30 m	30 m
6	magasabb 55 méternél de legfeljebb 65 m	20 m	25 m	30 m	30 m	30 m

¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 43. § (7) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

Magasházrészek egymástól való távolsága egy épületen belül a 37. § -hoz

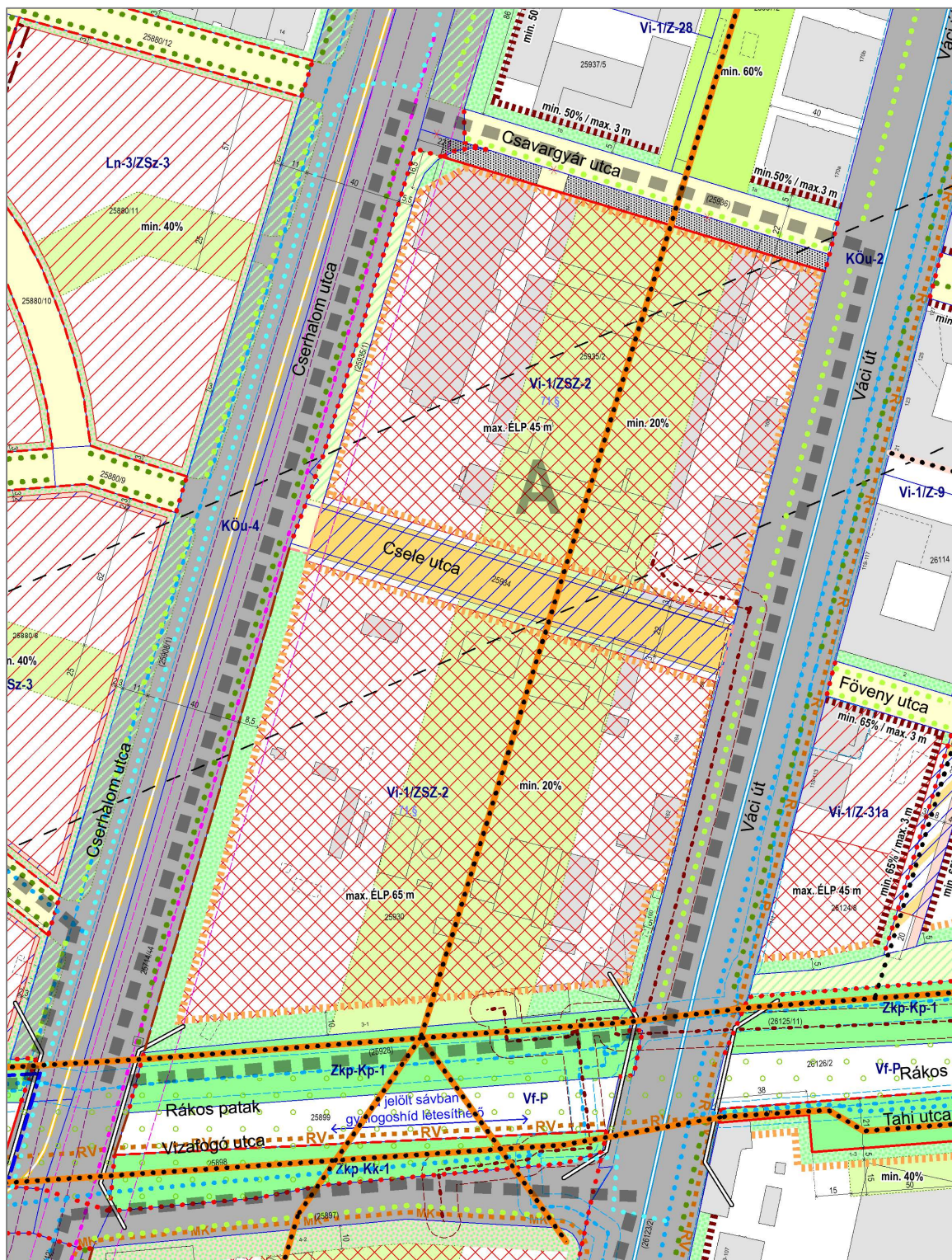


¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 43. § (8) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

¹ 12/A. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez
(hatályba nem lépő térképrészletek)

12/„A” lehatárolás

(Váci út – Rákospatak – Cserhalom utca – Csavargár utca által határolt terület)

