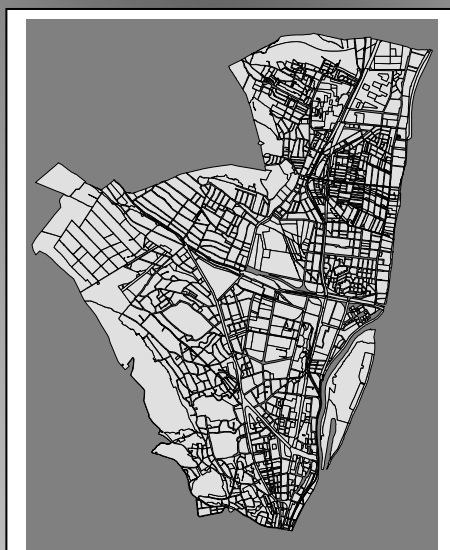


ÓBVSZ



MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYBESZERKESZTVE
2017. december

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
32/2001. (XI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE**

**BUDAPEST
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A. § a. pontja, és 65/A. § (2) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja

Óbuda-Békásmegyer (Kerületi) Városrendezési és Építési Szabályzatát
(továbbiakban: **ÓBVSZ**)

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Óbuda-Békásmegyer (Kerületi) Városrendezési és Építési Szabályzatának alkalmazása és hatálya

1.§

- (1) Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén **az Étv, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK)**, a Fővárosi Szabályozási Kereterről szóló 46/1998. (X.15.) (továbbiakban: **FSZKT**), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) (továbbiakban: **BVKSZ**), valamint a Budapest Településszerkezeti Terve, a BVKSZ, valamint az FSZKT, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X.15) számú Fővárosi KGY. (továbbiakban: **a fővárosi településrendezési tervek összhangjáról szóló rendelet**) rendeletek előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) A kerület közigazgatási területén KSZT-t készíteni, területet felhasználni, építési munkát végezni - arra hatósági engedélyt megadni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani - csak jelen rendelet és a hozzá tartozó **1-8. számú mellékletek**, valamint a **9. számú mellékletet** képező, az egyes területekre vonatkozó kerületi szabályozási tervek (továbbiakban: **KSZT**) által érintett területeken azok előírásai és a szabályozási tervlapokon feltüntetett szabályozási elemei, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján lehet, a **(3) bekezdésben** foglaltak figyelembevételével.
- (3) A kerület közigazgatási területének egyes, **az 1. sz. függelékben** felsorolt területeire az 1998. december 31-ig elfogadott részletes rendezési tervek (továbbiakban: **RRT**), szabályozási tervek, közterület rendezési tervek, valamint a jelen rendelet hatálybalépése előtt elfogadott KSZT-k előírásait változatlanul alkalmazni kell, azok módosításáig, illetve felülvizsgálatáig.
- (4) A **(3) bekezdés** szerinti tervekben külön nem szabályozott kérdésekben jelen rendelet **14.§-32.§** különleges rendelkezéseit, valamint a **33.§-56.§** beépítésre vonatkozó általános rendelkezéseit egyidejűleg figyelembe kell venni, kivéve, ha a szabályozási terv, vagy RRT az építési helyet azoktól eltérően határozta meg.

2.§

- (1) Az **1. számú melléklet** a jelen rendeletben használt fogalmak meghatározását és azok alkalmazását rögzíti.
- (2) A **2. számú melléklet** szerinti övezeti tervlap tartalmazza az építési övezetek, illetőleg övezetek **3. § (4) bekezdés** szerinti rövidített övezeti jelét és lehatárolását.
- (3) Az övezeti terven az építési övezetek, illetőleg övezetek meghatározásánál a következő kódokat kell alkalmazni:
 - a) a keretővezet jele,
 - b) a K, KV, KL, Z, E, MG, VT keretővezetek területén a célzott területfelhasználási módú terület jele,

- c) a III. kerület római számmal jelzett kódja,
 - d) az egyes keretövezetekben belül az építési övezetek, illetőleg övezetek betűjellel és sorszámmal jelzett kerületi kódja,
- együtt az építési övezet, övezet rövidített jele.

- (4) **A 2. számú mellékletben** rögzített építési övezetek, övezetek határa, illetőleg besorolása *csak KSZT alapján módosítható:*

- a) ha a módosítás keretövezeti határvonalat is érint, vagy más keretövezetbe való sorolás is szükséges, illetőleg
- b) ha a módosítás keretövezeti határvonalat nem érint, de azonos keretövezetben lévő **VK-III, I-III, IZ-III, M-III, MZ-III** jelű építési övezetet érint.

KSZT nélkül is módosítható a b) pontban felsorolt építési övezetek kivételével:

- c) ha azonos keretövezetbe tartozó építési övezet, övezet határa módosul, illetőleg
- d) ha azonos keretövezetbe tartozó másik építési övezet kerül meghatározásra.

Az a) pont szerinti esetben szükség esetén előzetesen az FSZKT-t módosítani kell.

A **2. számú melléklet** övezeti tervlapjának legalább évi egyszeri karbantartásáról gondoskodni kell, és a KSZT-k elfogadásával jóváhagyott módosításokat azon át kell vezetni.

¹A c) és d) pont szerinti esetekben, **valamint amennyiben az FSZKT módosítása nem KSZT kezdeményezésre történik**, az érintett tömb egészére vonatkozó övezetmódosítási tervet kell készíteni a hatályos és a javasolt övezetek feltüntetésével és részletes indoklással a jelen rendelet módosításaként.

- (5) **A 3./A melléklet** szerinti korlátozási, és a **3./B melléklet** szerinti védelmi tervlap területileg lehatárolt, jelen rendeletben rögzített szabályozási elemei és az azokhoz tartozó előírások kötelezően betartandók.

- (6) **A 3./A számú melléklet** korlátozási tervlapja rögzíti:

- a) a hegyvidéki területek geotechnikai kategorizálását, különös tekintettel a felszínmozgás-veszélyes területekre,
- b) a mélyfekvésű területek kategorizálását,
- c) a beépítési kötelezéssel érintett területeket,
- d) fényreklám elhelyezésének lehetséges területeit,
- e) a műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető közterületek lehatárolását,
- f) színes cégtáblák elhelyezésének tilalmával érintett területeket,
- g) világító feliratok elhelyezésének tilalmával érintett területeket,
- h) közterületi pavilonok, vendéglátó pavilonok, épületek létesítésének tilalmát,
- i) a kerületi önkormányzat elővásárlási jogával érintett területeket,
- j) a tetőhéjalás és homlokzatszínezés szempontjából külön előírásokkal érintett területeket,
- k) talajmechanikai szakvélemény és geodéziai felmérés kötelező készítésével érintett területeket, valamint
- l) tájékoztató jelleggel az FSZKT-ben rögzített: karsztos területek, barlangveszélyes területek, víznyerőhelyek- és hévíznyerőhelyek védőterületeit, a mikrohullámú sávok magassági korlátozásait, illetve a fővárosi önkormányzat elővásárlási jogával érintett területeket,
- m) az FSZKT-ben meghatározott, irányadó szabályozási szélességgel érintett telkekre vonatkozó - a KSZT elfogadásáig, illetőleg az FSZKT módosításáig - be nem építhető sávot.

- (7) ²A **3./B számú melléklet** tervlapja rögzíti:

- a) védett és védelemre tervezett utcakép,
- b) védett történeti közterületeket,
- c) kerületi városkép szempontjából kiemelt területeket,
- d) kerületi városkép szempontjából kiemelt útvonalakat, illetőleg közterületeket,
- e) rálátás és kilátásvédelemmel érintett területek lehatárolását,
- f) védelemre tervezett épületeket, építményeket / épületgyűjtéseket,
- g) funkcionálisan védett csónakházakat,
- h) kerületi szempontból védett közparkokat, közterületeket, kerteket,
- i) védett kerületi természeti környezeteket,
- j) kerületi szempontból védett fasorokat,
- k) az FSZKT mellékletében nem feltüntetett, régészeti védettségű területeket, illetőleg
- l) tájékoztató jelleggel az FSZKT mellékletében feltüntetett országos és fővárosi védelemmel érintett területeket
- m) ³régészeti érdekű területek.

¹ módosította: 14/2010.(III.04.)rendelet 3.§ (1) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: 49/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (2) bekezdése

- n) Békásmegyer-Ófalu lehatárolását,
- o) történeti Ófalu lehatárolását.

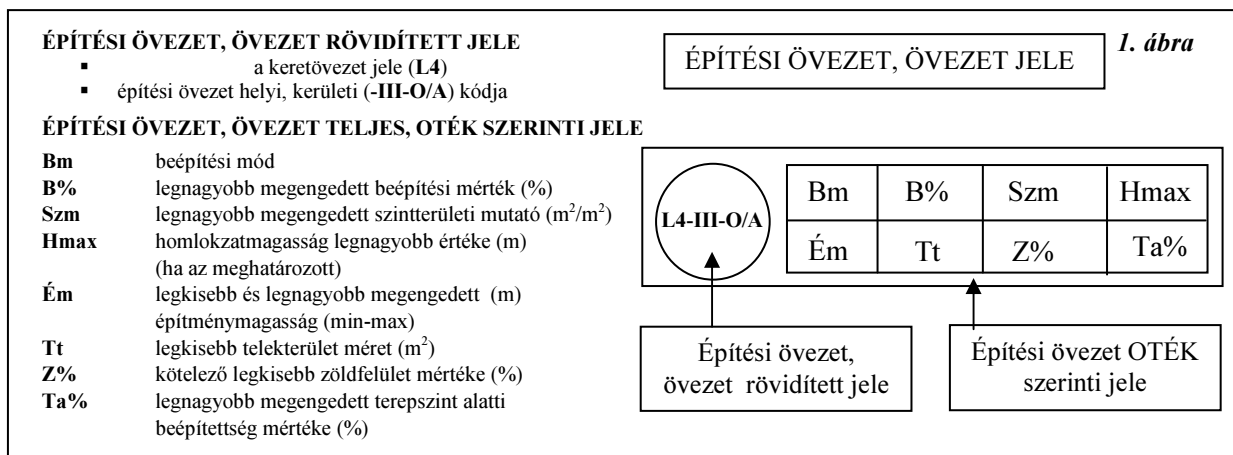
- (8) A **4./2 számú melléklet** rögzíti a panelházak magastetővel való ellátásánál együtt kezelendő területi egységeket, épületeket.
- (9) Az **5. számú melléklet** az egyes zárt sorú beépítésű építési övezetbe sorolt területek megengedett legkisebb és legnagyobb homlokzatmagassági értékeit rögzíti.
- (10) A **6. számú melléklet** a kerületi védettséggű fasorok, közterek, és parkok listáját tartalmazza.
- (11) A **7. számú melléklet** térképén feltüntetett lehatárolású RRT-k hatályukat veszítik, az azokban rögzített és jelen rendelet hatályba lépéséig nem végrehajtott szabályozási vonalak, kötelező előkertek és védett facsoportok, fasorok kivételével, melyek a **8./1-10 számú mellékletet** képező térképeken rögzítetten továbbra is hatályban maradnak.
- (12) A **8. számú melléklet** a jelen rendelettel hatályon kívül helyezett RRT-k jelen rendelet hatálybalépéséig nem végrehajtott, továbbra is hatályban maradó szabályozási vonalait rögzíti. Ezen szabályozási vonalak az egyes területekre készülő KSZT-k jóváhagyásával egyidejűleg, az adott területre vonatkozóan hatályukat veszítik.
- A **8/1. számú melléklet** a szabályozási vonalak rögzítésén túlmenően a kötelező előkertek meghatározását, valamint a védendő facsoportokat, fasorokat is feltünteti.
- (13) A **9. számú melléklet** tartalmazza Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területére megállapított KSZT-k M=1:1000-es szabályozási tervlapjait és az azokhoz tartozó, az egyes lehatárolt területi egységekre vonatkozó részletes városrendezési és építési előírásokat.
- (14) Az **1. számú függelék** tartalmazza a hatályban maradó RRT-ket.
- (15) A **2. számú függelék** a zajvédelmi határértékeket térképen rögzíti.
- (16) A **3. számú függelék** az egyes telepíthető növényfajtákat, valamint azok ültetési távolságát rögzíti.
- (17) A **4. számú függelék** a kerület városképe szempontjából helyi védelemre javasolt épületek listáját tartalmazza. A védelemre javasolt épületek, épületegyüttesek a védetté nyilvánítási eljárás lefolytatásáig nem bonthatók le, átépítésük, bővítésük csak értékvédelmi műszaki tervdokumentációt is tartalmazó engedélyezési terv alapján lehetséges.
- (18) Az **5. számú függelék** a felszín feletti közmű-műtárgyak telepítéséhez szükséges dokumentációk tartalmára vonatkozó kiegészítő munkarészeket határozza meg.

A kerületi szabályozási tervekhez vonatkozó rendelkezések

3.§

- (1) Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területére készülő KSZT-k jelen rendelet figyelembevételével rögzítik az egyes lehatárolt területi egységekre vonatkozó részletes városrendezési és építési előírásokat.
Az egyes területi egységekre készülő KSZT-ket – azok M=1:1000-es léptékű szabályozási tervlapjaival és az azokhoz hozzátartozó kiegészítő rendelkezésekkel együtt - jelen rendelet **9. számú mellékleteként** kell megállapítani.
- (2) A KSZT térképi ábrázolásán a beépített és beépítésre szánt területek határának, a területfelhasználási módok határának és a területi egység jelének, valamint szintterület-sűrűségének meghatározására az építési övezet, illetőleg az övezet határának és kódjának feltüntetése szolgál.
- (3) A KSZT-ben fel kell tüntetni a **2. számú mellékletben** rögzített rövidített övezeti jelet, illetőleg a **3./A-és 3./B számú mellékletében** rögzített védelmi, korlátozási és kötelezési elemeket, valamint az **5. számú melléklet** szerinti, illetve szükség esetén a külön meghatározott homlokzatmagasság értékét.

- (4) A KSZT-ben az építési övezet jeleként a szabályozási tervlapon a szabályozási vonallal és, vagy övezethatárral lehatárolt építési övezetek, övezetek megkülönböztetésére az *1. ábra* szerinti rövidített övezeti jelölést kell alkalmazni. A szabályozási tervlapon a rövidített övezeti jellel azonosított építési övezet, övezet jelét az *1. ábra* szerinti formában és tartalommal a tervlap jelmagyarázatában kell szerepeltetni.



- (5) Az egyes területi egységekre készített KSZT:
- a vonatkozó jogszabályokban nem szabályozott kérdésekben önálló előírásokat rögzíthet,
 - jelen rendelet előírásait szigoríthatja, ha a kialakult állapot, a terület terhelhetősége, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik, illetőleg
 - feltételekhez kötött engedményeket tehet, amennyiben az övezeti előírások azt lehetővé teszik.
- (6) A közterületekre is vonatkozó KSZT szabályozási előírásaiban rendelkezni lehet a közterületi pavilonok, a létesíthető egyéb köztárgyak elhelyezésének, kialakításának módjáról és azok feltételeiről, az utcaburkolatok minőségéről a határoló épületek megközelítési lehetőségeivel összefüggésben.

A rehabilitációs szabályozást igénylő (RSZT) és a speciális szabályozást igénylő (SSZT) területekre vonatkozó különleges rendelkezések

4.§

- Az FSZKT-ben rehabilitációs (RSZT), illetőleg speciális (SSZT) szabályozási terv készítésére kijelölt területeken építési munkát végezni csak a területre hatályos KSZT vagy RRT alapján lehet.
- Az **(1) bekezdés** szerinti RSZT-vel jelölt területen az építési övezetek szabályozási határértékeinek meghatározásánál a BVKSZ-ben megengedett keretövezeti határértéktől eltérő szintterületi mutató nem rögzíthető.
- Az **(1) bekezdés** szerinti SSZT-vel jelölt területen az építési övezetek szabályozási határértékeinek meghatározásánál a BVKSZ-ben megengedett keretövezeti, valamint az építési övezetben rögzített határértéktől eltérő szabályozási paraméter is rögzíthető a KSZT-ben, amennyiben a kialakult beépítés és a kialakítható telekméretek azt indokolják és lehetővé teszik.

A mélyfekvésű építési korlátozás alá vont területekre vonatkozó rendelkezések

5.§

- A **3./A számú melléklet** szerinti „A” jelzésű mélyfekvésű területeken új épület kizárólag a közcatornába való bekötés után építhető. Az „B” jelű mélyfekvésű területeken a közcatornával nem ellátott telkeken legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető telkenként.
- Az **(1) bekezdés** szerinti „A” jelű mélyfekvésű területeken jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület bővítése megengedett, ha a bővítés nem eredményez lakásszám növelést.
- Az „A” és „B” jelű mélyfekvésű területeken a szennyvizek szikkasztása tilos, meglévő épület szennyvízelvezetéséhez csak zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető a közcatornába történő bekötésig.

A felszínmozgás-veszélyes és karsztos építési korlátozás alá vont területekre, valamint korlátozás alatt nem álló hegyvidéki területekre vonatkozó különleges rendelkezések

6.§

- (1) A **3./A számú melléklet** szerinti felszínmozgás-veszélyes, valamint a térképen feltüntetett „A”, „B”, „C”, „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken a közcsonatnába való bekötésig kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető, a szennyvízszikkasztás tilos.
- (2) Az F1 és F2 jelű hegyvidéki fejlesztési területek belterületbe vonása előtt a geotechnikai kategóriák meghatározása érdekében részletes mérnökgeológiai vizsgálatot kell készíttetni.
- (3) ¹Az „A” jelű visszatöltött bányagödör területein épület nem helyezhető el kivéve, ha a KSZT másként nem rendelkezik. Ezekben a területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. Az „A” geotechnikai kategória területi határa kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozaton, vagy részletes, területi - környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági vizsgálaton alapuló szakvélemény szerint módosítható, KSZT keretén belül.
- (4) ² A „B” jelű **geotechnikai kategóriába sorolt területen (korábbi bányagödör, vagy felszínmozgás közvetlen határterületén)** az épületek elhelyezéséhez, támfal létesítéséhez, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezéshez szakintézet által készített, a szakhatóság által meghatározott, de a vizsgált telek határától legalább 70-70 m-es, az Aranyhegy-Ürömhegy – Péterhegy területén legalább 50-50m-es kiterjedésű területre - melyekre az új építmény hatással lehet, vagy melyek az új építményt is befolyásolhatják -, területi részletes, környezetföldtani elemzést is tartalmazó geotechnikai és állékonysági vizsgálat és szakvélemény szükséges.
A telkeken:
 - a) telkenként legfeljebb egy, vagy 1500 m²-ként legfeljebb egy-egy szabadonálló épület építhető,
 - b) önálló kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület nem létesíthető, a támfalgarázs kivételével,
 - c) 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
 - d) közcsonatna hiányában legfeljebb két lakás építhető telkenként,
 - e) rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
 - f) pince létesítése esetén szivárgót kell létesíteni, melyet folyamatosan karban kell tartani; a szivárgók vizét ciszternába gyűjtve, a terület egyenletes locsolására kell használni,
 - g) ³ amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvíz is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni, **a telken belüli öntözőhálózat kötelező kiépítésével megoldva, a használatbavételi engedély megadásának feltételeként üzembe kell helyezni,**
 - h) ⁴ víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
 - i) ⁵ **a tereprendezési terv készítése során a telken belüli támfalak, szivárgók és felszíni víz elvezetését is meg kell tervezni,**
 - j) nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

Az épületek alaprajzi elrendezése lehetőleg zárt alaprajzú, és kis terhelésű legyen, megerősített alap-, és földmunkosorú (pince esetén vb. doboz-lemez alapozás) alkalmazásával. A vízvezetékrendszer üzemeltetése során a vízforgalmat rendszeresen kell ellenőrizni, hogy az esetleges csőtörés miatti túlfogyasztás észlelhető és azonnal megszüntethető legyen. A beépítés miatti zöldfelület-csökkenést megfelelő növényzet-pótlással kell ellensúlyozni.
- (5) A „C” jelű területeken a telekre vonatkozó – a vizsgálatok eredményeként szükség esetén környezetföldtani elemzést is tartalmazó - részletes geotechnikai szakvélemény alapján szabad épületet, műtárgyat elhelyezni, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezést végezni. A **(4) bekezdés szerinti b)-f) pontokban** rögzítettek kötelezően betartandók, az **a) és g)-j) pontok** szerinti előírások ajánlottak.
- (6) A „D” jelű területen a telekre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján szabad épületet, műtárgyat elhelyezni, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezést végezni. A **(4) bekezdés a)-j) pontok** szerinti előírások ajánlottak.
- (7) A **3./A számú melléklet** szerinti karsztos területeken épület közcsonatna hiányában csak zártrendszerű szennyvíztárolóval létesíthető.

¹ módosította: 2/2010.(II.4.) rendelet 3.§(2)

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (4) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (5) bekezdés

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (5) bekezdés

⁵ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (5) bekezdés

- (8) Geotechnikai kategóriába sorolt E-TG övezetű területeken az övezetben meghatározott épületek részletes talajmechanikai szakvélemény alapján helyezhetők el. Az MG-RT, MG-RF jelű területeken létesíthető építményeket az övezeti előírások rögzítik.
- (9)
- ¹ A 22548 hrsz-ú telek „A” geotechnikai kategóriából „B” geotechnikai kategóriába való átsorolása esetén hivatalos felmérés készítendő a valamikori bányás és a telek közötti telekhatár pontos és tényleges helyének meghatározására.
 - A leendő beépítés figyelembe vételével legalább három szelvényben részletes geodéziai felvétel készítendő a valamikori bányaudvar helyének jelenlegi legmélyebb szintjétől – a kérdéses telket teljesen keresztezően – a keleti oldali telek túlsó széléig. E szelvények alapján készítendő az állékonysági vizsgálat.
 - A tervezett épület teljes alapterületen legyen alapincézve, hogy az épület terhei a lehető legmélyebb szinten adódjanak át a talajra, ezzel is javítva az állékonysági helyzetet.

Árvízvédelmi szempontból korlátozás alá vont területek

7.§

A **3./A számú mellékletben** rögzített Nánási út –Római part és a Királyok útja - Kossuth Lajos üdülőpart közötti, árvízvédelmi szempontból védettnek nem minősített területen, valamint az Óbudai sziget területén - ha a területre hatályos KSZT vagy RRT erről külön nem rendelkezik – az épületek első használati szintjét a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani.

Közművesítettség, mérnöki létesítmények elhelyezése és kialakítása

8.§

- A Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén - a beépítésre szánt területeken - csak teljes közművesítéssel ellátott telken szabad épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját szennyvízelvezetést igénylő rendeltetésűre megváltoztatni a **(2) bekezdésben** foglaltak figyelembevételével.
- Közcsonatorna hiányában:
 - az Aranyhegy – Ürmöhegy – Péterhegy területének **L6-III** jelű építési övezetű területein csak egy lakás építhető telkenként,
 - az **L4-III, L5-III, L6-III** jelű építési övezetekben - az **a) pont szerinti** területek kivételével, valamint a mélyfekvésű és felszínmozgás-veszélyes korlátozással érintett területeken - az **5. § és 6. §-ban** foglaltak figyelembevételével - legfeljebb két lakás építhető telkenként.
- A beépítésre nem szánt területeken közcsonatorna hiányában csak zártrendszerű szennyvíztárolóval szabad az egyes övezetekben megengedett, szennyvízelvezetést igénylő épületeket elhelyezni.
- A **BVKSZ 5. §-ában** meghatározott mérnöki létesítmények közül hintőanyag tároló-telep a kerület közigazgatási területén csak az **M, MZ, KV** keretövezetek területén helyezhető el.
- A KL keretövezetek területein a **BVKSZ 5. § (4) bekezdés** szerinti hulladékudvar nem helyezhető el.
- A kerület közterületeit érintő kábelek és közművezetékek elhelyezése során, a közterületi járdák alatti vezetékfektetés után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani. Ahol a kábelfektetés zöldsávot érint, ott a fűvesített területszakaszokat gyeptéglával kell helyreállítani.
- A **3./A mellékletben** e célból feltüntetett területen belüli közterületeken nem létesíthető felszín feletti kábel csatlakozó szekrény, vagy műtárgy:
 - a legfeljebb 1,5 m szélességű járda esetén,
 - legfeljebb 2,5 m-es járdaszélesség esetén a telekhatár mellett és az attól mért 2,0 m-es távolságon belül, illetve
 - 2,5 m-nél nagyobb szélességű járda esetén az 1,0 m-es berendezési sávon kívül, illetve közvetlenül az épületek határvonala előtt.
- Amennyiben a felszín feletti berendezés a járda berendezési sávjában nem helyezhető el, úgy annak helyét meglévő épületben, vagy újonnan épülő épületben kell biztosítani. Épület elé csak úgy helyezhető betápláló szekrény, hogy

¹ kiegészítette:34/2007.(VI.22.) ÖK.. sz. rendelet 2.§(1) bekezdés

annak kábelezésénél a későbbi áthelyezés lehetősége biztosított legyen, és a várhatóan bontásra kerülő épület elé kerüljön. Épületen belüli elhelyezésnél a megközelítést biztosítani kell.

- (9) A távközlési létesítmények számára a járdán több külön szolgáltató által üzemeltetett hálózat esetén közös aknát kell létesíteni. Az útkereszteződéseknél a járdafeületen legfeljebb két felszín alatti szekrény (akna) létesíthető abban az esetben, ha a területen jelen rendelet hatálybalépése előtt már van egy távközlési akna.
- (10) Távközlési kábelhez tartozó, földfelszín feletti berendezés elhelyezésénél a telepítéshez az **5. számú függelék** szerinti dokumentációt kell benyújtani az engedélyező hatósághoz, illetőleg a közterület tulajdonosának hozzájárulása megkéréséhez.
- (11) Belterületen távközlési, illetőleg elektromos kábelvezetés céljára csak földkábel alkalmazható. Olyan területen, ahol meglévő légvezetékes hálózat üzemel, a légkábel legfeljebb ideiglenesen, 5 év időtartamra engedélyezhető a meglévő oszlopok felhasználásával. Új oszlopot létesíteni csak új házibekötés céljából lehet.
- (12) Közműműtárgyak - beleértve az elektromos és kábel-szekrényeket, trafókat, átemelőket stb. és az azokat elhatároló kerítéseket - a kerület területén csak sötétzöld színűre festhetők, a tűzcsapok, valamint a hirdetőoszlopként kialakított lejáratok kivételével.
- (13) Közműműtárgyak típusberendezéseit előzetesen az önkormányzati tervtanáccsal véleményeztetni kell. A kerület területén csak olyan típusberendezés helyezhető el közterületen, melyhez a tervtanács véleménye alapján a tulajdonosi hozzájárulási kérelmeket engedélyező önkormányzati szervezet típusként elfogadott.
- (14) ¹Békásmegyer-Ófalu beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózatot érintő útépités, útrekonstrukció, villamosenergia hálózati rekonstrukció - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok szükségessé váló átkötési igényét is - csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető:
 - a) az építészeti örökség értékeinek védelmével érintett történeti Ófalu lehatároláson belül,
 - b) egyes forgalmú utcává alakítandó utcában,
 - c) védett természeti környezetben.
- (15) ²A BVKSZ 5.§-ában meghatározott, illetve a városüzemeltetéshez szükséges egyéb mérnöki létesítmények elhelyezése esetén – amennyiben ezen építmények vonatkozásában KSZT másként nem rendelkezik -,
 - a) az építési övezetben, vagy az övezetben előírt legkisebb telekméretektől (oldalméret és telekterület) el lehet térni,
 - b) az övezeti előírástól eltérően a szabadonálló elhelyezés és az előírt építménymagasságtól való eltérés is megengedett.

Az építési munka végzése és más jogszabályban nem említett, engedélyhez kötött építési munkák köre

9.§

- (1) Az **RSZT vagy SSZT jelű** területeken, valamint a **3./B számú mellékletben lehatárolt**, kijelölt műemléki környezetben, fővárosi városképi védelem alatt álló, valamint a **4. számú mellékletben** külön e célból rögzített területeken, valamint ahol az építési övezet előírásai azt kötelezővé teszik, építési munka csak a területre hatályos KSZT, illetőleg RRT alapján végezhető.
KSZT (RRT) hiányában az építés részletes feltételeit - az övezeti előírások figyelembevételével - elvi engedélyben lehet meghatározni, amennyiben ezt külön jogszabály alapján az ügyfél(építtető) kéri.³
- (2) *Meglévő épület bontásával megüresedett telket*, a lebontástól számított 5 éven belüli beépítési kötelezettség terheli a **3./A számú mellékletben külön e célból meghatározott területeken**. A beépítési kötelezettség határozati elrendeléséről a bontási engedélyben intézkedni kell, és azt az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóságnak be kell jegyeztetnie. A jelölt területek jelen rendelet hatálybalépésekor beépítetlen telkeire az 5 éven belüli beépítési kötelezettség e rendelet hatálybalépésétől számít.

(3) ⁴

(4) ⁵

(5) ⁶

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (6) bekezdés

² megalkotta: 65/2015.(XII.10.) 2.§ (1) bekezdés

³ módosította: 12/2013. (I.31.) rendelet 2.§

⁴ törölte: 64/2008.(XII.19.) rendelet 1.§(1)

⁵ hatályon kívül helyezte: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (2) bekezdés

⁶ törölte: 64/2008.(XII.19.) rendelet 1.§(2)

- (6) ¹**Kertépítészeti tervben kell meghatározni:**
- a)
 - b) az **L6, L7, VK, I, IZ, M, MZ, Ü**, valamint a **K, KV, KL** keretövezetbe tartozó építési övezetek, övezetek területén,
 - c) az **L4, L5** keretövezetű területek hegyvidéki területein a Bécsi út – Pomázi út – Aranyhegyi út – Dózsa György utca – Ezüsthely utca – Táncsics Mihály utca vonalától nyugatra, illetve északra eső területeken,
 - d) az 1 m-es magasságot meghaladó tereprendezés esetén - az övezettől függetlenül -
 - e) mélygarázs feletti, valamint az építési övezetben meghatározott kötelező tetőkerti kialakítás esetén a **tereprendezés és zöldfelületek kialakítását az 1. számú melléklet szerinti műszaki tartalom szerint.**
- (7) ²**Közterület-Alakítási Tervet** kell készíteni:
- a) a kiemelt történeti közterületek,
 - b) a kiemelt városközponti területek,
 - c) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart területére.

Az építési munka végzésének egyéb kiegészítő rendelkezései

10.§

- (1) *Nyúlványos telek* csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül, és akkor alakítható ki - az övezeti előírások figyelembevételével -, ha a kialakítandó telek más módon közterületről, vagy magánútról nem közelíthető meg, kivéve a tömbbelsőben kialakítandó, önálló helyrajzi számú mélygarázs, illetve zöldterület létesítésére is alkalmas önálló telek kialakítását.
Új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) *Új telek* akkor is kialakítható meglévő telek megosztásával, ha az övezetben előírt telekszélesség, illetőleg mélység nem biztosított, de a telektömbre jellemző legkisebb telekszélességet, vagy telekmélységet eléri.³
- (3) ^{4 5} A meglévő telkek esetében a telekalakítási eljárás során a kialakuló új telek az övezetben előírt telekterülethez képest legfeljebb 10%-kal kisebb területűre alakítható,
- a) amennyiben a tömb azonos övezetbe sorolt kialakult telkeinek legalább 50%-a hasonlóan eltérő méretű
 - b) ha a meglévő telek a közterület számára történő lejegyzés előtt megosztható volt, és a lejegyzés után a megosztáshoz szükséges minimális telekterület nem lenne biztosítható.
- Új – telkekre előzőleg még fel nem osztott - telektömb kialakításánál az eltérés nem alkalmazható, kivéve, ha a KSZT-ben rögzített szabályozási vonalak és az irányadó telekhatárok kitűzése során, arányos eltéréssel a létrejövő telkek legfeljebb 5%-kal térnek el az övezetben előírt legkisebb telekterülettől.
- (4) *Homlokzatalkakítási látványtervet kell készíteni a 4./1 számú mellékletben külön e célból meghatározott tömbszakaszokon* új épület elhelyezésénél, meglévő épület közterületről látható homlokzatának lényeges megváltoztatásánál, emeletráépítésnél, az épület közterületről látható tetőzetét lényegesen megváltoztató tetőtér-beépítés esetén a tömb érintett teljes utcaképének ábrázolásával együtt a belső-óbudai, a Mátyás király út menti zártosuló beépítések esetén. A teljes utcakép ábrázolása lehet műszaki homlokzati rajz, számítógépes látványterv, fotómontázs, melyben az átalakítással érintett, vagy az új épület homlokzata is feltüntetésre kerül.
- (5) *Kirakatportálok kialakítása, elhelyezése, átalakítása*, - az eredeti kirakat szerkezeti cseréje kivételével -, a meglévő épület nyílászáróinak cseréje, átalakítása, új nyílászáró elhelyezése vagy meglévő megszüntetése, valamint cégtáblák, cégérek és cégfeliratok elhelyezésének engedélyezési tervéhez:
- a) védett épület esetében az érintett homlokzat egészére vonatkozó tervet kell benyújtani,
 - b) védelem alatt nem álló épület esetében az épület érintett homlokzatának egészét bemutató fotódokumentáció és az érintett építményszint homlokzati sávjának egészére vonatkozó terv készítése szükséges.
- (6) *Favédelmi, illetőleg fakivágási tervet* kell készíteni a kertépítészeti tervhez - a diófát, gesztenyefát nem érintő csak gyümölcsfákkal betelepített területek kivételével - a telkeken és közterületeken egyaránt:

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (7) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (7) bekezdés

³ törölte: 8/2013.(I.31.) rendelet 3.§ (1) bekezdés

⁴ módosította: 8/2013.(I.31.) rendelet 3.§ (2) bekezdés

⁵ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (8) bekezdés

- a) az L7, VK, I, IZ, M, MZ, Ü, K, KV, KL keretövezetbe tartozó építési övezetek, övezetek területén minden esetben, illetve
- b) ha a növényzettel (díszfákkal, cserjékkel) borított felület meghaladja az érintett terület, vagy telek zöldfelületének 50 %-át, vagy
- c) ha a telken különösen értékes vagy idős, értékes faállomány található.

A **c) pont** szerinti fák esetében a szükséges fakivágásokat kertészeti szakvéleménnyel kell alátámasztani.

- (7) *Kétszintesnél mélyebb mélygarázs* létesítése esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóság állásfoglalását. Mélygarázs létesítésénél a kivitelezés alatti kihorgonyzás a szomszédos telek pinceszintjének állagát nem veszélyeztetheti, illetőleg későbbi pinceszintek építését nem akadályozhatja.

A mélygarázsokat csak szivárgó létesítésével együtt szabad megvalósítani, az ily módon összegyűjtött felszín alatti vizek megfelelő elvezetésével egyidejűleg.

- (8) *Talajmechanikai szakvélemény és geodéziai felmérés* készítése kötelező a Bécsi út – Pomázi út – Aranyhegyi út – Pusztakúti út – Dózsa György utca – Ezüsthegy utca - Táncsics Mihály utca vonalától nyugatra, illetőleg északra eső hegyvidéki területekre benyújtott építési engedélyezési dokumentációhoz a **6. §-ban**, valamint a (9) bekezdésben előírtak figyelembevételével.

A geodéziai felmérésen fel kell tüntetni a telek előtti közterületszakaszt is, a burkolatokkal, járdaszélekkel, közterületi fákkal együtt.

- (9) *Részletes talajmechanikai szakvélemény* alapján kidolgozott terv szerint végezhető a **6. §** előírásain túlmenően:
- a) a zárt sorúan beépíthető telken új épület létesítése, illetve a meglévő létesítmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás (pl. emeletráépítés, új földem létrehozásával járó tetőtérbeépítés, pince-átépítés, -bővítés, stb.), továbbá
 - b) az eredeti terep 1,0 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka, illetve a terepszint 1,0 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, pinceszint, mélygarázs stb. esetén).

A szakvélemény ki kell terjedjen az üregvédelemre, pincefeltárássra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra és azok műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggő és feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására. Az érintett terület lehatárolását a I. fokú építésügyi hatóság ennek felhasználásával határozza meg.

- (10) A **3./B számú melléklet** szerinti régészeti védelemmel érintett telkeken a földmunkával járó beruházások esetében előzetesen ki kell kérni az illetékes régészeti szakhatóság véleményét.

- (11) Telkenként vagy egy beruházásban több telken létesülő 1000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű épület, illetőleg épületek építésénél az építési munka megkezdése előtt építési útnyomvonal tervet kell készíteni, melyet az építési hatóságnál be kell jelenteni. A hatóság a nyomvonalat a bejelentéstől eltérően is meghatározhatja.

- (12) A **(11) bekezdés** szerinti meghatározott építési útnyomvonalától eltérni nem lehet. Az építési munka megkezdése előtt a teherforgalom által használt nyomvonalról fotódokumentációt kell készíteni. Az építési munka befejeztével a használatbavételi engedély megadása előtt a nyomvonalat az eredeti állapotában kell helyreállítani.

- (13) Polgárvédelmi létesítmény (óvóhely, sziréna) megszüntetése, átalakítása, illetőleg új létesítése csak az illetékes szakhatóság engedélye alapján végezhető.

- (14) ¹A telek beépítésével kapcsolatos követelmények előzetes tisztázásához az ügyfél (építtető) elvi építési engedélyt kérhet.

Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések

11.§

- (1) Közterület csak a területre vonatkozó² KSZT, illetőleg jelen rendelet **8. számú mellékletét** képező térképmellékletek alapján szabályozható ki, szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható.
- (2) A **2. számú melléklet** övezeti tervén rögzített, az FSZKT-ben irányadó jelleggel meghatározott kiszabályozandó közterületeket szabályozási terv alapján kell pontosítani, és a KSZT-ben **KL-KT-III** jelű övezetbe kell sorolni. Az irányadó jelleggel meghatározott kiszabályozandó terület által érintett, építési övezetbe sorolt telkeken a KSZT-ben történő kiszabályozásig, illetőleg az FSZKT-ben történő módosításig új épület az irányadó szabályozással érintett területrészen nem létesíthető. Az ily módon korlátozott telkek be nem építhető területrészt a **3./A számú melléklet** rögzíti.

¹ megalkotta: 8/2013.(I.31.) rendelet 3.§ (3) bekezdés

² törölte: 8/2013.(I.31.) rendelet 4.§ (1) bekezdés

- (3) Új telektömbök kialakításakor a közterületek szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalogutak kivételével- keresztmetszet igazolásával sem lehet kevesebb 10 m-nél .
- (4) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét.
- (5) Korábbi településrendezési terv alapján megkezdett, illetőleg részben végrehajtott közterületi kiszabályozásnál az eredeti szabályozási szélesség fenntartható akkor is, ha az kisebb, mint a **(3) bekezdés** szerint előírt legkisebb közterületi szélesség, amennyiben a kiszabályozás az egyes telkeknél már megtörtént, illetve folyamatban van.
- (6) KSZT-vel lefedett területen, valamint a **8. számú mellékletben** rögzített szabályozási vonalak, illetve meglévő közterületi határok módosításához nem szükséges a KSZT egyébként előírt összes alátámasztó munkarészeit elkészíteni, illetve felülvizsgálni az **(5) bekezdésben** foglaltak figyelembevételével, ha:
 - a) a közterületi határ korrekciójára a létesítendő közművesítés és útépítés miatt van szükség, és a geodéziai felmérés alapján a közterületi telekhatár pontosítása indokolt, és
 - b) a közterület szélessége legfeljebb 20%-kal csökken vagy növekszik és nem lesz 10 m-nél kisebb, és
 - c) a közterületi határ pontosítása meglévő épületet nem érint, a meglévő közművezeték helye a továbbiakban is közterületen biztosított, és
 - d) a módosítás nem jár meglévő faegyedek kivágásával, meglévő közművezetékek áthelyezésével.
- (7) A **(6) bekezdés** szerinti esetekben a KSZT kötelező alátámasztó és vizsgálati munkarészei:
 - a) teljes körű geodéziai felmérés a már kialakult közterületről, illetőleg a telkek legalább 10 m-es előkertjéről,
 - b) közművezetékek elhelyezkedését és átmérőit, valamint adatait bemutató közművizsgálat és terv,
 - c) közlekedési munkarész, melynek tartalmaznia kell: a terület úthálózatának átnézeti terveit M=1:10.000 vagy M=1:4000 léptékben, forgalomtechnikai tervet, keresztmetszetek és csomópontok terveit a szabályozással érintett közterületi szakaszon,
 - d) amennyiben az érintett szakaszon faállomány található, annak vizsgálata.
- (8) ¹Közterületi szabályozási vonal végrehajtása érdekében szükséges telekalakítás során
 - a) a telek területi, szélességi és mélységi mérete eltérő lehet az övezetben, építési övezetben meghatározottól,
 - b) telek akkor is kialakítható, ha már beépített és a kialakult beépítési paraméterei (beépítettség, szintterületi mutató) eltérnek az övezeti határértékektől.

¹ megalkotta: 65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (2) bekezdés

Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

12.§

- (1) A kerület területén magánutat új út megnyitása céljából csak a tömbbelsőkön belül szabad kialakítani és akkor, ha a BVKSZ 2. § (7) bekezdésben foglaltak teljesülnek, és a visszamaradó telekméretek az övezeti előírásoknak megfelelőnek.
- (2) ¹A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be, kivéve ha a magánút kizárólag építési telek gyalogos megközelítése céljára szolgál. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
- (3) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (4) ²Magánutat kialakítani KSZT alapján lehet, kivéve, ha az már meglévő és túlnyomórészt felosztott telektömb legfeljebb 10 lakótelkének kiszolgálására létesül, vagy M-III jelű építési övezetbe sorolt gazdasági terület telekosztását szolgálja.
- (5) A magánút szélessége:
 - a) legfeljebb 6 lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6,0 m,
 - b) 6-nál több lakótelek vagy legfeljebb összesen 30 lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelkek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 8,0 m,
 - c) egyéb rendeltetésű telkek vagy 30-nál több lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelkek megközelítése esetén legalább 10 m,
 - d) ³bármilyen rendeltetésű építési telek kizárólag gyalogos megközelítését szolgáló magánút esetén legalább 5m
 - e) ⁴munkahelyi keretövezeten belül legalább 14 m

kell legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.
A c) **pont** szerint kialakított magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.
- (6) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közmű-becsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni - a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével -, mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.

Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

13.§

- (1) A KSZT-ben meg lehet határozni azokat a telekrész területeket, valamint azokat a földszinti területeket, passzázsokat és a tömbbelsőn belüli zöldfelületeket, melyeket a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészként lehet kialakítani. Ezek kialakításáról az önkormányzat és a tulajdonos külön erről szóló szerződést kötnek. A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (2) KSZT alapján a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke legfeljebb 0,5-del növelhető az építési övezetben és a BVKSZ-ben megengedett engedmény mértékéig. A KSZT-ben rögzíteni kell, hogy az átadott terület nagyságához viszonyítva milyen arányú lehet a szintterületi mutató engedménye.
- (3) A közhasználat céljára átadott gyalogosforgalmi területeken a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
A közhasználat céljára átadott területrészt:
 - a) teljes egészében beépíthető a terepszint alatt,
 - c) üvegtetővel, tetővel lefedhető,

¹ kiegészítette: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (3) bekezdés

² módosította: 65/2015. (XII.10.) rendelet 2.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (4) bekezdés

⁴ kiegészítette: 65/2015. (XII.10.) rendelet 2.§ (4) bekezdés

- d) fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész, árkád létesíthető,
- e) a fölé nyúló épületrész alsó síkja és a járófelület közötti távolság legalább 4,0 m, melynek szerkezeti elemei (fal, oszlop) az átadott területéhez csatlakozhatnak,
- f) területe nem számít be a beépítés mértékébe, ha meglévő vagy újonnan létesülő udvar lefedésével létesül,
- g) földemmel való lefedése esetén annak tetőkerti kialakítása kötelező,
- h) egyéb közterületi építménnyel nem építhető be,
- i) területén vendéglátó terasz elhelyezhető.

Kialakításának további feltételeit és módját a KSZT határozza meg.

- (4) A közhasználat céljára átadott területekkel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság meghatározása tekintetében úgy kell megvalósítani - a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével –, mintha azok közterülettel lennének határosak.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A VÁROSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Az épületek színezésére és tetőhéjalására vonatkozó különleges rendelkezések a hegyvidéki területeken

14.§

- (1) ¹Az épületek tetőhéjalásánál a **3./A számú mellékletben** e célból lehatárolt területeken csak a
- a) hagyományos cserép,
 - b) cserépszínű, illetőleg barna vagy szürke színű betoncserép, bitumenes zsindely,
 - c) hagyományos, nem színezett pala,
 - d) fémlemezfedés, melynek színezését az építésügyi hatóság meghatározhatja,
 - e) üvegtető,
 - f) zöldtető
- alkalmazható, Békásmegyer-Ófalu területén a 63.§ (22) bekezdés és a 63/A. § együttes figyelembevételével.
- (2) ² Az épületek homlokzatszínezésénél a hegyvidéki területeken, valamint a **3./A számú mellékletben** e célból lehatárolt területeken
- a) a fehér és a tört-fehér árnyalatai,
 - b) a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld
- színek alkalmazhatók, Békásmegyer-Ófalu területén a 63.§ (22) bekezdés és a 63/A. § együttes figyelembevételével.
- (3) A nyílászárók, épületdíszek, vakolat-architektúra elemei, a faszerkezetek és egyéb épülettartozékok festését az építési hatóság esetileg is meghatározhatja.

Az épületek színezésére és homlokzati kialakítására vonatkozó különleges rendelkezések a zárt sorú és lakótelepi beépítésű területeken

15.§

- (1) Az értékvédelem alatt álló, valamint a **3./B számú mellékletben** rögzített
- a) műemléképületen,
 - b) kijelölt műemléki környezetben,
 - c) ³fővárosi, illetőleg kerületi védelem alatt álló épületen, épületegyüttesen,
 - d) fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt területen, (továbbiakban együtt: városképileg kiemelt területen)
 - e) fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt útvonal mentén
- az épületek közterület felől látható homlokzatait részleges színezéssel ellátni nem lehet, kivéve az életveszély elhárítás, a homlokzat egyes részeinek erős rongálódása, a nyílászárók, kirakatportálok cseréje miatt szükséges átmeneti jellegű javításokat.
- (2) *Részleges színezéssel* az épületek közterületről látható homlokzatait az **(1) bekezdésben** fel nem sorolt területeken nem szabad ellátni, kivéve, ha az a teljes homlokzathosszon az épület vízszintes tagolásához igazodik, a földszinti és

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (9) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (9) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (10) bekezdés

legfeljebb az építészeti elemmel határozottan tagolt első emeleti építményszintek homlokzatszakaszait érinti és a színezéssel nem érintett homlokzatfelületek eredeti színével azonos vagy annak színvilágával harmonizál.