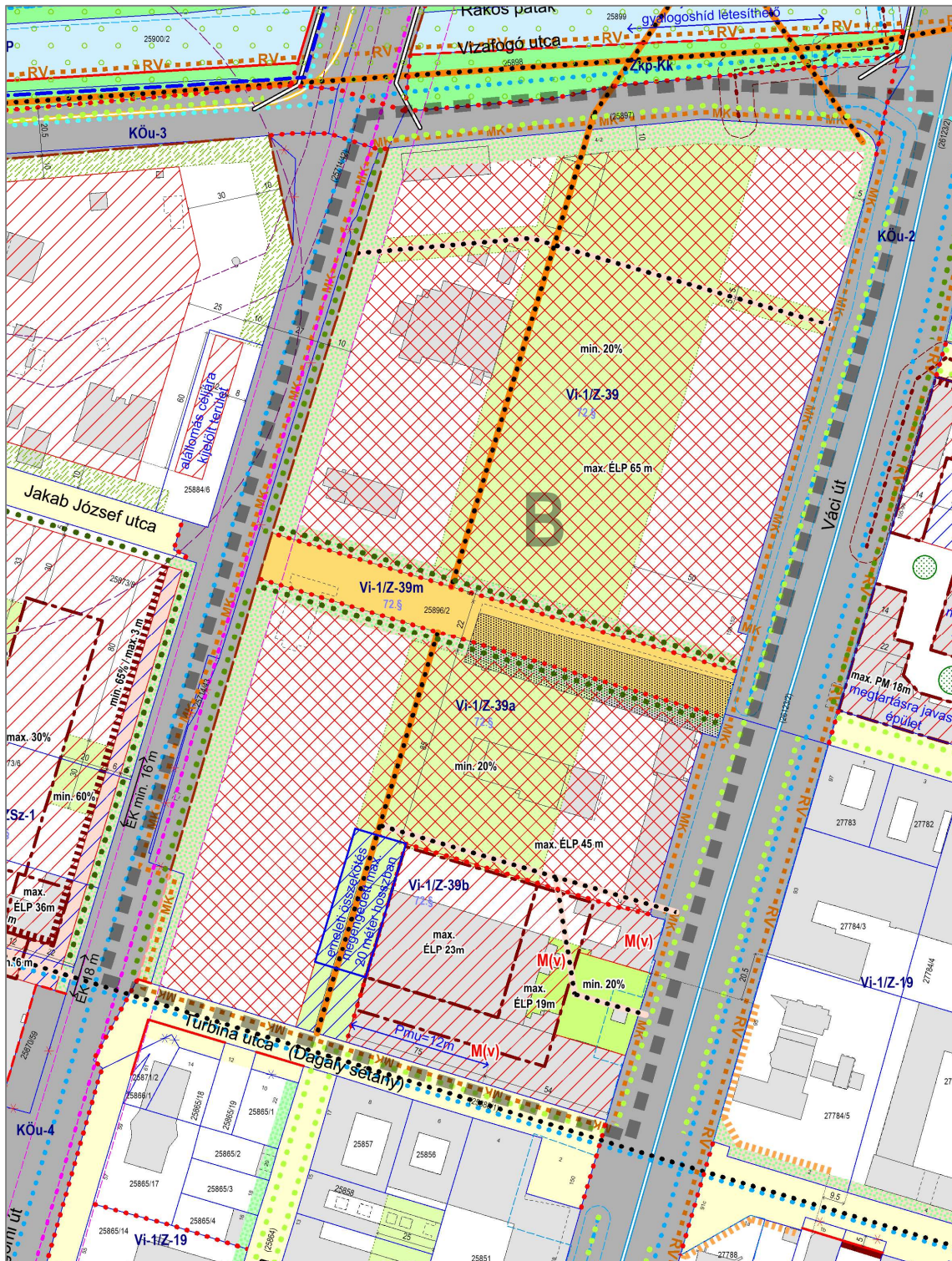


¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 43. § (9) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

1/12/B. melléklet a 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelethez
(hatályba nem lépő térképrészletek)

12/„B” lehatárolás

(Váci út – Turbina utca – Esztergomi út – Rákospatak által határolt terület)



¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 43. § (10) bekezdése. Hatályos: 2022. VIII. 1-től.

Úszóművek elhelyezési rendje a Népsziget Duna meder felőli oldalán



¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 19. § (7) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.

ÚJPESTI-ÖBÖL PARTHASZNÁLATI SZABÁLYOZÁSA



¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (V. 7.) önkormányzati rendelete 19. § (8) bekezdése. Hatályos: 2024. VII. 1-től.