- (3) *A homlokzati nyílászárók* cseréje esetén az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók jellemző belső osztását meg kell tartani, kivéve, ha a homlokzaton minden nyílászárót kicserélnek.
Homlokzati nyílászárók, biztonsági rácsok, zsalugáterek, árnyékolók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglévő nyílászárókkal azonos színek alkalmazhatók.
- (4) *A kerület zártosorúan beépített területén* épületet fehérre – a tört fehér színek kivételével -, feketére vagy rikító színűre színezni nem lehet. Az épületek homlokzatfelületi színezésénél nem alkalmazhatók továbbá a kék, lila, rózsaszín, piros színek.
- (5) *Panelépületek fogadósíntjét* fehérre vagy rikító színűre színezni nem lehet, átszínezését az építésügyi hatóság meghatározhatja.
- (6) *A legalább kétszintes épületek* építészeti részletképzéseinek átszínezésénél, az épületdíszek, a nyílászárókat keretező elemek és a homlokzatok vízszintes díszítő tagozatai egyszínűre nem színezhetők, azokat színvilágában az eredeti tervek szerint vagy ahhoz hasonló módon, egymástól megkülönböztetett, harmonikus színekkel kell ellátni.
- (7) *A jellemzően vakolatarchitektúrájú homlokzatképzésű* utcaszakaszok esetében a külső homlokzatok helyreállításánál a vakolatarchitektúrától elütő téglá-, műanyag-, fém- betonburkolat, valamint – a lábazatok kialakításától eltekintve - fényezett kő nem alkalmazható:
 - a) a Fő téren,
 - b) a Bécsi útnak a Szépvölgyi út és Nagyszombat utca közötti szakaszán,
 - c) valamint a Bokor utca és Csemete utca mentén .
- (8) *Épület díszvilágítása* csak olyan módon valósítható meg, hogy az a szomszédos, illetve szemközti épületek rendeltetésszerű használatát, valamint a közúti jármű és gyalogosforgalom biztonságát ne zavarja.
- (9) ¹ *Kereskedelmi rendeltetési egység* közterületről is látható homlokzatainak legalább fele nyílászárók vagy üvegfal, üvegfelület alkalmazásával, a földszinti homlokzatok legalább 2/3-a kirakatfelületként alakítandó ki. Az üvegfelületek átlátszatlan kialakítása, fóliával történő fedése nem megengedett. Békásmegyer-Ófalu – 63.§ (22) bekezdésben rögzített lehatároláson kívüli - területén a kirakat kialakításától el lehet tekinteni.
- (10) *Az új épületek földszinti homlokzatsávját* a zártosorú beépítésű területeken anti-grafiti bevonattal kell ellátni. Már meglévő épület földszinti homlokzatfelületeiről a tulajdonos a grafiti-festményeket köteles eltávolítani és a földszinti homlokzat felújításakor azt anti-grafiti bevonattal ellátni.
- (11) ²A (4), (6), (9) bekezdésekben foglalt előírások nem vonatkoznak a 6000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű, kereskedelmi funkciót magában foglaló épületekre. Az ilyen épületek homlokzatszínezésének, részletképzéseinek, teljes homlokzati kialakításának városképi illeszkedését a 10.§ (4) bekezdésben meghatározott homlokzatkialakítási látványtervben kell igazolni.

Az épületeken elhelyezhető reklámokra, hirdetésekre, cégérekre vonatkozó általános rendelkezések

16.§

- (1) ³*Hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést* nem szabad elhelyezni - a **3./A számú melléklet** szerinti lehatárolt területeken megengedett áttört fényreklámok, világító céglogók, valamint a **(2) bekezdésben** foglaltak, továbbá a kerületi reklámrendeletben szabályozottak figyelembevételével a panelházak homlokzatainak kivételével - az épületek közterületről látható
 - a) homlokzatain,
 - b) tűzfalain,
 - c) tetőzetén.
- (2) *A kulturális és oktatási intézmények* épületein az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezéseken a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények elhelyezhetők.

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (11) bekezdés

² kiegészítette: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (5) bekezdés

³ módosította: 13/2008.(IV.7.) rendelet 21.§ (1) a) pontja

- (3) ¹*Fényreklám* elhelyezése az épületek tetőzetén, illetőleg a panelházak lapostetőin csak a **3./A számú melléklet** szerinti, e célból lehatárolt területeken lehetséges. A fényreklám:
- tartószerkezete az épület 30,0 m-es környezetében a terepszintről nem lehet látható,
 - felülete csak áttört és betűnként szerelt kialakítású lehet - a nem négyszögletes felületű céglogók kivételével -
 - nem alakítható ki villogó effektussal vagy váltakozó hirdetéssel.
- (4) ²*Falfestmények* nem létesíthetők az építmények közterületről is látható homlokzatain, illetve a tűzfalakon és műtárgyak felületén. Kivételt képez ez alól a zavaró tűzfalak felületképzésénél a vakhomlokzatot ábrázoló, és az önkormányzati tervtanács által véleményezett falfestmény a kerületi reklámrendeletben szabályozottak szerint.
- (5) *Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat* úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyával.
Ha cégek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.
- (6) *Táblaszerűen kialakított cégér* felülete nem haladhatja meg a 2,5 m²-t. Műemléki környezetben, műemléképületen táblaszerűen kialakított cégér legnagyobb magassági mérete nem haladhatja meg a 0,5 m-t és összfelülete nem lehet 2,0 m²-nél nagyobb.
- (7) Az épületeken elhelyezhető *cégek, cégtáblák és cégfeliratok* szerkezeteinek, festésének rikító színű kialakítása, illetve összképében zavaró hatása nem engedhető meg.
- (8) Az épületeken az *intézmények cégeinek, cégtábláinak, cégfeliratainak* kialakítása színes reklámfelületként nem engedhető meg a **3./B számú mellékletben** e célból lehatárolt
- Fő tér környezetében,
 - Újlak Bécsi út, Bokor utca, Csemete utca, Kecse utca és Kecse köz menti házsorain,
 - Békásmegyer-Ófalu területén.
- Ezen területeken világító betűs cégfelirat a homlokzaton nem helyezhető el, de az önálló betűkből kirakott cégfelirat rejtett világítással ellátható.
- (9) ³*A0-ás (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásplakát* a kerület közigazgatási területén a kerületi reklámrendeletben rögzített helyszínek kivételével, csak az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítés felületén helyezhető el. A **3./B számú melléklet** szerinti
- műemléképület telkén,
 - kijelölt műemléki környezetben,
 - fővárosi, illetőleg kerületi védelem alatt álló épület telkén,
 - kiemelt történeti közterületek mentén
- óriásplakát e célból sem helyezhető el.
- (10) *Reklámcélú védőháló*, illetve *ponyva* – az építés, felújítás ideje alatt, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra - épületállványon elhelyezhető amennyiben azt más jogszabály nem tiltja. A felületen legfeljebb egy önálló reklámhirdetés és az építkezésre vonatkozó tájékoztatás, épületterv, látványterv tüntethető fel, melyhez ki kell kérni a tervtanács véleményét.
- (11) *Plakát, falragasz* az épületek közterületi homlokzatain nem helyezhető el. A választási kampányok plakátjai és falragaszai – az erre vonatkozó külön jogszabályok figyelembevételével - csak az épülethomlokzatok és közterületi építmények üvegfelületein alkalmazhatók.
- (12) *Üzleti árnyékoló ernyőszerkezet* - annak ponyvafelületét is beleértve - nem tartalmazhat reklámot, hirdetést az üzlet profilját jelző logó kivételével.

A homlokzati falsíkkal párhuzamosan elhelyezett cégfeliratok és cégek

17.§

- (1) A homlokzati falsíkon csak önálló betűkből álló, szerelt vagy festett cégfelirat helyezhető el a kirakatportálok szerkezetén kívül. Ha az épület építészeti kialakítása lehetővé teszi, megengedhető a falra festett cégér kialakítása is, melynek színét az építési engedély színezési tervében kell meghatározni.

¹ módosította:13/2008.(IV.7.) rendelet 21.§ (1) b) pontja

² módosította:13/2008.(IV.7.) rendelet 21.§ (1) c) pontja

³ módosította:13/2008.(IV.7.) rendelet 21.§ (1) d) pontja

- (2) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégerek kialakításánál a kábeleket a falon belül kell vezetni, a betűket külön összefogó tartószerkezet a homlokzati síkon kívül nem helyezhető el.
- (3) A falsíkon elhelyezett cégerek
 - a) a homlokzati síkból kiemelkedő épületszobrászati elemektől legalább 3,0 m-nél, illetőleg
 - b) az utcanévtábláktól legalább 1,5 m-nél nagyobb távolságban helyezhetők csak el.

A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett hirdető-berendezések cégfeliratok és cégerek

18.§

- (1) A falsíkra merőleges cégért legfeljebb a földszinti és kivételesen az első emeletszint magasságában szabad elhelyezni a közúti őrszelvény figyelembevételével, a szomszéd épület határfalától legalább 1,5 m-re úgy, hogy a felső emeleti szintek és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
- (2) A falsíkra merőleges kialakítású cégér:
 - a) falsíkra merőleges egyoldali felülete 0,5 m²-nél,
 - b) magassága 1,5 m-nél,
 - c) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél, 16 m-nél szélesebb közterület esetében 1,5 m-nél,
 - d) szerkezeti vastagsága 0,3 m-nél
 nem lehet nagyobb.
- (3) Műemléki környezetben, városképi szempontból kiemelt területen a **(2) bekezdés szerinti** falsíkra merőleges táblaszerűen kialakított cégér:
 - a) 0,75 m-nél magasabb, és
 - b) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 0,5 m-nél nagyobb
 nem lehet.
 Műemléképületen falsíkra merőleges, táblaszerű négyszögletes cégér nem helyezhető el.
- (4) A falsíkra merőleges cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és megvilágításának módját, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégerek darabszámát és azok egymástól való távolságát az építési hatóság az építési engedélyben határozza meg. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak a berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó általános rendelkezések

19.§

- (1) A **3./B számú melléklet** szerinti kiemelt műemléki környezet területén, illetve fővárosi, illetőleg kerületi városkép szempontjából kiemelt területen, a védett és védelemre tervezett épületeken a meglévő kirakat átalakításánál az eredeti architektúrának nem megfelelő kialakítású korábbi kirakatportálokat az eredeti kirakat tervek vagy az eredeti falnyílások geometriai méretei szerint kell helyreállítani.
- (2) Az épületek kirakatainak üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal - fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel - takarni nem lehet. A zártos beépítési módú területeken, valamint a kiemelt közterületek mentén a kirakatportálok külső térelhatároló üvegfelületein feliratok, reklámok és hirdetések nem helyezhetők el, homokfúvott vagy matt átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.
- (3) Panelházak fogadószintjén az üvegfelületeken elhelyezhetők a ragasztott cégfeliratok és a rendeltetési egység tevékenységre utaló egyéb információk.
- (4) Kirakatszekrény a közterületi homlokzatok falfelületén, az előkertek kerítésén, illetve az előkertben - az I, IZ, M, MZ, K-EÜ, keretövezetek szabadonálló beépítésű területeinek kivételével - nem helyezhető el.
- (5) Az üzletportálokat védő biztonsági berendezés a fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt területeken, illetve útvonalak mentén csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki, újonnan kialakított üzletportálnál vasredőny nem alkalmazható.
- (6) A kirakat-árnyékoló tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni.

A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések

20.§

- (1) Az épületek közterület felőli homlokzatain – beleértve a közterületre néző tetőzetet is - parabolaantennát, légkondicionáló berendezést, valamint egyéb technikai berendezést – a **(2)-(4) bekezdés** figyelembevételével -, elhelyezni nem lehet. Légkondicionáló berendezés kifolyója a homlokzaton kívülre nem vezethető. Napkollektort a homlokzat falfelületein, illetőleg a zártosorú beépítési módú területeken a kétszintesnél alacsonyabb épületeken a közterületről is látható módon alkalmazni nem lehet.
- (2) ^{1,2} Parabolaantenna, mobiltelefon átvészoló berendezés a homlokzaton nem, de épületek lapostetőin elhelyezhető.
- (3) Légkondicionáló berendezés panelházak esetében csak az épület homlokzatának egészére vonatkozó elrendezési terv alapján, azonos típusú berendezés esetén engedhető meg.
- (4) Parapet konvektor kivezetése a homlokzatokon nem engedhető meg, ha az a meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását eredményezné.
- (5) Árusító automata berendezés a közterület felől is láthatóan nem helyezhető el.
Bankjegy automata berendezés csak a falsíkba építetten vagy a kirakatportálba szerelten létesíthető. Jellegzetes épületszobrászati elemtől (pl. kapuzatot díszítő szobor, díszítés stb.) a bankomat berendezés telepítési távolsága legalább 5 m legyen.
- (6) A **3./B számú melléklet** városképi szempontból kiemelt történeti közterületein az utcablák csak öntöttvas kivitelben helyezhetők el.

Rendelkezések a közterületeken elhelyezhető építményekre, vendéglátó teraszokra vonatkozóan

21.§

- (1) Közterületi pavilon - a **(2) bekezdésben** foglaltak kivételével - csak
 - a) hírlapárusítás,
 - b) jegyárusítás,
 - c) virágárusítás,
 - d) fagylatoló
 céljából létesíthető a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembevételével.
 A **3./B számú melléklet** szerinti kerületi, illetőleg fővárosi városkép szempontjából kiemelt területeken, illetve műemléki környezetben közterületi pavilon csak KSZT-ben vagy kerületi pavilontelepítési tervben kijelölt helyen helyezhető el a BVKSZ vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.
 Pavilon nem létesíthető a közterületi aluljárók területén.
 Új pavilonok telepítése csak a kerület egészére vonatkozó pavilontelepítési terv alapján lehetséges.
- (2) Vendéglátás célját szolgáló közterületi pavilonok a Római part, a Kossuth Lajos üdülpark, valamint az Óbudai sziget közterületein – a **3./B mellékletben** lehatárolt terület kivételével - KSZT, vagy a kerületi pavilontelepítési terv alapján elhelyezhetők, melyekhez kerthelyiség, vendéglátó terasz csatlakozhat, amennyiben az nem akadályozza a terület kerékpáros- és gyalogosközlekedését.
- (3) A közterületi pavilonokat úgy kell kialakítani, hogy azok határfalai, illetve nem átlátszó üvegezésű határoló felületei – a **(2) bekezdésben** foglalt Duna-parti vendéglátó pavilonok kivételével - ne haladják meg az egyes homlokzatfelületek 1/3-át.
- (4) Vendéglátó teraszok csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járőfelület szélessége nem lesz kisebb az eredeti szélesség felénél, és
 - a) a forgalmi és gyűjtőutak menti járdákon legalább 2 m, az egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 m akadálymentes gyalogos járőfelület biztosított, és
 - b) az épülethomlokzattal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét a **e) pontban** foglaltak figyelembevételével, és
 - c) ha kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és

¹ módosította: 22/2005.(V.12.) ÖK. sz. rendelet 1.§

² módosította: 54/2007.(X.2.) ÖK. sz. rendelet 1.§

- d) ha a kialakítandó vendéglátó terasz felől az épület földszintjén, magasföldszintjén lakás nem található, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosának tulajdonában van.
- (5) Vendéglátóteraszok üvegezett, zárt módon nem létesíthetők, de az épület színezésével összhangban lévő reklámmentes vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők.
- (6) *Vendéglátó terasz szomszédos vagy más épület elé* csak akkor telepíthető,
 - a) ha a szomszédos épület földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított és
 - b) a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez tulajdonosi hozzájárulását adta, továbbá
 - c) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (7) *Pavilonok, vendéglátó teraszok, valamint az egyéb köztárgyak anyaghasználatában,* a műanyagszerkezetek, színezetlen alumínium fémszerkezetek nem alkalmazhatók. Nem alkalmazhatók továbbá a pavilonok homlokzatfelületeinek és kirakatszekrényeinek szerkezeti és felületképzésénél – beleértve a kirakatrendezés felületképző eszközeit is – a rikító színek.

Rendelkezők a közterületi hirdető-berendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan

22.§

- (1) ^{1,2} *Reklámhordozókat* közterületen, illetőleg telken elhelyezni csak a kerületi reklámrendelet szabályai szerint lehet.
- (2)-(9) ³

Rendelkezők a közterületek és az azokon elhelyezhető köztárgyak és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyak kialakítására

23.§

- (1) Tömegközlekedési megállóhoz létesített fedett építmények környezetében a jegyárutató automatát, a szemétyűjtőt a fedett építmény szerkezetével összeszerelten, anyaghasználatával összhangban kell elhelyezni.
- (2) *A felszín feletti közmű-műtárgyaknak* (áramelosztók, aknafedlapok, stb) a műemléki környezetben való cseréje vagy új műtárgy létesítése csak a környező történeti stílushoz alkalmazkodó kialakítással valósítható meg.
- (3) *A közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai* a **(11) bekezdés** szerinti egyes utcaszakaszokon, a köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához.
- (4) *Szemétyűjtő* nem helyezhető el az épület homlokzati falán vagy közvetlenül annak falsíkja előtt a járdán.
- (5) *A telefonfülke* közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani, úgy, hogy a visszamaradó járdafelület legalább 1,5 m legyen. Külső falsíkra szerelt telefon és a hozzátartozó védőtető a homlokzathoz igazodóan csak akkor létesíthető, ha ezáltal a homlokzat előtti járda szabad járdafelületének szélessége nem csökken 2,5 m alá.
- (6) ⁴ *A sétálóutca felületét, a gyalogosövezet kiemelt területeit, illetőleg a 3./B számú mellékletben* lehatárolt történeti közterületeket a meghatározó utcaszakaszokon és tereken egységesen díszburkolattal – lehetőleg kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolattal - kell ellátni, az utca vagy tér egészére vonatkozó Közterület-Alakítási Terv alapján.
- (7) *A járdavédelemre* szolgáló akadályozó oszlopsor, kőbaba, stb. a **(11) bekezdés** szerinti utcaszakaszon egységes kivitelű legyen. Parkolóvár a közterületeken nem alkalmazható.
- (8) *Az üzlethelyiségek előtti árusításhoz* hozzátartozó közterületi kitelepülés - a történeti közterületek kivételével - csak
 - a) zöldséges-bolt,
 - b) virágüzlet
 előtt megengedett.
 Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

¹ módosította: a 30/2004. (VII.1.) ÖK. sz. rendelet 15.§. (1)

² módosította: 13/2008.(IV.7.) rendelet 21.§ (1) e) pontja

³ törölte: 13/2008.(IV.7.) rendelet 21.§ (1) f) pontja

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (12) bekezdés

- (9) *Önálló bankjegy automata, árusító automata* – a parkoló- és jegyárusító automata kivételével - közterületen nem helyezhető el.
- (10) A **3./B számú melléklet** szerinti városkép szempontjából kiemelt közterületeken az üzlethelyiségek bejáratainál nem helyezhetők el:
- hordozható vagy guruló vitrinek,
 - árusító fogasok és állványok.
- (11) ¹A **3./B számú melléklet** szerinti kiemelt közterületeken, valamint az 1.-29. pontokban felsorolt útszakaszokon biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát tekintve. Az egységesen kezelendő közterületek és közterületszakaszok a következők:
- Bécsi út a Szépvölgyi út és Nagyszombat utca között, valamint a Kolosy tér, Csemete utca, Bokor utca és a Bécsi út és Lajos utca közötti utcák, a Kecse köz és Kecse utca,
 - Bécsi út a Nagyszombat utca és a Vörösvári út között,
 - Bécsi út a Vörösvári út és a Harsánylejtő között,
 - 10-es út bevezető szakasza a Harsánylejtőtől a városhatárig,
 - Lajos utca a Szépvölgyi út és a Nagyszombat utca között,
 - Pacsirtamező utca
 - Szentendrei út a Flórián tér és a Csetz János köz között,
 - a Csetz János köz és a városhatár között a Szentendrei út és az Országút,
 - 11-es út (Rákóczi utca és Batthyány utca) a Csetz János köztől az Ipartelep utcáig,
 - 11-es út az Ipartelep utcától a városhatárig,
 - Árpád fejedelem útja a Szépvölgyi úttól végig,
 - Budai alsó rakpart,
 - Vörösvári út,
 - Husztai út,
 - Bojtár utca,
 - Mátyás király út,
 - Pomázi út,
 - Aranyhegyi út,
 - Pusztakúti út,
 - Pünkösdfürdő utca,
 - Ezüsthegy utca,
 - Farkastorki út – Jablonka út,
 - Remetehegyi út,
 - Királylaki út,
 - Erdőalja út,
 - Szépvölgyi út északi oldala – figyelemmel a II. kerülethez tartozó déli oldalának összehangolt kialakítására -
 - Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart a Pünkösdfürdő utcáig,
 - Kossuth Lajos üdülőpart a Pünkösdfürdő utcától a városhatárig.
 - ² Békásmegyer-Ófalu területén a területre vonatkozó szabályozási tervben meghatározott helyszíneken, a kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utcákban.
- A tervezett útvonalak mentén az egységes kialakítást a tervezés során meg kell teremteni.
- (12) A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések kialakítása és stílusa illeszkedik **3./B számú melléklet** szerinti kiemelt közterületek és a mellettük lévő épületek jellegéhez.

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (13) bekezdés

² kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (14) bekezdés

A közterületi aluljárókra vonatkozó rendelkezések

24.§

- (1) A kerület területén lévő aluljárókban önálló rekláamberendezések csak a falakon helyezhetők el, az erre rendszeresített felületen. Tájékoztató táblák és egyéb hirdetések csak az aluljáró határoló falain lévő kirakatszekrényeken belül helyezhetők el, a közlekedési, valamint a turistainformációs tájékoztatótáblák és térképek kivételével.
- (2) A Flórián téri aluljáróban csak a régészeti leletek bemutatásától legalább 15 m-re lehet kirakatszekrényt, hirdetést, rekláamberendezést elhelyezni.

A kiemelt területek menti épületek földszintjeire vonatkozó különleges előírások

25.§

- (1) A **3./B számú melléklet** szerinti városkép szempontjából kiemelt közterületek és történeti közterületek mentén, valamint a fásított köztér, közkert és közpark övezetbe tartozó közterületek mentén:
 - a) nem az épület rendeltetési egységeihez tartozó önálló raktárhelyiségek,
 - b) kisipari műhelyek – a kereskedelmi egységet kiegészítő, azzal egy rendeltetési egységként kialakított kézműipari műhelyek, szolgáltatások kivételével (keramikus, órás, képkeretező, stb.) – ,
 - c) nem közforgalmú (nem közönségforgalmat szolgáló) irodahelyiségek,
 - d) terem és sorgarázsok, illetve felszíni parkolók kialakítása a földszinten nem megengedett.
- (2) Új épület elhelyezésénél a zártosú beépítésű területen az **(1) bekezdés** szerinti területek közterület felé néző földszinti traktusában:
 - a) 20 m-t meghaladó telekszélesség esetén legalább a földszint homlokzati hosszának felén,
 - b) 40 m-t meghaladó telekszélesség esetén legalább a földszint homlokzati hosszának kétharmadán közforgalmú helyiséget kell létesíteni, vendéglátás, kereskedelem, közforgalmú iroda, egyéb közforgalmú szolgáltatás céljára.
- (3) A földszinti területeken kialakítandó passzázsok legkisebb szélességi mérete a már meglévő passzázsok és kapualjak kivételével 3,0 m, belmagassága – a **13. § (3)** bekezdés szerinti közhasználatra átadott területek kivételével - legalább 3,5 m legyen. Az újonnan kialakítandó passzázsokat díszburkolattal kell burkolni.
- (4) A földszinti passzázsok területén utólagosan pavilon nem helyezhető el. Vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a passzázs visszamaradó szélességi mérete legalább 3,0 m.

Mobil- és vásári árusítóhelyekre, valamint egyéb közterületen folytatott tevékenységre vonatkozó rendelkezések

26.§

- (1) Vásári árusítóhelyeket a kerület közterületein kihelyezni, csak az e célból külön meghatározott időszakokban szabad a közútkezelő hozzájárulásával.
- (2) A *vásári árusítóhelyek* egyenként legfeljebb 3 m² alapterületűek lehetnek, melyeket csak az esetenként külön meghatározott utcaszakaszokon és tereken, csoportos kialakítás esetén egységes terv alapján szabad elhelyezni.
- (3) *Mobil árusítóhelyek* csak a gyalogosutcákban az e célból készített külön terv szerint helyezhetők el, melyeket minden nap az árusítás befejeztével az adott területről el kell távolítani.

A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

27.§

- (1) A nem zártosú beépítési módú területeken nem alkalmazható tömör kerítés. A kerítések felületének 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávja, legalább 75 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki.
- (2) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkeresztezéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a látóháromszögbe eső szakaszon - a kerítéseket teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani.

- (3) Közterület felől tömör kerítés csak a **4./1 számú mellékletben** e célból meghatározott utak mentén, és csak akkor létesíthető, ha a kerítés külső, közterület felőli síkja az utcai telekhatártól számított 0,5 m-en belül létesül. Ez esetben a közterület felőli sávban gyorsan növő élő sövényt kell ültetni, melynek folyamatos fenntartásáról a telek tulajdonosa köteles gondoskodni. A tömör kerítés magassága ezeken a helyeken legfeljebb 2,5 m lehet.
- (4) *Támfal létesítése* esetén, annak mellvédjeként kialakított magassági meghosszabbításra szolgáló tömör kerítés legfeljebb 0,90 m-rel lehet magasabb a támfal felső szintjénél.
- (5) A Római parton és a Kossuth Lajos üdülőparton, a part felőli közterületek mellett a telkek homlokvonalán, illetőleg a közhasználat céljára átadott területsáv telekbelső felőli határán az árvízvédelmet is biztosító tömör kerítés létesíthető. A tömör kerítésfalszakasz vagy lábazat magassága:
 - a) nem lehet a csatlakozó rendezett közterületi terepszintnél 1,0 m-nél magasabb, és
 - b) a mértékadó árvízszintet legfeljebb 0,2 m-rel haladhatja meg.
 Kivételesen a hátsó és oldalsó telekhatáron is létesíthető tömör kerítés az **a)-b) pontokban** megadott magassági méreteknél megfelelően, ha a telek árvízi védelme a part felőli telkeknél nem biztosított. A Királyok útja és a Nánási út mentén tömör kerítés – az egységes védvonal céljából árvízvédelmi falként kialakított kivétellel – nem létesíthető.
- (6) Előzetes elvi engedély alapján lehetséges az **(5) bekezdés** szerinti tömör kerítésfal magasabb kialakítása is, melyet kertépítészeti eszközökkel kell takarni a közterület felé eső oldalon. Ez esetben magassága a 2,0 m-t nem haladhatja meg.
- (7) ¹ Békásmegyer-Ófalu területén a kerítésekre vonatkozó rendelkezéseket a 63/A§ figyelembevételével kell alkalmazni.

A közterületek növényzetére vonatkozó rendelkezések

28.§

- (1) A közkertek és közterek növényzetének és állagának védelmére létesítendő parkrácsok és kerítések színe és formavilága legyen összhangban a környező épületek vagy tér jellegével, utcabútoraival és köztárgyaival.
- (2) Az utcai burkolatok átépítése során legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani, kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.
- (3) A **3./B számú melléklet** szerinti védett közterületi fasorokat a közterület tulajdonosának folyamatosan karban kell tartani, 5 évenként felül kell vizsgálni, és ha szükséges, faegyedekkel kell pótolni.
- (4) ²A Bécsi út mentén a jelen rendelkezés hatálybalépésekor hatályos 2.§ (13) bekezdés szerinti 9/a szabályozási tervlap mellékleteken (KSZT-kben) kötelező elemként rögzített megtartandó fásor, telepítendő fásor, vagy létesítendő fásor előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a megtartás, vagy a telepítés
 - a) a meglévő műszaki adottságok vagy
 - b) a tervezett és műszakilag indokolt keresztmetszeti elrendezés miatt az adott szakaszon nem biztosítható.
 Ahol műszaki akadály nem merül fel, ott a fasortelepítést a tervezésnél indokolt figyelembe venni
- (5) ³A (4) bekezdés rendelkezéseit kell figyelembe venni a következő ÓBVSZ mellékletek előírásainak alkalmazása során:
 - a) 9/2. a. melléklet és 9/2. b. melléklet I. fejezet 1. f) és g) pontja,
 - b) 9/4. a. melléklet és 9/4. b. melléklet I. fejezet 1. m) és n) pontja
 - c) 9/23. a. melléklet és 9/23. b. melléklet I. fejezet 1. k) és l) pontja
 - d) 9/30. a. melléklet és 9/30. b. melléklet I. fejezet 1. f) pontja
 - e) 9/49. a. melléklet I. fejezet 1. c) és d) pontja
 - f) 9/49. a. melléklet és 9/55. b. melléklet I. fejezet 1. h) és i) pontja
 - g) 9/59. a. melléklet és 9/59. b. melléklet I. fejezet 1. j) pontja
 - h) 9/64. a. melléklet és 9/64. b. melléklet I. fejezet 1. j) pontja
 esetében.

¹ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (15) bekezdés

² kiegészítette: 65/2015.(XII.10.) 2.§ (5) bekezdés

³ kiegészítette: 65/2015.(XII.10.) 2.§ (5) bekezdés

A természet és a növényzet védelme

29.§

- (1) A **BVKSZ 15. §-ának** előírásait a **(2)-(12) bekezdésekben** foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) *Fát kivágni* telken belül és közterületen egyaránt csak a **10.§ (6)** szerinti favédelmi és fakivágási terv szerinti engedély alapján, és akkor lehet:
 - a) ha a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását kertészeti szakvélemény igazolja,
 - b) ha kertrekonstrukció során a besűrűsödött faállomány ritkításra szorul és ezt kertészeti szakvélemény igazolja,
 - c) ha zárt sorú beépítési mód előírásai mellett az épület parkolási igényeinek kielégítése céljából mélygarázs létesítése szükséges,
 - d) ¹ ha az árvízvédelem biztosítása érdekében műtárgy, vagy pinceszint létesítése szükséges.A **c) pont** szerinti fakivágást - 50 évnél idősebb értékes faállomány esetén - kertészeti szakvélemény alapján az építésügyi hatóság megtilthatja. Ez esetben a parkolást más módon kell megoldani, illetve a mélygarázs létesítésénél az értékes fa védelméről gondoskodni kell.
Amennyiben a fa még átültethető korban van, akkor az átültetendő, a fa kivágása nem engedélyezhető.
Gyümölcsfa kivágásához – a diófa és mandulafa kivételével - nem kell engedély.
- (3) Meglévő díszfát, a gyümölcsfák közül diófát és mandulafát kivágni csak rendkívül indokolt esetben a **(2) bekezdésben** foglaltak szerint, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásainak betartása mellett lehet.
- (4) *A díszfák vágásait* eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni - a szakszerű ifjító visszametszés és a szabályszerű fakivágás kivételével - nem szabad.
- (5) *A kivágott fa pótlásáról* az érintett terület tulajdonosának kell gondoskodnia. A pótlás során annyi előnevelt, kertészeti faiskolából származó fát kell ültetni, hogy azok törzsméretjének összege a kivágott fák törzsméretjének összegét legalább 50 %-kal meghaladja. A törzsméret a föld felszínétől 1,0 m magasságban kell mérni.
- (6) *Az építkezés miatt kivágott fa (5) bekezdés* szerinti pótlásáról egy éven belül vagy az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély megadásáig gondoskodni kell. A **(2) bekezdés a)-b) pontja** szerintieknek megfelelően kivágott fa pótlásáról 3 hónapon belül kell gondoskodni. A fapótlás megtörténtét írásban be kell jelenteni és igazolni kell.
Amennyiben a fák pótlását a saját ingatlanon nem lehet elvégezni, úgy Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén lévő közparkokban vagy utcai fasorokban kell elültetni a fákat. A fafajtákat, a faültetés helyét és módját az engedélyező hatósággal egyeztetni szükséges.
- (7) ² *Újonnan kialakított közterületek mentén* az egyes utca vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaképi megjelenés érdekében. A fasorok telepítésére kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (8) A kerület területén lévő Z keretövezetbe sorolt területek, illetőleg már parkosított közterületek növényállományának folyamatos fenntartásáról, növény-egészségügyi állapotának 5 évenkénti felméréséről és a szükséges intézkedések megtételéről (növényállomány-rekonstrukció, fasor rekonstrukció, stb.) a közterület vagy a telek tulajdonosának gondoskodnia kell. Amennyiben az előírt felülvizsgálat nem történik meg, és ennek következtében a növényállomány károsodik, illetve elöregszik, a tulajdonost kötelezni kell a növényzet állagának helyreállítására és a szükséges növényegyed pótlások elvégzésére.
- (9) A fővárosi vagy kerületi védelem alatt álló fasorok egészségi állapotát a közterület tulajdonosának 5 évenként kertészeti szakvéleménnyel felül kell vizsgálni, és a szükséges fa-egészségvédelmi intézkedéseket meg kell tenni. Amennyiben a fasor faegyedeinek egészségi állapota azok kivágását igényli, a pótlásról kertészeti terv alapján kell gondoskodni.
- (10) ³ *A meglévő fásított közterek, fasorok városkép szempontjából értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó városképi jelentőségű gyepek zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek, amelyeket érintő rendezés, változtatás csak kertépítészeti terv alapján lehetséges.*
- (11) KSZT meghatározhatja az egyes területek, telkek meglévő értékes növényállomány miatti kötelezően zöldfelületként fenntartandó területét.
- (12) A kerület közigazgatási területén nem telepíthetők a következő fafajok:

¹ módosította: 35/2006. (VI.30.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (2) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (16) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (17) bekezdés

- a) nyárfa (semmilyen fajtája) (Populus),
- b) bálványfa (Ailanthus)
- c) eperfa (Morus)

A környezet védelme

30.§

- (1) Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területének egésze:
 - a) védett I. levegőtisztasági kategóriába, illetőleg
 - b) fokozottan érzékeny szennyeződéserősségi kategóriába tartozik.
- (2) A **3./A mellékletben** feltüntetett vízbázisok és hévíz-nyerőhelyek védőterületén olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, illetőleg területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a talaj szennyeződése szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható. A feltüntetett vízbázisokat, illetőleg azok védőövezeteit érintő, korábban kialakult szennyeződések vagy a vízbázist érintő veszélyeztető folyamatot a telek, illetőleg a közterület tulajdonosának meg kell szüntetnie.
- (3) A vízbázisok védőterületén, valamint a hévíz-nyerőhelyek hidrológiai védőterületén belül a szakhatóságok korlátozhatják az elhelyezhető funkciókat.
- (4) A terület közigazgatási területén áthaladó élővízbe szennyvizet bevezetni tilos. Csapadékvizet csak hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad bevezetni.
- (5) A természetes vízfolyások közül az Aranyhegyi-patak Bécsi út és a vasútvonal kereszteződésétől nyugatra, valamint a Barát-patak mentén – a Királyok útja és a Duna közötti szakasz kivételével -, azoktól 50 m-es távolságban építmény – a közmű és közlekedési műtárgyak kivételével – nem létesíthető.
- (6) A források és forrásfoglalások 20 m-es körzetén belül a forrásfoglalás műtárgyai, illetőleg kútépítményei kivételével olyan építményt, mely a forrás táplálását, megközelítését, illetőleg víztisztasági állapotát veszélyeztetné, nem szabad elhelyezni.
- (7) Előtisztítás nélkül csak a szennyezetlen csapadékvizek szikkaszthatók el vagy vezethetők el a befogadóba.
- (8) A meglévő és az e célra szolgáló építési övezetek területén kialakítható telephelyeknek az új és a módosuló tevékenységek hatósági engedélyeztetésekor a felszínen - pl. parkoló felületen, kültéri raktározó felületeken - összefolyó csapadékvizek szennyezésének (pl. olajszennyezés, egyéb folyékony vagy szilárd környezetkárosító anyag, hordalék) potenciális veszélye esetén az összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába juttatása csak előtisztító berendezés alkalmazása mellett engedélyezhető.
- (9) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (10) A terület közigazgatási területén:
 - a) minden tevékenységet, amely veszélyes hulladékot eredményezhet, úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a veszélyes hulladék
 - keletkezését lehetőleg ne eredményezze,
 - mennyiségének, illetve veszélyességének csökkenését eredményezze,
 - termelésben történő felhasználását minél nagyobb arányban segítse elő,
 - keletkezésének, kezelésének és forgalmának ellenőrzését, mennyiségének meghatározását lehetővé tegye,
 - b) a keletkezett veszélyes hulladék létrehozója, illetőleg tulajdonosa köteles a veszélyes hulladék kezeléséről gondoskodni,
 - c) a keletkezett veszélyes hulladék tulajdonosának meg kell akadályoznia, hogy a veszélyes hulladék a talajba, a felszíni, a felszín alatti vízbe, a levegőbe jutva a környezetet szennyezze vagy károsítsa,
 - d) a vonatkozó hatályos jogszabályban előírt gyűjtőhelyen - ha a környezetvédelmi hatóság rövidebb időt nem állapít meg - legfeljebb az egy év alatt keletkezett veszélyes hulladék-mennyiség gyűjthető össze,
 - e) veszélyes hulladékkal kapcsolatos létesítmény – a lakossági célokat szolgáló hulladékudvar kivételével - (tárolótelep, kezelőtelep, lerakótelep, monodeponia, égetőmű, égetőberendezés) nem létesíthető,
 - f) veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak a szakhatóság előírásainak betartása mellett folytatható,
 - g) veszélyes hulladék a terület közigazgatási területén nem tárolható, folyamatos elszállításáról gondoskodni kell a vonatkozó hatályos jogszabályok és a szakhatóságok előírásai szerint.

- (11) Új építmény elhelyezésekor, meglévő átalakításakor a felszíni és az épületen belül keletkező vizek, illetőleg szennyvizek elvezetésének, kezelésének módját - vonatkozó jogszabályok hiányában - a szakhatóság esetileg állapítja meg.
- (12) A levegőtisztaság-védelem, valamint a zaj- és rezgés elleni védelem biztosítására, a vonatkozó jogszabályokban előírt határértéket meghaladó tevékenységű rendeltetési egység, építmény nem létesíthető.
- (13) Parkolóházak, mélygarázsok szellőzésének módját a szakhatóságok határozzák meg.
- (14) A kerület közigazgatási területén csak olyan üzemi jellegű termelő-, raktározási-, kereskedelmi-, valamint szolgáltató tevékenység folytatható, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amely:
 - a) a tevékenysége során a levegőtisztaság-védelem szakhatóság által megállapított területi, illetve technológiai kibocsátási határértékeit nem lépi túl,
 - b) a tevékenységből eredő felületi forrásból kibocsátott légszennyezésével – a szakhatóság által meghatározott levegőtisztaság-védelmi határértéknél nagyobb mértékben – a környezetet, a lakóterületet nem terheli,
 - c) a tevékenységből eredő bűzkibocsátásával - a vonatkozó hatályos jogszabályokban, illetve szabványokban előírt határértéknél nagyobb mértékben - a környezetet, a lakóterületet nem terheli,
 - d) zajkibocsátása a szomszédos épületek, illetve létesítmények védendő homlokzataira előírt zajimissziós határértékeket nem lépi túl,
 - e) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető termelési hulladék, valamint az ipari jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
 - f) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése (átmeneti tárolása) a vonatkozó hatályos jogszabályban előírtak szerint biztosított
 és amelyek egyéb feltételei a szakhatósági állásfoglalásokban előírtaknak megfelelnek.
- (15) Az ipari, üzemi tevékenység felszámolása esetén a vonatkozó hatályos jogszabályokban előírtak szerint kell eljárni, új funkció telepítése esetén a terület talajszennyezettségét meg kell vizsgálni, és ha szükséges, a szennyezett talajt a területről a szakhatósági előírások figyelembevételével el kell távolítani. Telken, illetőleg közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításától a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épület elhelyezésére, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatására engedély csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetésének feltételével adható.

Zaj- és rezgésvédelem rendelkezései

31.§

- (1) Az egyes építési övezetekben a mindenkor hatályos jogszabályban¹ meghatározott területhasználatra vonatkozó határértékeket kell betartani, a **2. számú függelékben** rögzítettek szerint.
- (2) Üzemi tevékenységből, illetőleg építési munkából származó zajterhelés nem haladhatja meg a hatályos jogszabályban meghatározott határértéket, a **2. számú függelékben** rögzítettek szerint.
- (3) A meglévő főútvonalak átépítésekor, felújításakor a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.

Különleges rendelkezések az Óbudai szigetre és a tájvédelmi szempontból fokozottan érzékeny területekre

32.§

- (1) Az Óbudai-sziget teljes területére vonatkozó KSZT-ben a sziget körbejárási lehetőségét közterületek révén biztosítani kell, melyek legkisebb szélessége
 - a) az öböl északi vonalától északra legalább 30 m,
 - b) az öböl északi vonala és az Árpád híd vonala között, valamint az öböl mentén legalább 15 m,
 - c) az Árpád hídtól délre legalább 10 m.

Amennyiben közterület kialakítására nincs mód, úgy a körbejárhatóságot közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani és fenntartani, a tulajdonos és az önkormányzat külön e célból megkötött szerződése szerint. A közhasználatra átadott területek lehatárolását KSZT-ben rögzíteni szükséges.

¹ 4/1984. EÜM sz. zajvédelmi rendelet

- (2) A **3./A számú mellékletben** e célból lehatárolt területen közterületi pavilon, vendéglátó terasz, illetőleg egyéb épület – a nyilvános illemhely kivételével - nem létesíthető.
- (3) Az Óbudai-sziget kialakult öbölterülete nem tölthető be.
- (4) Üzemanyagtöltő állomás a sziget területén kizárólag a hajózás kiszolgálására, a jachtkikötők területén létesíthető.
- (5) A Kiscelli kastély távolabbi környezetének beépítése során a kilátás és rálátás védelmét a **3./B számú melléklet** szerinti lehatároláson belül biztosítani kell. A lehatároláson belül az eredeti terepfelszínhez képest 1,0 m-nél magasabb építmény, terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- (6) Az országos természetvédelmi területtel, illetőleg tájvédelmi körzettel határos, a határra merőleges irányban 60 m-nél nagyobb mélységű telkek hátsókertjének méretét 20 m-ben kell megállapítani. Az egyéb, nem védett erdők menti teleksávok esetében a hátsókert méretét legalább 15 m-ben kell meghatározni.
- (7) A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett partszakaszán a partmenti fás ligeteket, galériaerdőket meg kell óvni. A partrendezés során előnyben kell részesíteni a partvédelem biológiai és kertészeti eszközökkel való megvalósítását.

A BEÉPÍTÉSRE ÉS ÉPÜLETTELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

¹Zárt sorú beépítési mód általános szabályai

33.§

- (1) ²A zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület oldalkerti építési vonala azonos a két oldalsó telekhatárral, melytől eltérni csak légakna vagy légudvar kialakítása érdekében, illetőleg a (2) bekezdés szerinti esetben szabad.
- (2) ³Épülethézag a zárt sorú beépítésű, városias, nagyvárosias területen csak akkor létesíthető, ha azt meglévő értékes növényzet indokolja, vagy KSZT lehetővé teszi és az épületnek az így kialakuló **oldalhomlokzata** és a szomszédos telek építési **helyének terepszint felett is beépíthető** része közötti távolság megfelel az építhető legnagyobb építménymagasságnak, de legalább 12 m, **melytől KSZT eltérő értéket is megállapíthat.** Az **épület oldalhomlokzatát** ezen esetben a főhomlokzattal azonos minőségben kell kialakítani. **A épülethézag építési helyen belüli területe a terepszint alatt beépíthető.**
- (3) ^{4 5}A zárt sorú beépítési módú területeken a kötelező **elméleti** építési vonal:
- a) a közterület felől a telek homlokzati vonala – a **(4) bekezdés** és a **34-36.§ és 42.§-ban** foglaltak figyelembevételével -, kivéve, ha KSZT előkert létesítését írja elő kötelező módon, vagy a kialakult állapot szerinti utcavonal előkertes, illetőleg
 - b) a telek oldalhatárai felől – légudvar, légakna létesítésének kivételével - azok oldalhatára, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat, illetőleg ha KSZT előírása lehetővé teszi, vagy előírja épülethézag létesítését.
- Az épület határolófalait, illetőleg tűzfalait az elméleti építési vonalon kell megépíteni a (4)-(5) bekezdés figyelembevételével, kivéve az **55.§ (6) bekezdés** szerinti mélygarázs kialakítását, illetőleg ha KSZT eltérő építési vonalat határoz meg vagy előkert létesítését írja elő, valamint a 42.§-ban rögzített – legfeljebb 7,5m építménymagasságú területek - kialakult állapot eltérési eseteit.
- (4) ⁶A telek homlokzati vonalán meghatározott **elméleti** építési vonaltól az épület közterület felé néző homlokzati síkja, illetőleg erkély, párkány külső élvonal a kizárólag az emeleti szinteken térhet el:
- a) legalább 15,0 m-es közterület-szélességnél a homlokzat legfeljebb fele szélességén nyúlhat a közterület fölé:
 - a kinyúló építményrész szélességének legfeljebb 1/3-a 1,2 m,
 - egyébként legfeljebb 1,0 m
 kinyúlású lehet,
 - b) 12,0 – 15,0 m közötti közterület-szélességnél a homlokzat legfeljebb fele szélességén nyúlhat a közterület fölé:
 - a megengedett kinyúló építményrész szélességének maximum 1/3-a 1,0 m,
 - egyébként legfeljebb 0,8 m
 kinyúlású lehet,
 - c) 12 m-nél kisebb közterület-szélességnél, **valamint a 7,5 m-es legnagyobb építménymagassággal szabályozott övezetek területén:** a homlokzat szélességének legfeljebb 1/3-án 0,5 m-re nyúlhat a közterület fölé
- a közúti ürszelvény, a meglévő faegyedek és fasorok, valamint az egyéb előírások figyelembevételével.
- A telekhatár menti épületcsatlakozásnál az épület homlokzati síkja legalább 2,0-2,0 m-es, a földszinti homlokzaton – közhasználat céljára átadott terület, árkád, passzázs, gépkocsi behajtó kivételével – legalább 1,5-1,5 m-es szélességű sávban a telek homlokzati vonalának megfelelő építési vonal mentén legyen.
- Függőfolyosó az épület közterület felőli homlokzatán nem létesíthető.
- Loggia, illetőleg az épület homlokzati falsíkjának a telekbelső felé történő beugrása nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét a **34-36.§-ok** figyelembevételével.
- (5) Amennyiben a zárt sorú beépítésű telek oldalhatáron álló határfalán szabálytalan módon kialakított nyílászáró található, és az a szomszédos telken a szabályos épület-elhelyezését nem tenné lehetővé, úgy a nyílászárót, illetőleg falnyílást az érintett tulajdonosnak meg kell szüntetnie, függetlenül attól, hogy az 10 évnél régebben került kialakításra. Amennyiben a tulajdonos azt nem szünteti meg, úgy a szomszédos épületnél légudvar kialakítását, illetőleg a tűzfalépitést tűrni köteles.

¹ Módosította: a 21/2003.(VII.30.)sz. ÖK. rendelet 1.§ (1) bekezdés

² Módosította: a 21/2003.(VII.30.)sz. ÖK. rendelet 1.§ (2) bekezdés

³ Módosította: a 21/2003.(VII.30.)sz. ÖK. rendelet 1.§ (2) bekezdés

⁴ Módosította: a 21/2003.(VII.30.)sz. ÖK. rendelet 1.§ (2) bekezdés

⁵ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (18) bekezdés

⁶ Módosította: a 21/2003.(VII.30.)sz. ÖK. rendelet 1.§ (3) bekezdés

- (6) Zárt sorú beépítési módúnak tekinthető az épület hátraléptetése, a nyitott udvar vagy épületköz létesítése a **34-36.§** előírásainak figyelembevételével. Az épület hátraléptetése, valamint a nyitott udvar az emeleti szinteken, a földszint építési vonalától eltérően is megvalósítható.

Épület hátraléptetése a közterületi homlokvonalon zárt sorú beépítésnél

34.§

- (1) A hátralépésnek az építési vonalon mért szélessége nem lehet kisebb 8 m-nél, mélysége pedig nem haladhatja meg a hátraléptetés szélességét.
A telek oldalhatárától mért 4 m-es távolságon belül az épületet hátrébb helyezni nem lehet, kivéve, ha a KSZT a hátraléptetést több épületre vonatkozóan előírja, és emiatt a közbenső épület egésze a szabályozási vonalhoz képest hátrébb helyeződik.
- (2) Két telekre vonatkozóan is megengedhető az együttes hátraléptetés, mely esetben annak együttes hossza legalább 12 m kell legyen, melyből mindkét telekhez legalább 5-5 m kell, hogy tartozzon.

Épületköz - zárt sorú nagyvárosias beépítésnél

35.§

- (1) KSZT előírhatja, hogy egy telken belül vagy két szomszédos telek beépítésénél épületköz alakuljon ki. Az épületköz szélessége legalább 10 m, és ha a köz két telekre esik, akkor abból az egyik telekhez legalább 3 m széles résznek kell tartoznia. A 10 m-es épületközbe erkély, zárterkély nem nyúlhat be.
- (2) Az épületköz területét közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, és az épület épületközzel határos falait homlokzattal kell megépíteni.

A közterület felé nyitott udvar - zárt sorú beépítésnél

36.§

- (1) A telek homlokvonalán a szomszéd telekhez csatlakozó épületrészek homlokzatainak hossza nem lehet kisebb 8-m-nél. A nyitott udvar szélessége nem lehet kisebb, mint a telek homlokvonala felőli közterület szélessége.
- (2) Nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben egy-egy telket érintően a nyitott udvar telekre eső szélessége legalább 5 m legyen.
- (3) A nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is. A nyitott udvar felé függőfolyosó nem létesíthető.

Padlósíntmagasságra vonatkozó általános rendelkezések a városias, nagyvárosias zárt sorú beépítési módú területeken

37.§

- (1) Új épületek elhelyezésénél zárt sorú beépítési módú területeken a közterülettel határos épülettraktusban a lakóhelyiségek legkisebb padlósíntmagassága az utcai járdaszinthez képest:
legalább 7,0 m legyen:
- a Lajos utca Szépvölgyi út és Nagyszombat utca közötti szakaszán,
 - a Pacsirtamező utca nyomvonala mentén,
 - a Szentendrei útnak a Flórián tér és az északi összekötő vasúti híd közötti szakaszán,
 - a Vörösvári út mentén,
 - legalább 4,5 m-es legyen
 - a Vihar utca mentén, egyéb helyeken legalább 3,30 m.
- (2) Zárt sorú beépítési mód esetén az **(1) bekezdésben** fel nem sorolt utcákban a lakóhelyiségek legkisebb padlósíntmagassága legalább 3,0 m, előkertes kialakítás esetén, - ha annak mérete 5 m-nél kisebb - legalább 1,5 m legyen. 5 m-nél nagyobb előkert esetén a lakószint padlómagassága nem korlátozott.

- (3) Nem szabad magasföldszintes kialakítású épületet elhelyezni, meglévő épületet ily módon átépíteni az **(1) bekezdés** szerinti közterületek mentén, kivéve, ha a szomszédos meglévő épület(ek) kialakítása magasföldszintes.
- (4) Épület legfelső használati szintje csak akkor lehet magasabb 13,65 m-nél, ha a tűzoltási felvonulási terület a homlokzat előtti közterületen a vonatkozó szabványok szerint kialakítható.

Zárt sorú, keretes beépítési módú területek

38.§

- (1) ¹A zárt sorú keretes beépítési módú területen az építési helyen belül megkülönböztetendő:
 - a) az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része, és
 - b) az építési hely terepszint felett is beépíthető része.

Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén belül csak a telek beépítési mértékébe be nem számító építményrész, illetőleg terepszint alatti építmény, mélygarázs helyezhető el.

Az építési hely terepszint felett is beépíthető része a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész elhelyezésére szolgál, melyen kívül azok nem nyúlhatnak.
- (2) ²A keretes beépítésű területeken a telekbelsőben a hátsókert legkisebb mérete 3,0 m, melytől csak KSZT térhet el, ha a kialakult állapot, vagy a telekmélység azt indokolja. 18 m-nél kisebb mélységű telek esetén hátsókert kialakítása nem kötelező, de a (3) bekezdés szerinti hátulsó-távolságot – KSZT eltérő rendelkezése hiányában - ez esetben is be kell tartani.
- (3) ³Az építési helyen belül a terepszint felett is beépíthető terület határait:
 - a) a hátsó telekhatár felé az előírt legkisebb hátulsó-távolsággal meghatározott hátulsó-határvonal, illetve
 - b) az oldalhatár felé az előírt legkisebb oldalsó-távolsággal meghatározott oldalsó-határvonal

alapján kell megállapítani, a (6) bekezdésben és a 39.§ (4) bekezdésben rögzítettek figyelembevételével.
- (4) ⁴A telektömbre vonatkozó KSZT-nek biztosítania kell, hogy a telek legalább 10 m-es épületmélységgel legyen beépíthető.
- (5) ⁵Keretes beépítés esetén - KSZT alapján - megengedhető a sávós beépítési mód is, mely esetén a telektömb két átellenes rövidebb oldala nem épül össze zárt sorúan.
- (6) ⁶A keretes beépítésnél - ha KSZT másként nem rendelkezik - az építési **helyen belül a telek terepszint felett is beépíthető területe: (2. ábra)**
 - a) *közbenső teleknél:* a telek homlokvonala, illetőleg attól, a telekbelső felé mért 12 m-es távolságban az oldalsó telekhatároktól a telek középvonala felé húzott két 45 °-os elméleti vonal, valamint a **hátulsó-távolság** legkisebb **méretét a 39. § (4) bekezdés** szerint megállapító **hátulsó-határvonal** által közrezárt terület;
 - b) *sarokteleknél:* a telek homlokvonalai, illetőleg a rövidebbik közterületi homlokvonallalhoz csatlakozó oldalhatáránál a telekbelső felé mért 12 m-es távolságban az oldalsó telekhatártól a telek középvonala felé húzott 45 °-os elméleti vonal, valamint a másik közterületi homlokvonallal párhuzamos, attól 12 m-re lévő **hátulsó-határvonal** és az oldalsó telekhatárok által közrezárt terület.

Saroktelekkel szomszédos két telek, egymás felé eső **hátulsó- illetőleg oldalsó- határvonalait** egymástól legalább 12 m-es távolságban kell meghatározni. A legkisebb telekméretet többszörösen meghaladó sarokteleknél, illetőleg ha a telek legalább egyik homlokvonala a legkisebb telekszélességet legalább kétszeresen meghaladja, akkor az építési helyet, **illetőleg az építési hely terepszint felett is beépíthető részét** a KSZT az a)-b) pontoktól eltérő szabályok szerint is meghatározhatja.

¹ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

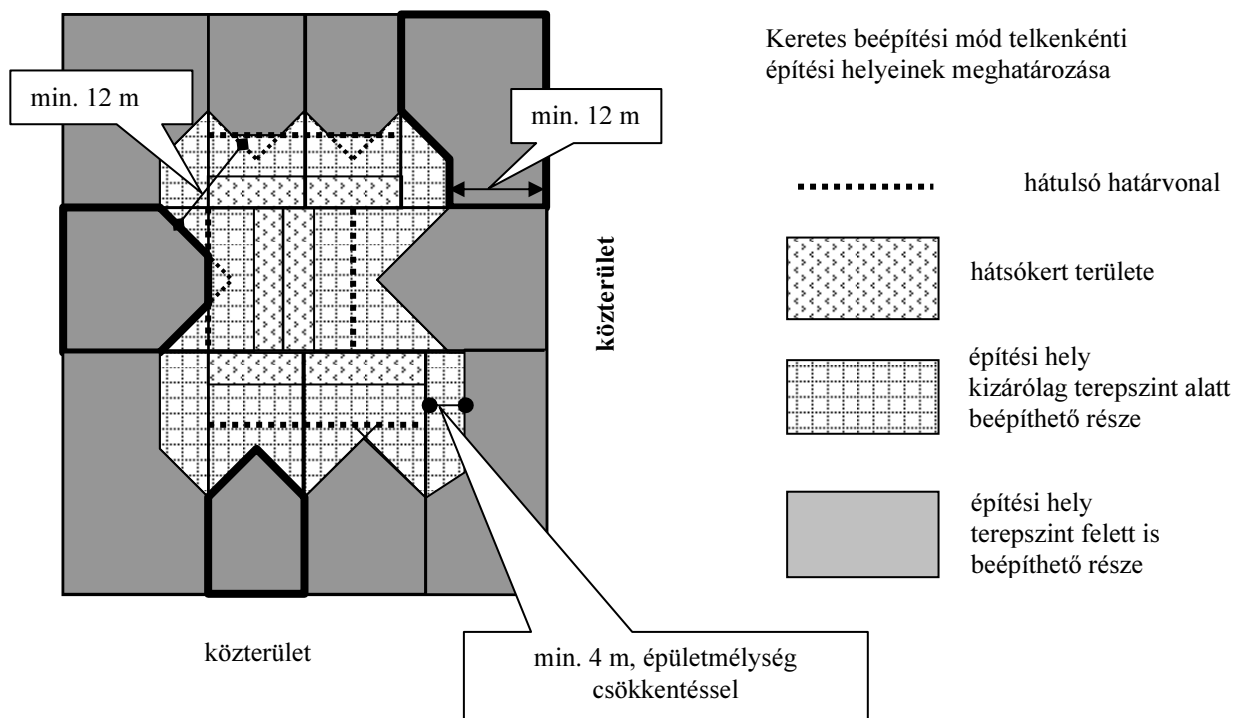
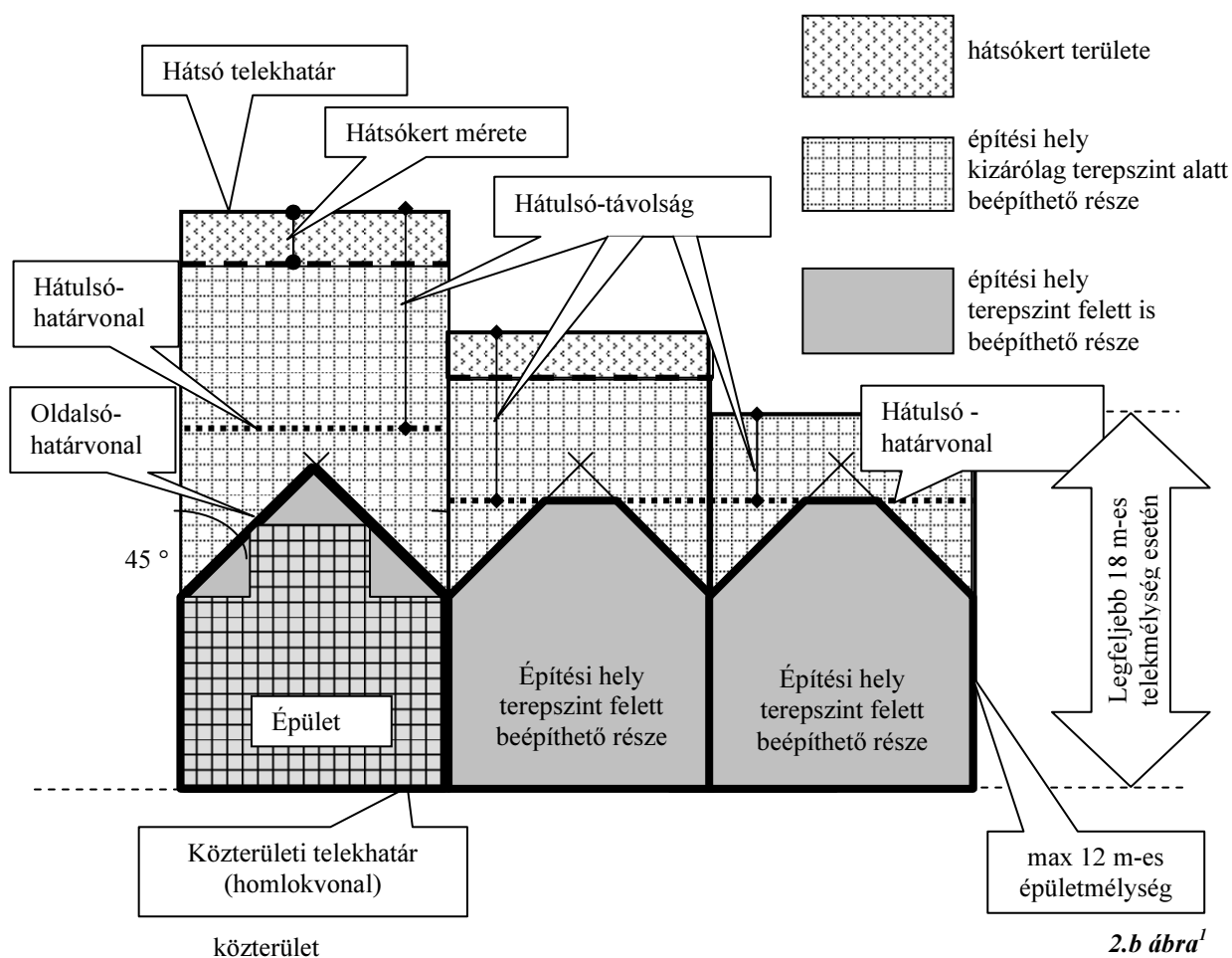
² módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

³ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

⁴ a bekezdések számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

⁵ a bekezdések számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

⁶ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (5) bekezdés



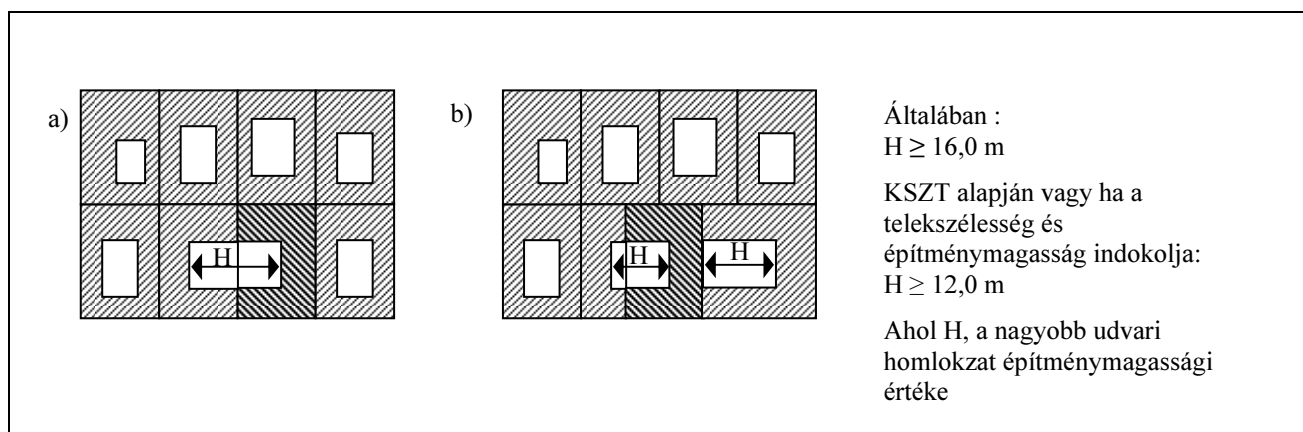
¹ az ábrát módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (6) bekezdés

- (7) ¹A legkisebb telekméretet többszörösen meghaladó sarokteleknél, illetőleg ha a telek legalább egyik homlokvonala a legkisebb telekszélességet legalább kétszeresen meghaladja, akkor az építési hely határát a KSZT az **a)-b) pontoktól** eltérő szabályok szerint is meghatározhatja.
- (8) ²Már keretes jelleggel beépült szomszédos telek meglévő épületének a telekhatárnál csatlakozó hátsó élvonalához képest az új épület legfeljebb 1,0 m-re nyúlhat túl a telekbelső felé, az adott homlokzatszakasz legalább 3,0 m széles sávjában. Amennyiben a szomszédos épület mélysége nagyobb, mint a **(4) bekezdésben** megengedett 12 m, de 15 m-nél kisebb, akkor az új épület építési helyének 45°-os elméleti vonala a szomszédos épület határfalától vehető figyelembe.
- (9) ³Az egyes telkek egymástól csak áttört kerítéssel, illetőleg amellet ültetett magasnövésű sövénnel határolhatók le, mely egységes kivitelét KSZT-ben kötelezővé lehet tenni.

*Oldalkert, hátsókert, illetőleg az oldalsó-távolság, hátsó-távolság
a zárt sorú városias, nagyvárosias beépítési módú területeken⁴*

39.§

- (1) ⁵A már jellemzően zártudvaros beépítésű területeken a hátsókert **valamint az oldalsó- és hátsó-távolság** méretének megállapítását a **KSZT határozza meg**. KSZT eltérő rendelkezése hiányában a telek a keretes beépítés szabályai szerint építhető be.
- (2) *Zártudvaros beépítésnél*, ha az oldalsó szomszédos telek meglévő épületének udvari homlokzatai a beépítendő telekre tekintenek, akkor a szomszédos meglévő oldalhomlokzatok és az új épület, épületrész homlokzatai közötti távolság meghatározásánál az oldalkertre néző építménymagasságnak megfelelő homlokzatok közötti távolságot kell megtartani, mely KSZT eltérő rendelkezése hiányában nem lehet kisebb
- 16 m-nél nagyobb építménymagasság esetén 16 m-nél. (3. ábra)
 - 16 m-nél kisebb építménymagasság esetén 12 m-nél. (3. ábra)



⁶ 3. ábra

- (3) A keretes beépítésnél a **38. §** szerinti építési helyen belül, a telekbelső felé kialakítandó keresztzárny esetén, annak homlokzatait úgy kell kialakítani (4. ábra), hogy
- annak nyílászáróval kialakított homlokzatai az oldalsó telekhatártól számított 6,0 m-en belül ne legyenek párhuzamosak az oldalsó telekhatárral, és
 - ne zárjanak be 60°-nál kisebb szöget az oldalsó telekhatárral, és
 - a telekhatártól számított 1,5 m-en belül csak akkor létesíthető nyílászáró – a mellékhelyiségek legalább 1,80m-es mellvédmagasságú szellőzőablakain, szellőzőnyílásain kívül -, ha a homlokzati falsík 1,5 m-en belül lévő szakasza merőleges az oldalsó telekhatárra,
 - erkélyt a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságban szabad csak létesíteni.

¹ a bekezdés számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

² a bekezdés számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

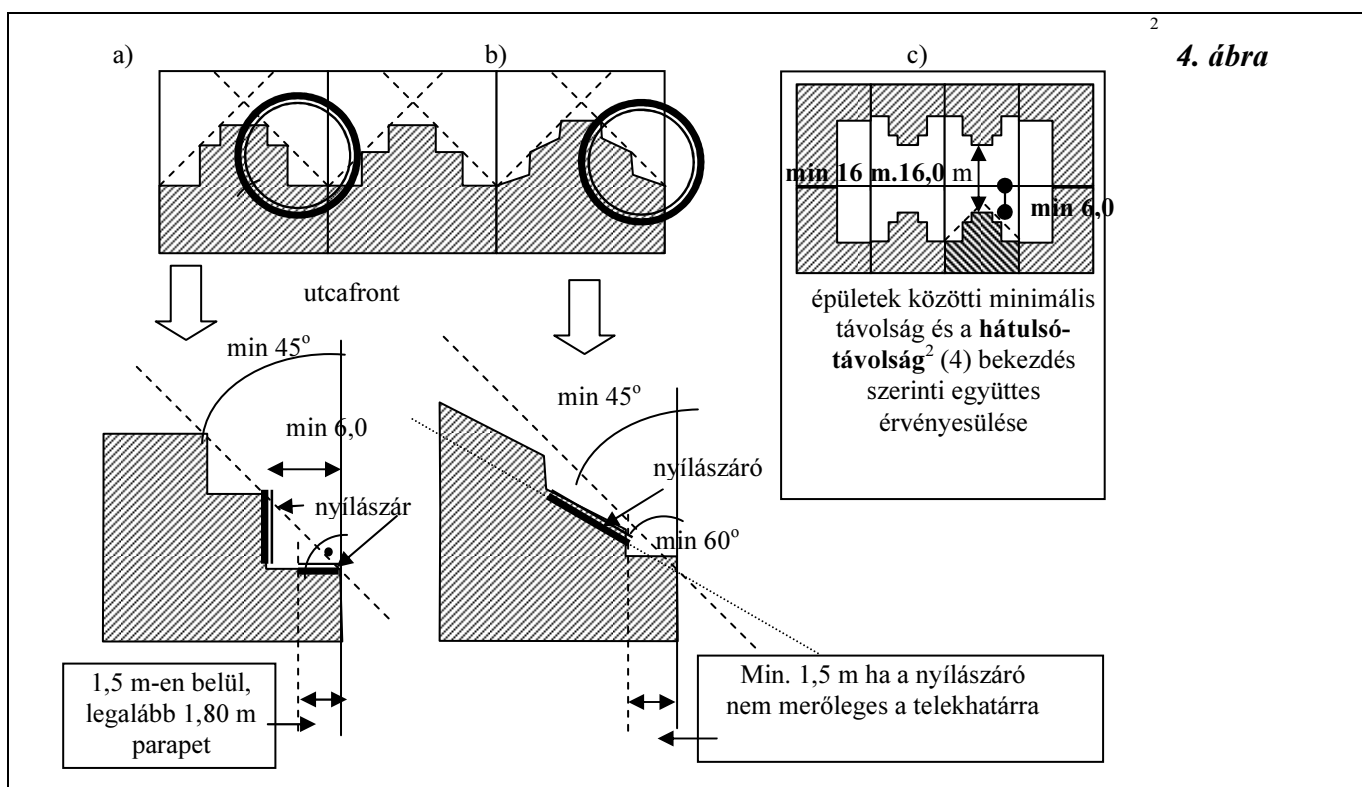
³ a bekezdés számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (4) bekezdés

⁴ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (7) bekezdés

⁵ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (8) bekezdés

⁶ az ábrát módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (6) bekezdés

- (4) ¹Keretes beépítés esetén - ha KSZT másként nem rendelkezik - a **hátsó-távolság** legkisebb mérete:
- 28 m vagy annál nagyobb telekmélység esetén a **hátsó-határvonal felé** tekintő tényleges építménymagasság értéke,
 - 26 m és 28 m közötti telekmélység esetén legalább 14,0 m,
 - 24 m és 26 m telekmélység esetén legalább 12,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 16 m-es épületek közötti távolság biztosított,
 - 22 m és 24 m telekmélység esetén legalább 10,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 16 m-es épületek közötti távolság biztosított,
 - 20 m és 22 m közötti telekmélység esetén legalább 8,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 12 m-es épületek közötti távolság biztosított,
 - 16 m és 20 m közötti telekmélység esetén legalább 6,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 10 m-es épületek közötti távolság biztosított,
 - 16 m, illetve annál kisebb telekmélységű telek esetén a **hátsó-távolság** 4,0 m-re csökkenthető, ha a hátsó szomszédos telkek **hátsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 10 m-es épületek közötti távolság biztosított.



- Saroktelek akkor is beépíthető legfeljebb 12 m-es épületmélységgel, ha az épület hátsó vonalának távolsága a szomszédos telekhatártól legalább 4 m. Ennél kisebb méret esetén az épületmélységet csökkenteni kell.
- Amennyiben a saroktelek rövidebbik oldalsó telekhatára kisebb mint 12 m, akkor a tömbbelső felé eső szomszédos telekhatár és az épület hátsó vonala között legalább 3 m-es távolságot kell megtartani.
- A tömbbelsőben kialakított mélygarázs önálló telkével szomszédos telkeken a hátsókert és az oldalkert méreteit úgy kell kialakítani, mintha azok előkertek lennének.

¹ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (9) bekezdés

² módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (10) bekezdés

Zártsorú, zártudvaros beépítésű területek

40.§

- (1) A jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítési módú területeken a telek oldalhatáránál és hátsó telekvonalán tűzfalas kialakítással szabad az épületeket elhelyezni, a **33.§ és a 39. §** előírásainak figyelembevételével, amennyiben azt KSZT lehetővé teszi.

Zártsorú és szabadonálló - beépítési jelleg meghatározása egy övezeten belül.

41.§

- (1) Az építési övezetben meghatározott zártsorú beépítési mód esetén az épületek keretes, zártudvaros, illetőleg szabadonálló épület-elhelyezéssel is megvalósíthatók, amennyiben az övezet előírásai azt lehetővé teszik. Ez esetben az egyes telkek építési helyének meghatározását, illetőleg az építési vonalakat a KSZT-ben rögzíteni kell.

Zártsorú beépítési mód eltérő szabályai a legfeljebb 7,5 m építménymagasságú kisvárosias és kertvárosias területeken¹

42.§

- (1) ²Kisvárosias vagy kertvárosias területen a zártsorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület oldalkerti építési vonala lehet:
- kétoldali tűzfalas kialakítás esetén mindkét oldalhatáron,
 - csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.
- Az **a) és b) pontban** meghatározott épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható vagy a keretes beépítés **38. § (6) bekezdés szabályai** szerint keresztaszárny építhető. .
- (2) ³A hátsókert mérete nem lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság mértéke, kivéve, ha KSZT arról másként rendelkezik.
- (3) ⁴Az épülethézagosan már beépült zártsorú vagy zártsorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha KSZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.
- (4) ^{5 6} Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, vagy azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott. Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.
- (5) ⁷Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épületelhelyezés ikres jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.
- (6) ^{8,9} Zártsorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zártsorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik. Az ily módon kialakított épületszárny **oldalsó-távolsága** nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.
- (7) ¹⁰Oldalhatáron nyeregretetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.
- (8) ¹A zártsorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárossan elhelyezett épület az utcafront felől zártsorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zártsorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben

¹ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (11) bekezdés

² módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (12) bekezdés

³ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (13) bekezdés

⁴ a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (13) bekezdés

⁵ a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (13) bekezdés

⁶ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (19) bekezdés

⁷ a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (13) bekezdés

⁸ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (14) bekezdés

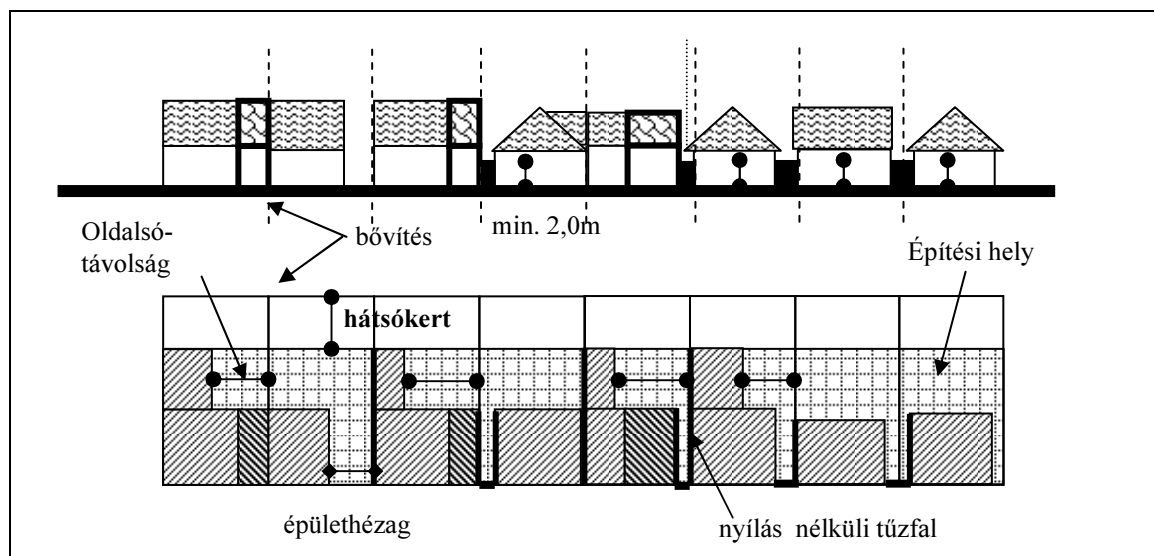
⁹ a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (13) bekezdés

¹⁰ a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 1.§ (13) bekezdés

tűzfalas csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.

- (9) ^{2 3} Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal lehet összekötni az épületek homlokzati falsíkjában, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná. A falazat építése – megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zártosú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles. (5. ábra)
- (10) ⁴ Békásmegyer-Ófalura területén az (1)-(9) bekezdések előírásait a 63.§ (22) bekezdésben és a 63/A.§-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

⁵ 5. ábra



Oldalhatáros beépítési módú területek

43.§

- (1) ⁶ Az oldalhatáros beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület egyik építési vonala az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m-re legyen, amennyiben az építési telek 12 m szélességű, vagy 12,0 m-nél szélesebb. Ennél nagyobb telekszélesség esetén az épület egyik határvonala az építési övezetben megengedett módon, a telek oldalhatárától nagyobb távolságban is elhelyezhető. 12 m-nél keskenyebb telkek esetén az övezetben, vagy KSZT-ben meghatározottak szerint lehet az épületet elhelyezni.
- (2) Az oldalhatáros beépítés esetén, ha az épület határfala a telekhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságon belül van, illetőleg ott kerül elhelyezésre, annak felületképzési vagy helyreállítási munkáit a szomszéd tulajdonos saját telkének használatával, előzetes bejelentés alapján - a Ptk. vonatkozó rendelkezése szerint - túrni köteles.
- (3) ⁷ Az oldalhatáros beépítési módú területeken - ha az övezeti előírások, vagy a területre vonatkozó KSZT másként nem rendelkeznek - az oldalkert nem lehet kisebb:
- a) 4,5 m-nél, és
 - b) az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

¹ a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés

² a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (20) bekezdés

⁴ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (21) bekezdés

⁵ az ábrát módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (15) bekezdés

⁶ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (22) bekezdés

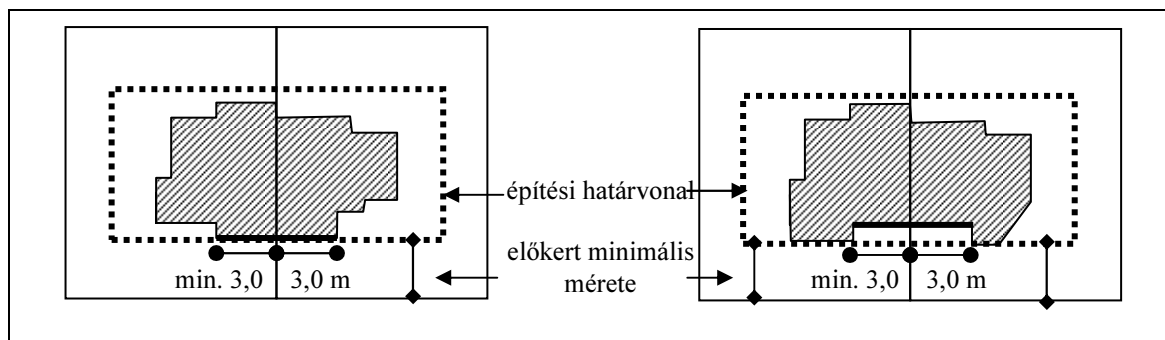
⁷ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (23) bekezdés

Előkert, oldalkert, hátsókert kialakítása a szabadonálló és az ikres beépítési módú területeken

44.§

- (1) Szabadonálló beépítési módú területeken az előkert legkisebb mérete 5 m, ha az építési övezet vagy a területre vonatkozó KSZT másként nem rendelkezik.
- (2) Ikres beépítési módú területen az előkert legkisebb mélysége mindkét érintett telek beépítése esetén azonos kell legyen. Az ikres épületek előkertti építési vonala a két épület csatlakozásától mért legalább 3,0-3,0 m-es szakaszon azonos síkban alakítandó ki. (6. ábra)

6. ábra



- (3) ¹ Az oldalkert mérete új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén – ha az övezeti előírások arról külön nem rendelkeznek - nem lehet kisebb:
 - a) 3,0 m-nél, és
 - b) az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság felénél.
 Meglévő épület bővítése, kiszolgáló épület utólagos elhelyezése esetén az oldalkert legkisebb mérete ettől eltérően is meghatározható a **(6) bekezdés** és a **45.§** figyelembevételével.

- (4) Az előírt legkisebb kialakítható telekszélességnél keskenyebb méretű, kialakult telkek esetében az oldalkert méretének megállapításánál az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 0,5 m-rel csökkentett értékét kell figyelembe venni és a létrehozandó épület építménymagassági értékét ennek megfelelően kell megállapítani.

- (5) ² A hátsókert mérete új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén – ha az övezeti előírások arról külön nem rendelkeznek - nem lehet kisebb:
 - a) a hátsókertre néző épülethomlokzat tényleges építménymagassági értékénél, és
 - b) 6 m-nél.

Meglévő épület bővítése, kiszolgáló épület utólagos elhelyezése, illetve 16 m-nél kisebb telekmélység esetén a hátsókert legkisebb mérete ettől eltérően is meghatározható a **(7)-(8) bekezdés** és a **45.§** figyelembevételével.

- (6) ³ Meglévő épület bővítése esetén az oldalkert előírt mérete legfeljebb 2,0 m-re csökkenthető, de nem lehet kisebb a már kialakult méretűnél, amennyiben
 - a) a telek kialakult szélessége 12 m-nél kisebb és/vagy
 - b) a meglévő épület szerint kialakult oldalkert 3,0 m-nél kisebb, és
 - c) a szomszédos telek meglévő épülete és a bővítendő épület között az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolság biztosított, és
 - d) a bővítés során a csökkentett méretű oldalkert felé új nyílászáró nem létesül.

A csökkentett értékű oldalkert nem korlátozhatja a szomszédos telek szabályszerű beépítését. (7. ábra)

- (7) ⁴ Meglévő fő rendeltetésű épület bővítése esetén a hátsókert előírt mérete legfeljebb az arra néző homlokzat építménymagassági méretének megfelelő méretűre, de legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, és nem lehet kisebb a már kialakult méretűnél, amennyiben
 - a) a meglévő bővítendő épület kialakult hátsókertje 6,0 m-nél kisebb, és
 - b) a szomszédos hátsókert felőli telek meglévő épülete, illetőleg hátsókerti építési határvonala és a bővítendő épület között az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolság biztosított.

A csökkentett értékű oldalkert nem korlátozhatja a szomszédos telek szabályszerű beépítését. (7. ábra)

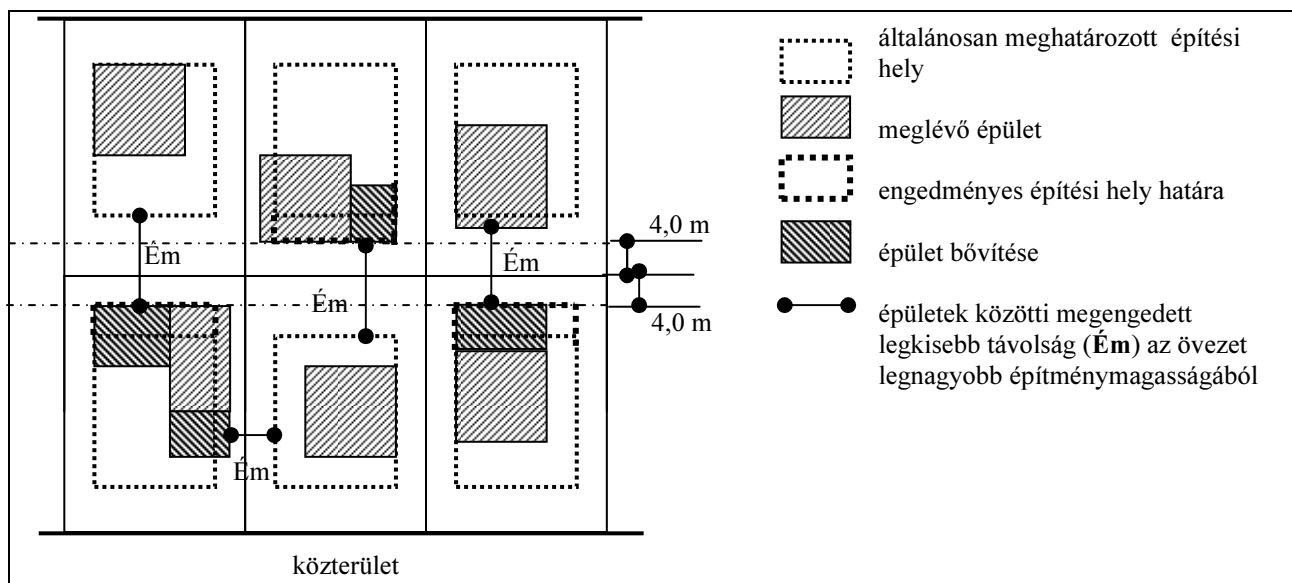
¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (24) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (24) bekezdés

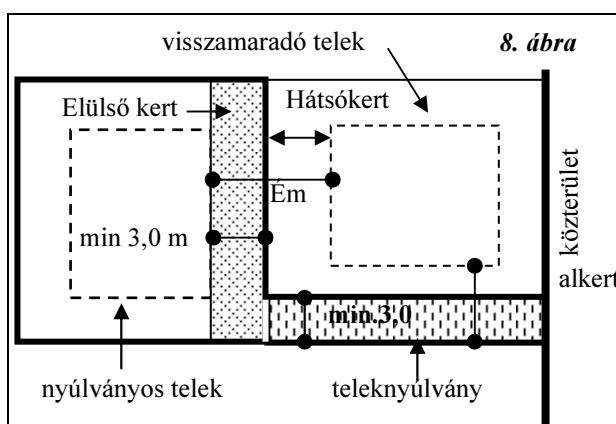
³ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (25) bekezdés

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (25) bekezdés

7. ábra



- (8) 16 m-t telekmélységet el nem érő telek esetén, a hátsókert mérete 3,0 m-nél kisebb mértékben is meghatározható, amennyiben azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik.
- (9) Meglévő épület átépítése, tetőszerkezetének cseréje és az eredeti nyílászárók cseréje során – amennyiben az előírt oldalkert, illetőleg hátsókert mérete eredetileg nem biztosított, - az eredeti magasság és tetőforma akkor is visszaépíthető, illetve a korábbi nyílászárók cserélhetők, ha az érintett homlokzat az előírt szabályoknak nem megfelelő méretű hátsó-, illetve oldalkertre néz, de az eredetnél nagyobb építménymagasságot, illetőleg homlokzatmagasságot az oldalkerti vagy hátsókerti homlokzatnál nem eredményezhet.



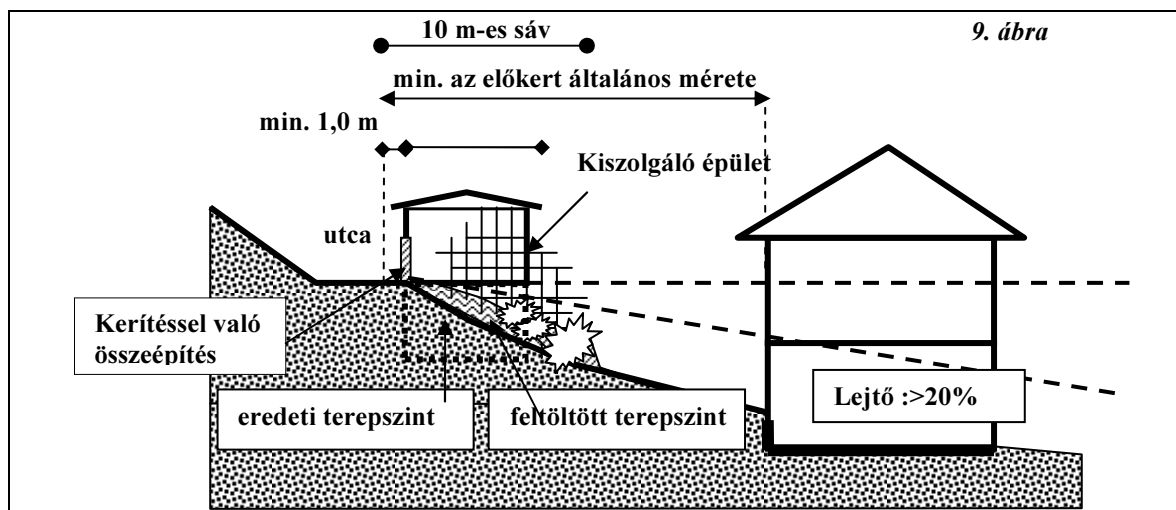
- (10) Nyúlványos (nyeles) telek esetén a közterület felé eső elülsőkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az nem lehet kisebb 3,0 m-nél és a visszamaradó telek, illetve a nyúlványos telek építési határvonalai közötti távolság nem lehet kisebb az övezetre előírt megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél. Az elülső kert sávjában az építési helyen kívül egyébként elhelyezhető építmény, melléképítmény nem létesíthető. (8. ábra)

EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHEIYEZÉSÉRE ÉS EGYES MEGHATÁROZOTT FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások

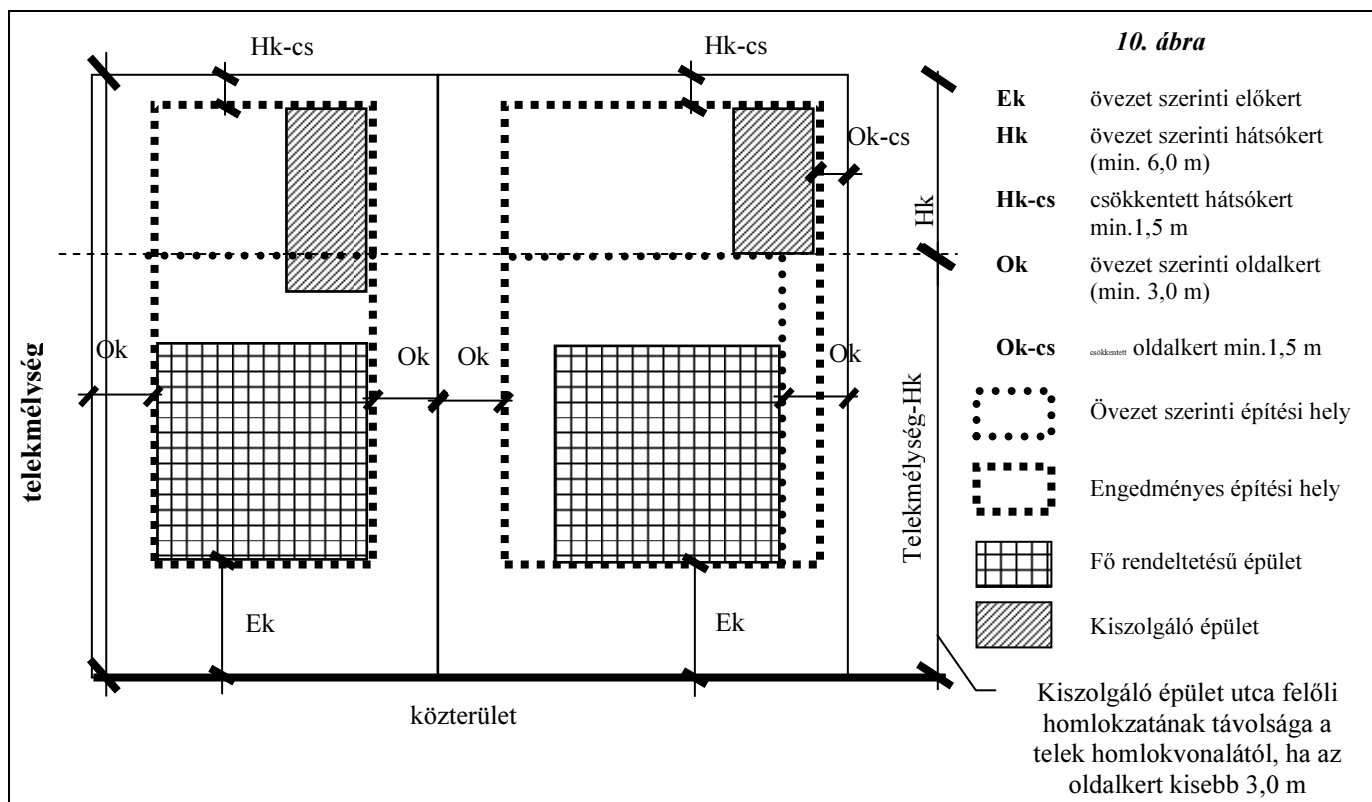
45.§

- (1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, megengedett a fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület (**továbbiakban: kiszolgáló épület**) elhelyezése.
- (2) A kiszolgáló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át.
- (3) E rendelet hatálybalépése után új fő rendeltetés szerinti épület létesítésekor vagy azt követően, a **(9) bekezdésekben** foglalt előírások szerinti kiszolgáló funkciójú épület nem helyezhető el.
- (4) Meglévő épületben a járműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad járműtárolás céljára szolgáló önálló kiszolgáló épületet elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és önálló kiszolgáló épületként való elhelyezés a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.
- (5) A kiszolgáló épület legnagyobb építménymagassága
 - a) járműtárolás, barkácsműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 m,
 - b) műterem esetén 4,5 m lehet.
- (6) A kiszolgáló épület lapos tetővel vagy magastető kialakítás esetén a fő rendeltetést szolgáló épület tetőhéjalásával azonos anyaggal fedhető. A telekhatártól számított legalább 3,0 m-es távolságban lévő kiszolgáló épület zárófödémén tetőterasz, tetőkert kialakítható.
- (7) Előkertben - a közterülethez képest a hegy felőli oldalon - terepszint alatti építményként támfalgarázst létesíteni csak az előkert sáv legalább 20 %-os eredeti tereplejtése vagy az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 m-es szintkülönbség esetén lehetséges. A támfalgarázs közterület felőli hosszmérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét és az önálló közterület felőli bejáratok száma nem lehet négynél több.
- (8) ¹ Amennyiben a telek homlokvonalától számított 10 m-en belül a teleksáv eredeti terepszintjének meredeksége a közterület lejtő felőli oldalán a 20 %-ot meghaladja, - kizárólag járműtárolás céljából - terepszint alatti építménynek nem tekinthető kiszolgáló épület elhelyezése érdekében, az előkert legkisebb mérete 1,0 m-ben is meghatározható, amennyiben az övezet előírása, vagy KSZT azt nem zárja ki (9. ábra). Ez esetben a járműtárolót a kerítéssel egybeépítve kell kialakítani. A fő rendeltetésű épület előkert felőli építési vonalának meghatározására az előkerte vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.



¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (26) bekezdés

- (9) Jelen rendelet hatálybalépése előtt az **L4-III, L5-III, L6-III** építési övezet területein, már meglévő lakóépület esetén, ha a telken a járműtárolásra nincs alkalmas kiszolgáló épület és a meglévő épület tömegén belül, illetve annak bővítésével kialakítása utólag nem lehetséges, e célból megengedett egy önálló kiszolgáló épület létesítése, az a)-d)-pontban meghatározottak figyelembevételével, ha az építési övezeti előírások azt külön lehetővé teszik:
- a kiszolgáló épület kizárólag járműtárolás céljából létesíthető, rendeltetése utólag nem változtatható meg;
 - az előírtnál legalább 20%-kal kisebb méretű telek esetén, ha a járműtárolására alkalmas önálló kiszolgáló épület létesítése az előírt megengedett beépítési mértéket már meghaladná, az építési hatóság legfeljebb 20 m²-es bruttó alapterület mértékéig megengedheti a beépítési mérték túllépését. Az így elhelyezett járműtároló rendeltetése utólag nem változtatható meg. Ezt a korlátozást az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság be kell jegyeztessen;
 - ¹ a hátsókert és az egyik oldalkert mérete legfeljebb 1,5 m-re csökkenthető a 10. ábra szerinti módon, amennyiben:
 - a kiszolgáló épület I-III. fokozatú, nem éghető külső térelhatároló szerkezetű és falazatú,
 - a csökkentett méretű oldal-, illetve hátsókertre néző határoló-falban nyílászáró nem létesül,
 - a 3,0 m-nél kisebb méretűre csökkentett oldalkert esetén: a telek homlokvonala és a kiszolgáló épület utca felőli építési vonala között a távolság nem lehet kisebb, mint a homlokvonaltól és az övezet szerinti hátsó építési határvonal távolsága,
 - kiszolgáló épület maximum 20 m²-es befoglaló méretű, legfeljebb 3,0 m-es építménymagasságú lehet, gerincmagassága nem lehet nagyobb 4,0 m-nél,
 - a kiszolgáló épület oldalfalát a tűzfalas szakaszokon növényzettel kell befuttatni vagy sövénnyel kell takarni,
 - a csökkentett hátsókerti és oldalkerti méreteket az építési hatóság nagyobb mértékben is előírhatja a kialakult beépítés figyelembevételével,
 - a főrendeltetésű épület bővítése esetén a csökkentett méretű oldal- és hátsókert nem vehető figyelembe.
 - továbbá amennyiben a szomszédos telek szabályszerű beépítését nem korlátozza.
 - ² amennyiben a szomszédos telken a telekhatáron állóan már van meglévő kiszolgáló épület, akkor az új kiszolgáló épület ahhoz csatlakozva, ikres formában is elhelyezhető.



- (10) A terület közigazgatási területén új, haszonállat tartására szolgáló építmény nem létesíthető, az **MG-MF-III** jelű övezetekben átmeneti hasznosításként kizárólag lőtartás céljából létrehozandó építmény kivételével.

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (27) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (27) bekezdés

Amennyiben jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő, használat tartására szolgáló épület állaga annak bontását megköveteli, úgy az legfeljebb az eredeti alapterületnek megfelelő méretben – az egyéb övezeti előírások figyelembevételével – építhető fel, kizárólag:

- a) Békásmegyer-Ófalu **L4-III**, és **L5-III** jelű építési övezeteinek területén, legfeljebb jelen rendelet hatálybalépését követő 5 éven belül, valamint
- b) a Csúcshegyi **MG-MF-III/2** jelű övezetek területén.

Aranyhegy – Ürömhegy – Péterhegy **L6-III** jelű építési övezeteinek területén meglévő használat tartására szolgáló épület bontása esetén új nem létesíthető, csak a meglévő épület állagmegóvási munkái végezhetők.

- (11) Baromfi- és kisállat-tartó építmény legfeljebb 10 állat tartását szolgáló méretben létesíthető, kizárólag az **L4-III** és **L5-III** jelű építési övezetek területén. Az e célt szolgáló építmény, illetőleg a hozzátartozó állatkifutó - amennyiben az illetékes szakhatóság eseti előírásai nagyobb távolságot nem határoznak meg - :
- a) az építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókert közötti szakaszon helyezhető el, illetve
 - b) meglévő vagy újonnan elhelyezhető kiszolgáló épülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatároktól legalább 3-3 m-es távolság biztosított legyen.

A melléképítményekre vonatkozó előírások

46.§

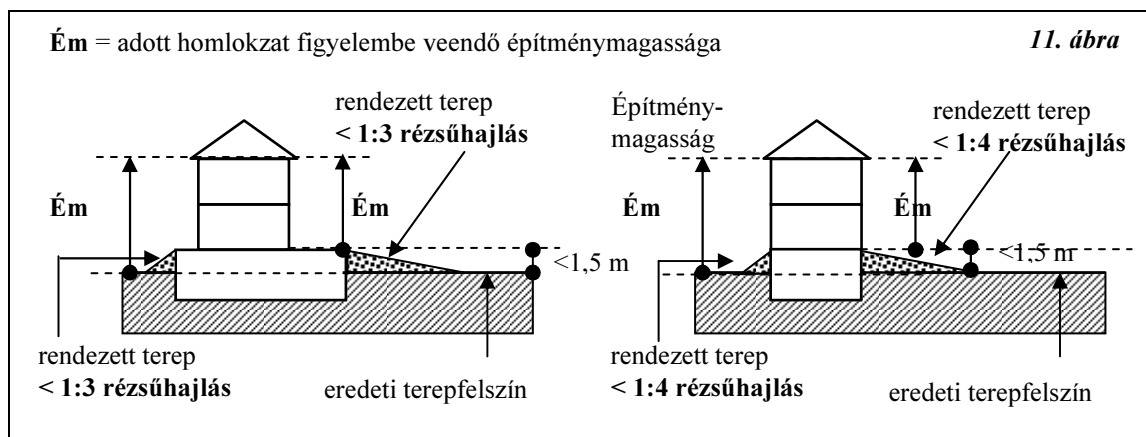
- (1) A beépítésre szánt területeken a melléképítmények közül nem helyezhető el:
- a) hűsfüstölő, jégverem,
 - b) állatkifutó – a **45. § (10)-(11) bekezdésében** foglalt esetek kivételével - ,
 - c) trágyatároló,
 - d) siló,
 - e) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.
- A **d)-e) pontokban** meghatározott melléképítmények az M és MZ munkahelyi területeken, a KV városüzemeltetési keretövezetű területeken elhelyezhetők, ha az övezeti előírások azt lehetővé teszik.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken a melléképítmények közül nem helyezhető el
- a) kirakatszekrény,
 - b) siló,
 - c) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló
- (3) A kerület közigazgatási területén a melléképítmények közül önállóan elhelyezett hulladéktartály tároló az L1, L2, L2/A, a VK és a zárt sorú beépítésű I keretövezetek területén nem létesíthető.

A terepszint alatti beépítésre és a terepszint alatti építményekre, pinceszintekre vonatkozó rendelkezések

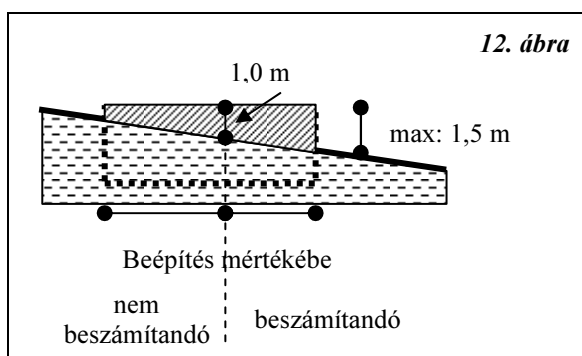
47.§

- (1) A telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa. A telek terepszint alatti beépítési mértékébe beszámítandó
- a) az épület alatti pinceszint és
 - b) az épületen túlnyúló pinceszint és
 - c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény szerkezeti falakkal együtt értelmezett összes beépített bruttó területe.
- (2) ¹
- (3) A szabadonálló beépítési módú építési övezetek esetében síknak tekinthető, legfeljebb 5%-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 m-t. Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 m-es területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 m-rel nagyobb mértékben. (11. ábra)

¹ törölte: 22/2011. (VI.01.) számú önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdés



- (4) Az épület pinceszintje épületkontúrán túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága, ¹ amennyiben KSZT másképp nem rendelkezik – akkor nem számítandó hozzá az építménymagasság mértékéhez,
- ha a kinyúló pinceszint zárófüdeme és a hozzárendezett terep rézsűvel kerül kialakításra, melynek rézsűhajlása legalább 1:3, vagy
 - ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúrán, és az épületkörüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsűhajlása legalább 1:4 arányú és
 - ha az a) és b) pont szerinti esetekben, az eredeti terepszint és a zárófüdém szintkülönbsége nem haladja meg a 1,5 m-t.



- (5) Lejtős terepen, ha a terepszint alatti építmény terepcsatlakozástól mért magassága meghaladja az 1,0 m-t, akkor az 1,0 m-nél magasabb építményrész beszámít a beépítés mértékébe. Az ily módon, részben terepszint alatti építménynek tekinthető építmény terep-csatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet nagyobb 1,5 m-nél, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon annak bejárati homlokzata van, melyhez a tereplépcső, rámpa közvetlenül csatlakozik. (12. ábra)

Parkolóházak elhelyezésének általános szabályai

48.§

- Parkolóházat elhelyezni, az elhelyezését megengedő építési övezetek területén akkor lehet, ha KSZT forgalmi vizsgálatokkal alátámasztottan azt lehetővé teszi.
- A parkolóházban egyéb rendeltetési egységek csak akkor létesíthetők, ha a KSZT által előírt – nem az egyéb rendeltetést szolgáló - minimális parkolóférőhely kialakításra kerül, és az egyéb rendeltetés szerinti többletparkoló-igény is biztosítható telken belül. Ez vonatkozik a parkolóházzal vegyesen épített egyéb rendeltetésű épületre is.
- A parkolóház minden szintjén megengedett a 100%-os beépítettség, ha azt az övezeti előírások és a területre hatályos KSZT lehetővé teszi. A parkolóházak maximális parkolóférőhely számát, megengedett legnagyobb bruttó szintterületét, illetőleg szintterületi mutatóját, forgalmi vizsgálatokkal alátámasztott KSZT határozza meg. Gépesített parkolóházban a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

¹ módosította: a 35/2006.(VI.30.) ÖK.sz. rendelet 3.§ (3) bekezdés

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

49.§

- (1) Önálló üzemanyagtöltő állomást csak a **4/1. számú mellékletben** e célból meghatározott területeken szabad elhelyezni, a **BVKSZ 7. §-nak** figyelembevételével, amennyiben azt a területre vonatkozó KSZT lehetővé teszi. Nem létesíthető üzemanyagtöltő kút a Római part és a Kossuth Lajos üdülpark menti közterületen, illetőleg a Duna mellett.
- (2) Parkolóházban üzemanyagtöltő állomás a **BVKSZ 7. §-ában** foglaltaknak, valamint az övezeti előírásoknak megfelelően és csak akkor helyezhető el, ha azt a területre vonatkozó KSZT lehetővé teszi.
- (3) Önálló üzemanyagtöltő állomás telekhatárának távolsága lakó-, egészségügyi, szociális, valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 m – függetlenül attól, hogy az üzemanyagtöltő állomás önállóan, más rendeltetésű épületben vagy parkolóházban kerül elhelyezésre.
- (4) Egyéb rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás akkor helyezhető el, ha az épület beépítési kontúrján belüli töltőállomás céljára kialakított terület közvetlenül lakóépülettől vagy lakások elhelyezését is lehetővé tevő telek építési helyétől mért távolsága legalább 50 m.
- (5) Egyéb rendeltetésű épületen belüli üzemanyagtöltő állomás létesítése esetén a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségeket és az üzemanyagtöltő-kútállásokat is az épület beépítési kontúrján belül kell megvalósítani. Az épület elé épített tető vagy közvetlenül az épülethez tartozó előtető alatt töltőkút-állások nem helyezhetők el.
- (6) A fő rendeltetés célját szolgáló épületen kívül kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épületként önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el a telek közterületi határvonala mentén, illetőleg az attól számított 30-m szélességű sávban.
- (7) Épületben elhelyezendő üzemanyagtöltő állomás esetén több megvalósulási szakaszra bontott építési engedély nem adható.
- (8) Önálló üzemanyagtöltő állomás létesítését kertészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján szabad csak megvalósítani, melyben a növényzettel való betöltetési kötelezettség rögzítendő.
- (9) Gázüzemű üzemanyagtöltő állomás csak az M, MZ területeken létesíthető, de a gáztároló terepszint feletti építménye előkertben és oldalkertben nem helyezhető el. A kerület közterületein nem létesíthető gáztároló a gázüzemű gépkocsik üzemanyagtöltő állomása céljából.
- (10) Meglévő üzemanyagtöltő állomások területén, illetőleg újak számára kijelölt területen, azok funkciójához kapcsolódóan
 - a) autószerelő, autodiagnosztikai szolgáltatás számára önálló épület létesíthető,
 - b) önálló épületként vendéglátási és kereskedelmi rendeltetésű épület nem létesíthető.

Előírások a bevásárlóközpontokra és egyéb kereskedelmi létesítményekre

50.§

- (1) A vonatkozó jogszabályok szerinti hatásvizsgálatok közül:
 - a) a telepítésre, építhető bruttó szintterület nagyságrendjére, a közlekedésre, a városképre vonatkozóan a KSZT készítése előtt vagy annak kötelező alátámasztó munkarészeként,
 - b) az épületre vonatkozó környezetvédelmi, kereskedelmi hatásvizsgálatot a kötelező elvi építési engedély alátámasztásaként kell elkészíttetni és a kérelemhez mellékelni.
- (2) A KSZT készítése során az érintett tömböt határoló környezetre vonatkozó, épületenkénti értékvédelmi vizsgálatot kell készíteni.
- (3) A kerület közigazgatási területén a létesíthető legnagyobb kereskedelmi célú bruttó szintterület mértékét az övezetek határozzák meg, melyek az egyes területekre készülő KSZT-ben szigoríthatók.
- (4) A kerület területén bevásárlóközpontok létesítése céljából K-BK2 jelű célzott területfelhasználási módú terület csak a Szentendrei út vasútvonaltól délre eső szakasza, a 11-es út és a 10-es út menti I keretövezetek, F1-F2 jelű fejlesztési területeken jelölhető ki.

- (5) A bevásárló központ telkének területén a telek főútvonal felőli közterületi telekhatára menti sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki.
- (6) Amennyiben a parkolás megoldása meglévő épület megléte miatt a közterület felőli teleksávban helyezhető csak el, úgy a közterület felől legalább 3 egymás melletti fasort kell létesíteni, a közterülettel párhuzamosan, legalább 20 m szélességű zöldsávban.
- (7) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutató és az ilyen célt szolgáló tetőépítmény létesítése nem megengedett.
- (8) ¹ A kereskedelmi célú épületek földszinti homlokzatait, az adott homlokzat szélességének legalább felén átlátható üvegfelülettel kell megvalósítani, illetve az emeleti szintek homlokzatfelületének legalább fele üvegfelülettel, nyílászárókkal legyen megnyitott, tagolt, amennyiben KSZT másként nem rendelkezik.

¹ módosította: 23 /2006.(IV.13.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (3) bekezdése

A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI

A beépítés mértékének speciális engedményei

51.§

- (1) A VK, és I keretövezetek területén – ha azt a KSZT lehetővé teszi - megengedett földszinti és első emeleti szintű 100 % beépítési mérték esetén, a földszint, illetőleg az I. emeleti szint zárófödémén kialakuló udvar területét – az üvegtetővel kialakított udvarlefedés kivételével -, az övezeti előírásokban meghatározott mértékében tetőkertként kell kialakítani és annak folyamatos fenntartásáról a tulajdonosnak gondoskodnia kell.
- (2) Udvar üvegtetővel az épület bármely szintjén lefedhető, mely egyszeresen beszámítandó a beépítés mértékébe. Ha csak a földszint és az I. emeleti szintű terület hasznosított 100%-osan az övezetben megengedett módon, és az üvegtetős lefedés a felső szinteken valósul meg, akkor a felső szintek beépítési mértéke nem tekinthető 100 %-osnak. Amennyiben a lefedett udvar területe közhasználat céljára átadott terület, akkor területe nem számítható be a beépítés, illetve a szintterületi mutató mértékébe.
- (3) Az épületek földszinti területén, a közhasználat céljára átadott földszinti passzázs területe nem számít be a beépítettség mértékébe, illetőleg a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületébe.
- (4) Az udvar lefedésével létrejövő, közhasználat céljára átadott földszinti területek kialakításakor, a BVKSZ 39. § (11) bekezdése szerinti 0,5-es szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha az udvarlefedés során – az üvegtetővel való lefedés kivételével -, annak tetőfödémén tetőkert kerül kialakításra, a födém legalább 75%-án.
- (5) A Szépvölgyi út - Bécsi út – Vörösvári út – Hévízi út – Bogdáni út – Budai alsórakpart által határolt területen belül, valamint a Bécsi út Szépvölgyi úttól a Vörösvári útig terjedő szakaszának nyugati oldala menti egy telekmélységű területen legfeljebb 0,5 szintterületi mutató kedvezmény adható a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határérték mértékéig – az egyéb építési előírások figyelembevétele mellett – amennyiben:
 - a) az építtető a többletparkolót nem a saját igényei céljára, hanem lakossági parkolás céljára létesíti, és
 - b) a szintterületi engedménnyel növelt épületre vonatkozó parkolóigénynél a többletparkoló férőhelyszáma legalább 25 %-kal több, és
 - c) az építtető és az önkormányzat közötti szerződés az önkormányzatnak a többletparkoló egy hányadára bérlet-, illetőleg vevőkijelölési jogot biztosít, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeznek.
 Lakossági parkolás céljára épített többletparkolót nem kell a szintterületi mutató számításánál figyelembe venni.

A kötelező zöldfelületi minimum előírásai

52.§

- (1) A telek legkisebb kötelező zöldfelületi mértékét az építési övezetek rögzítik, amelyet - a telek rendeltetésszerű felhasználása biztosításának mértékéig - a KSZT nagyobb arányban is meghatározhat.
- (2) A felszíni parkolóknál alkalmazott műanyag-gyeprácsos parkolófelület és a hozzátartozó útfelület 50 %-os mértékben számítható be a zöldfelületi mutató mértékébe:
 - a) az **IZ-III**, az **Ü-III** építési övezetek területe, valamint
 - b) lakóparkok gyeprácsos parkolói, illetve
 - c) a kereskedelmi rendeltetési egységekhez létesített gyeprácsos parkolók kivételével.
 Egyéb, nem a parkolást szolgáló gyeprácsos felület 75 %-os aránnyal vehető figyelembe.
 Az így számított zöldfelület értéke nem haladja meg a kötelezően kialakítandó zöldfelület 25 %-át.
 Az **a) pont** szerinti építési övezetek területén a műanyag-gyeprácsosan kialakított parkoló és útfelület 25%-os mértékben számítható be a zöldfelületi mutató mértékébe.
- (3) A zöldfelület előírt kötelező mértéke 0 % lehet, amennyiben az építési övezet előírásai lehetővé teszik a zárt sorú beépítésű területeken
 - a) a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítési mértékét,
 - b) a földszinti, illetőleg az első emeleti szintű beépítés 100%-os mértékét,
 - c) a kialakuló udvar üvegtetős lefedését,
 - d) parkolóház létesítését.
 Az **a) és b) pont** szerint kialakuló zárófödémén tetőkertet kell kialakítani, melynek a zárófödémhez viszonyított arányát és a termőréteg vastagságát az építési övezetek előírásai határozzák meg.
 A **c) pont** szerinti esetben tetőkert kialakítása nem írható elő. A **d) pont** szerinti parkolóház tetőkerti kialakításáról az elhelyezését lehetővé tevő KSZT-ben kell rendelkezni.

- (4) ^{1,2} A tetőkert zöldfelülete – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – a következő táblázat alapján és csak akkor számítható be a zöldfelület mértékébe, ha:
- az egybefüggő zöldfelület legalább 20 m² és
 - a fenntartáshoz öntözőrendszer kerül kialakításra.

Az épület szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
6-15 cm termőréteg, vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	Egyszintes, pozsgás növényekkel borított	10 %
15-30 cm termőréteg	Egyszintes, gyepel, vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20 %
30-80 cm termőréteg	Kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40 %
80 cm-nél vastagabb termőréteg	Háromszintes, gyp-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	55 %
200 cm felett		100%*

* BVKSZ alapján

- (5) ³ A homlokzati zöldfelület és a vízfelület akkor számítható be a kötelező zöldfelület legkisebb mértékébe, ha KSZT külön rendelkezik róla.

Az építménymagasság és csatlakozó homlokzatmagasság meghatározása a városias, nagyvárosias, legalább 10,5 m-es legkisebb építménymagasságú, zárt sorú beépítési módú területeken

53.§

- Az építménymagasság megengedett legkisebb értékétől akkor sem szabad eltérni, ha az építés több szakaszra bontva kerül engedélyezésre.
- Az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasság figyelembevételével a KSZT-ben meg kell határozni legalább a szomszédos telek beépítésének meglévő vagy tervezett csatlakozó homlokzatmagasságától való eltérés $\pm$ mértékét.
- A csatlakozó homlokzatmagasság értéke: a szomszédos épület csatlakozásától vízszintesen mért, a tervezett homlokzatszélesség 1/5-ének megfelelő, de legalább 3 m szélességű homlokzati sáv magassági értéke. A csatlakozó homlokzatmagasság számításánál az attika-elemek magasságát is figyelembe kell venni.
- Értékvédelem alatt álló épület melletti telek beépítésénél, meglévő épület emeletráépítésénél, tetőtér térdfalmagasítással járó tetőátépítésénél, a védelem alatt álló épülethez csatlakozó homlokzatmagasság értékét elvi építési engedélyben kell meghatározni, ha arról a területre hatályos KSZT vagy RRT külön nem rendelkezik. A meglévő értékvédelem alatt álló épület homlokzati magasságánál alacsonyabb értékben a csatlakozó homlokzatmagasságot meghatározni nem lehet, ha az nem felel meg az előírt legkisebb építménymagasság értékének.
- Új épület elhelyezésénél, emeletráépítésénél, illetve tetőtéri szint átépítésénél, beépítésénél, az építhető építménymagasság nem lehet nagyobb az építési övezetben meghatározott méretnél és - az **L2-III** jelű építési övezetek esetében - az **5. számú mellékletben** utcánként meghatározott homlokzatmagassági értéknél.
- Amennyiben a már kialakult beépítésnél az **5. számú melléklet** szerinti utcai homlokzatmagasság értéke kisebb, mint a szomszédos meglévő épületek magasságából számított csatlakozó homlokzatmagasság értéke, akkor a csatlakozó homlokzatmagasság az **5. számú melléklettől** eltérően magasabb lehet, melyet elvi építési engedélyben kell meghatározni a szomszédos épületekhez való csatlakozás figyelembevételével. Ez esetben az új épület építése vagy meglévő épület emeletráépítése, illetőleg térdfalmagasítással járó tetőtérbeépítése révén létrejövő csatlakozó utcai homlokzatmagasság, legfeljebb 1,5 m-rel lehet alacsonyabb, mint a szomszédos meglévő épületek közül a magasabbik csatlakozó homlokzatmagassági értéke.

¹ kiegészítette: 2/2010.(II.4) rendelet 3.§ (3) bekezdés

² módosította: 22/2011. (VI.01.) számú önkormányzati rendelet 3.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: 22/2011. (VI.01.) számú önkormányzati rendelet 3.§ (4) bekezdés

- (7) Sarokház esetén a kisebb szélességű utcára néző épületrész utcai homlokzatmagassági értéke, legfeljebb a saroktól mért épületraktus mélységéig a szélesebb utca szerinti homlokzatmagassági érték figyelembevételével határozható meg.

Az épületek magassági méreteinek speciális előírásai – a homlokzatmagasság számítása

54.§

- (1) A legalább 9,5 m-es megengedett legkisebb építménymagasságú építési övezetek területén az OTÉK szerinti építménymagasság számításánál: a külső homlokzati sík és a tető felső síkjának metszéspontján, lapos tető vagy tetőterasz esetén a külső homlokzati sík és a lapostető, illetve tetőterasz esetén azok felső síkjának metszéspontját vagy érintővonalát kell érteni. Az erre fektetett 45-fokos, az épület kontúrja felé vont ferde síkon belüli épületrészek nem számítandók be az építménymagasság értékebe, ha össz-magasságuk nem haladja meg a 6,0 m-t, és az ily módon számított építménymagasság értéke egy homlokzatfelületen sem lépi túl a megengedett építménymagasság értékét. (13. ábra)

¹13. ábra

- (2) ² A 9,5 m-nél alacsonyabb-értékben meghatározott, legnagyobb megengedett építménymagasságú építési övezetek területén az OTÉK szerinti építménymagasság számításánál figyelembevevett 45 °-os sík alatt legfeljebb egy építményszint létesíthető lapostetős épület esetében, ³ kivétel, ha KSZT másképp rendelkezik. Magastetős épület esetében, amennyiben az adott homlokzatszélesség harmadát vízszintes irányban meghaladják a tetőzetten kialakított negatív bevágások, szintén egy építményszint helyezhető el.
- (3) ⁴
- (4) ⁵ Az épület egy-egy homlokzatára vonatkozóan az építési övezetben vagy KSZT-ben rögzített legnagyobb homlokzatmagasság értékét is be kell tartani. Az épület magassági méretei együttesen kell, hogy megfeleljenek az építménymagasság és a homlokzatmagasság előírt méreteinek.
A homlokzatmagasság magassági értéke azonos az építménymagasság számításánál meghatározott metszéspont, illetve érintővonal és a terepcsatlakozás közötti homlokzatfelület (F_a) és homlokzatszélesség (L_a) hányadosának (F_a/L_a) értékével, melyhez hozzá kell számítani a metszésponton túlnyúló épületrészek összfelületéből számított F/L értékét abban az esetben, ha
- a) a metszéspontokra az építmény irányába állított 45°-os sík fölé nyúló építményrészek
 - aa) összes szélessége az adott homlokzat szélességi méretének 1/3-át meghaladja, vagy
 - ab) bármely pontjának e siktól mért magassága nagyobb 4,5 méternél.
 - b) a pincszint látható részeinek
 - ba) összes szélessége az adott homlokzat szélességi méretének 1/3-át meghaladja, vagy
 - bb) terepcsatlakozástól mért magassága nagyobb 3,0 méternél.

A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

55.§

- (1) A kerület közigazgatási területén nem szabad elhelyezni parkolóterületet vagy garázst a 3,5 t-önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, az M, a KV, a KL-KT, KL-VA keretövezet területébe tartozók kivételével.
- (2) Az egyes épületek, illetőleg önálló rendeltetési egységek parkolási igényét a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével kell számítani, és számukra az építési övezetben meghatározott módon kell a járműtárolót, illetőleg a felszíni parkolóterületeket kialakítani.
- (3) A tömbbelsőben önálló helyrajzi számú telken a **BVKSZ 6.§ (6) bekezdése** szerinti mélygarázs kialakításának, és megközelítésének módját, megengedetett legkisebb, illetőleg legnagyobb férőhelyszámát KSZT-ben kell rögzíteni.
- (4) A **(3) bekezdés** szerinti módon a tömbbelsőben kialakított mélygarázs tetején tetőkertet kell kialakítani, legalább 1,0 m-es földfeltöltéssel, melynek átlagos kiemelkedése a csatlakozó terepszinthez képest – a földtakarással együtt is - legfeljebb 0,8 m lehet, közterületi kapcsolata egy vagy több teleknyúlvánnyal is kialakítható.

¹ törölte: 40/2006.(VI.30.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (2) bekezdés

² módosította: 40/2006.(VI.30.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (1) bekezdés

³ kiegészítette: 14/2008.(IV.7.) rendelet 3.§ (3) bekezdés

⁴ törölte: 40/2006.(VI.30.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (2) bekezdés

⁵ módosította: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (28) bekezdés

Az így kialakított mélygarázs telkének közterületként vagy közhasználat céljára átadott területként való kialakítása esetén a telkével szomszédos telkeket úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

- (5) A zártosorú, zártudvaros, illetve a 20 m-t meg nem haladó telekmélységű keretes beépítésű területeken a mélygarázsok terepszint alatti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot, ha a KSZT előírásai másként nem rendelkeznek.
- (6) Zártosorú beépítési módú területen több, egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható mélygarázs önálló rendeltetési egységként, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével.
- (7) Meglévő épület rendeltetésének megváltoztatásakor, ha a meglévő épület, illetve önálló rendeltetési egység szerint számított eredeti parkolóférőhely nem volt biztosított a telken belül, akkor az új rendeltetés szerinti parkolási mérleg számításánál, csak az eredetihez képest többletnek számított férőhelyeket kell a telken belül biztosítani, a **BVKSZ 6. §-ának** együttes figyelembevételével.
- (8) Az **L4-III, L5-III és az L6-III** jelű építési övezetek területén, ha már meglévő lakóépület miatt a személygépjármű tárolás másként a telken belül nem oldható meg, megengedhető az előkert egy szakaszán a lábon álló, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű kerti tetővel lefedett felszíni parkolóhely kialakítása,
 - a) ha az a kerítéssel egybeépítetten kerül megvalósításra,
 - b) legfeljebb a telek oldalhatáránál zárja el tömör falazat,
 - c) szerkezeti magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
 - d) tetőhajlásszöge nem nagyobb 30 °-nál.

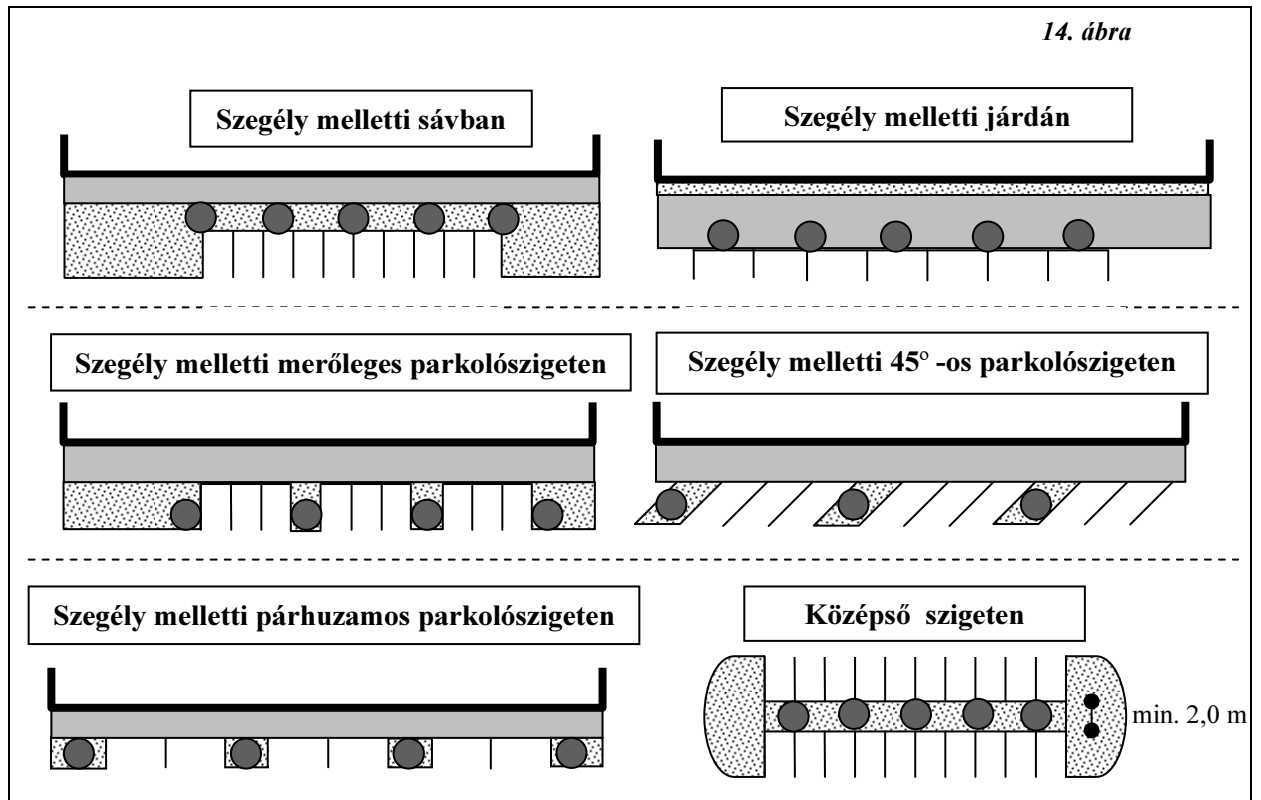
Az így kialakított parkolóhely kerítéssel egybeépített bejárata tömör kapuzattal is megvalósítható. ¹ A rendelkezés alkalmazásánál Békásmegyer-Ófalu területén a 63/A.§ -ban foglaltakat is figyelembe kell venni.

A közterületi és a telken belüli felszíni parkolók kialakítására vonatkozó rendelkezések

56.§

- (1) A közterületeken kialakított parkolókat kerítéssel körbekeríteni nem szabad a **(2) bekezdésben** foglaltak kivételével.
- (2) Éjjel – nappal őrzött, lekerített közterületi parkoló csak a lakótelepek területén alakítható ki, mely legfeljebb 1,80 m magas, legalább a külső oldalán, gyorsan növő vagy előnevelt sövénnel takart drótfonatos kerítéssel keríthető le. Az őrzés célját szolgáló őrház a kerület közigazgatási területén azonos kivitelben valósítható csak meg, legfeljebb 2,5 x 3,5 m-es alapterülettel.
- (3) Telken belüli felszíni parkolóhelyek kialakításánál a szükséges parkolóterületet legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani. Az egyes parkolási egységek között legalább 10 m szélességű zöldfelületet kell kialakítani, melyben legalább két, gyorsan növő faegyedekből álló fasort kell telepíteni.
- (4) Az előkertben – ha azt az övezeti előírás, vagy a KSZT külön nem tiltja - felszíni parkoló létesíthető az **50.§ (6)-(7) bekezdés** figyelembevételével. 10 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásított módon alakítható ki.
- (5) Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során *(14. ábra)*:
 - a) *egyoldali merőleges vagy 45°-os, illetőleg 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab, illetve
 - b) *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,
 - c) *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab
 megkezdett parkolóférőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fafaj telepítése kötelező.

¹ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) 2.§ (29) bekezdés



- (6) Egy területi egységként 100 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkolóállások felületének legalább felét gyeprácsos kivitelben kell megvalósítani, a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez kialakított parkolóhelyek kivételével.

II. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

L1-III, L2-III, L2/A-III JELŰ

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

57.§

- (1) ¹Az **L1-III-K** jelű építési övezetek
- a) **L1-III-K/1** Zárt sorú, keretes beépítésű, nagyvárosias lakóterületek,
 - b) **L1-III-K/2** Zárt sorú, keretes beépítésű, nagyvárosias lakóterületek.
- (2) Az **L2-III** jelű építési övezetek:
- c) **L2-III-K/1** Zárt sorú, keretes beépítésű, intenzív városias lakóterületek,
 - d) **L2-III-K/2** Zárt sorú, keretes beépítésű, városias lakóterületek,
 - e) **L2-III-K/3** Zárt sorú, keretes beépítésű, laza városias lakóterületek,
 - f) **L2-III-V** Zárt sorú, vegyes beépítésű, városias lakóterületek.
- (3) Az **L2/A-III** jelű építési övezetek:
- a) **L2/A-III-K/1** Zárt sorú keretes beépítésű, kisvárosias lakóterületek,
 - b) **L2/A-III-K/2** Zárt sorú keretes beépítésű, kisvárosias lakóterületek,
 - c) **L2/A-III-K/3** Zárt sorú keretes beépítésű, kisvárosias lakóterületek,
 - d) **L2/A-III-V** Zárt sorú, vegyes beépítésű, kisvárosias lakóterületek.
- (4) Az **L1-III**, az **L2-III**, valamint az **L2/A-III** jelű építési övezetek területén jellemzően a zárt sorú keretes beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, kivéve, ha az övezeti előírások lehetővé teszik a zártudvaros beépítést.
- (5) ²
- (6) Az **L1-III**, az **L2-III**, valamint az **L2/A-III** jelű építési övezetek területén - ha az építési övezetek előírásai másként nem rendelkeznek – a BVKSZ 24.§-ában foglaltak közül:
- a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi épület),
 - d) irodaház,
- valamint ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
- e) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - f) - kizárólag KSZT alapján – parkolóház, önálló mélygarázs
- helyezhető el.
- (7) A (6) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a (6) bekezdésben felsoroltaknak megfelelő funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) egészségügyi, szociális, egyházi,

¹ módosította: 39/2011.(VII.11.) rendelet 3.§ (1) bekezdés

² törölte: 65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (6) bekezdés

g) sportcélú,
h) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

- (8) Az **L1-III, L2-III** jelű építési övezetek területén, ha az övezeti előírások azt lehetővé teszik, lakóépületen belül nem lakófunkciójú rendeltetési egység - az irodai funkciók és az egészségügyi szolgáltatások kivételével – csak a pinceszinteken, a földszinteken és - kizárólag a Lajos utca, Pacsirtamező utca, Bécsi út mentén - az I. és II. emeleti szinteken engedhető meg.

A **(6) bekezdés b)-f)** szerinti épületek felső szintjein lakások létesíthetők.

- (9) A lakóterületi építési övezetek területén:

- a) **a BVKSZ 24.§ (4) bekezdése szerinti** önálló ipari, önálló raktározási, valamint nagykereskedelmi épület,
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
- d) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

- (10) Az épületben lévő lakásoknak és közös helyiségeknek nem a lakhatással összefüggő célra való használata csak abban az esetben engedélyezhető, ha ez a meglévő lakások használatát nem zavarja (pl. jelentős ügyfélforgalom, zaj, szemet, stb.), a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók

- (11) Az **L1-III, az L2-III, az L2/A-III** jelű építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével - nem létesíthető.

- (12) Az övezetek területén, a telken belüli parkolás mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban, illetőleg gyeprácsos felszíni parkolóban biztosítandó.

- (13) A pinceszint felszín felett be nem épített zárófüdémének felületén tetőkertet kell kialakítani:

- a) a terepszint alatti beépítési mértéket meg nem haladó esetben a zárófüdém felületének legalább 50%-án,
- b) az egyébként megengedett mértéken felüli vagy 100 %-os terepszint alatti beépítés esetén a zárófüdém felületének legalább 70%-án.

A tetőkert zöldfelületeinek termőföldvastagsága az **a) pont** szerinti esetben legalább 0,5 m, a **b) pont** szerinti esetben legalább 0,75 m kell legyen.

- (14) A telek terepszint alatti előírt mértéknél nagyobb, illetőleg 100 %-os beépítési mértéke kizárólag KSZT alapján és csak akkor megengedett, ha a pinceszinteken kizárólag mélygarázs és a fő rendeltetéshez tartozó tárolóhelyiségek kerülnek kialakításra. Egyéb esetben a 100%-os engedmény nem érvényesíthető.

- (15) Az övezetek területén a **BVKSZ 24.§ (6) bekezdésében** meghatározott melléképítmények közül:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) kerti víz- és fürdőmedence,
- d) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
- e) kerti szabadlépcső, tereplépcső,
- f) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

- (16) Az **L1-III, az L2-III, az L2/A-III** jelű építési övezetek további előírásait az **58.§–62.§ -ok** határozzák meg.

- (17) Az **L1-III, L2-III, L2/A-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek:

- a) legkisebb kialakítható méreteit,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és
- f) a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb, illetőleg legnagyobb értékét

az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

Az **f) pont** szerinti építménymagasság értéke mellett az **53.-54. §** előírásait és az **5. számú mellékletben** rögzített utcai homlokzatmagassági értékeket is figyelembe kell venni.

*L1-III-K
zárt sorú keretes beépítésű, nagyvárosias lakóterületek*

58.§

- (1) Az övezet az **L1** keretövezet területének zárt sorú, kizárólag keretes jelleggel beépíthető lakóterülete.
- (2) Az övezet területén nem lakófunkciójú rendeltetési egység - az irodai funkciók kivételével - csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki.
- (3) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 1000 m² telkenként.
- (4) Amennyiben a bontásra kerülő meglévő épület beépítési mértéke nagyobb, mint az **1. sz. táblázat** szerinti megengedett érték, és a telek mélységi mérete kisebb beépítési mértékkel nem tesz lehetővé legalább 12 m-es épületmélységű új épület kialakítást, akkor az új épület esetében a beépítési mérték növelhető a 12 m-es épületmélység erejéig, mely esetben a szintterületi mutató mértéke elérheti a **BVKSZ** szerinti 5,0-ös értéket.
- (5) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere akkor is beépíthető, ha ezzel a szintterületi mutató nagyobb, mint az **1. számú táblázatban** rögzített érték, mely azonban nem lehet több a **BVKSZ** szerinti 5,0-ös értéknél.
- (6) KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó **38. § és 39. §** szerinti feltételek betartásával helyezhető el. Azoktól eltérni csak a területre vonatkozó KSZT előírásai alapján lehet.

1.számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
¹ L1-III-K/1	400	18	70 s 80	4,5 s 5,0 (*)	80 100**	20 0**	16	21
² L1-III-K/2	400	18	70	4,5	80	20	14	18

s saroktelek, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén

* (4)-(5) bekezdés szerinti esetben

** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, amennyiben KSZT azt lehetővé teszi.

*L2-III-K/1, L2-III-K/2, L2-III-K/3
zárt sorú, keretes beépítésű, intenzív és laza városias lakóterületek*

59.§

- (1) Az övezet az **L2** keretövezet területének a keretes beépítésre vonatkozó **38-39. §.** szabályai szerint. beépíthető lakóterülete, melyben KSZT alapján az épületek kivételesen épülethézaggal is elhelyezhetők.
- (2) Az övezetben a Pacsirtamező utca menti épületekben lakófunkció létesítése a földszinten és az első emeleti szint utcai traktusában nem megengedett a **37. §** figyelembevételével.
- (3) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 2000 m² lehet telkenként.
- (4) A telek hátsókerti sávjában minimum 3,0 m-es, terepszint alatti építménnyel alá nem épített szabad sávot kell kialakítani – függetlenül a terepszint alatti beépítés mértékétől -, melyben legalább 2 nagyméretű lombos fát kell ültetni.
- (5) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere akkor is beépíthető, ha ezzel a szintterületi mutató nagyobb, mint a **2. számú táblázatban** rögzített érték, mely azonban nem lehet több 4,0-nél. Új épület esetén a **2. számú táblázatban** rögzített érték nem léphető túl.
- (6) Az övezetben csak KSZT alapján lehet:

¹ módosította: 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(4) bekezdés

² kiegészítette: 39/2011.(VII.11.) rendelet 3.§ (2) bekezdés

- a) ¹ az előírt telekszélességet **mindkét oldalán** legalább kétszeresen meghaladó méretű saroktelket beépíteni,
- b) ² a **38.-39. § -ban** rögzített építési helytől illetőleg a **hátulsó-távolság** méretétől eltérni,
- c) egy telken több épületet elhelyezni,
- d) 20 m-nél kisebb mélységű telket a terepszint alatt a megadott mértéknél nagyobb arányban beépíteni,
- e) a **(4) bekezdés** szerinti be nem építhető 3,0 m-es szabad sáv méretét csökkenteni,
- f) az **5. számú mellékletben** rögzített homlokzatmagassági értékektől eltérni,
- g) a tömbbelsőben kialakítandó közcélú zöldfelület vagy önálló helyrajzi számú telken elhelyezendő mélygarázs létesítése érdekében a telekméreteket a **2. számú táblázattól** eltérő mértékben kialakítani.

2. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	M ² /m ²	%	%	m	
L2-III-K/1	600	18	65 s 75	3,5 s 4,0	80 100*	20 0**	12	16
L2-III-K/2	600	18	40 s 70	2,5 s 3,0	70 100*	30 0**	12	16
L2-III-K/3	600	18	35 s 65	2,0 s 3,0	50	50	12	16

s saroktelek esetén

* 22 m-nél kisebb telekmélység esetén, illetőleg ha azt KSZT lehetővé teszi

** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha azt KSZT lehetővé teszi, kötelező tetőkert kialakításával.

L2-III-V

zárt sorú, vegyes beépítésű városias lakóterületek

60.§

- (1) Az övezet az **L2-III** jelű építési övezetek vegyesen keretes, zártudvaros és kivételes esetben - ha a kialakult állapot vagy értékes növényzet azt indokolja – épülethézagosan is beépíthető lakóterülete.
- (2) KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó **38. § és 39. §** szerinti feltételek betartásával helyezhető el. Azoktól eltérni csak a területre vonatkozó KSZT előírásai alapján lehet.
- (3) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 2000 m².
- (4) Az övezet területén a terepszint alatti beépítés csak akkor érheti el a 100 %-ot, ha a KSZT erről külön rendelkezik.
- (5) ³
- (6) A KSZT a tömbbelsőben kialakítandó közterület, illetőleg közcélú zöldfelület vagy önálló helyrajzi számú telken elhelyezendő mélygarázs létesítése érdekében a telekméreteket az **3. számú táblázattól** eltérő mértékben is meghatározhatja.

3.számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L2-III-V	600	18	70 s 75	4,0	70 100*	25 0**	10,5	21

s saroktelek esetén

* ha KSZT lehetővé teszi

** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha azt KSZT lehetővé teszi, kötelező tetőkert kialakításával

¹ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (16) bekezdés

² módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (16) bekezdés

³ törölte: a 65/2015.(XII.10.) sz. ÖK rendelet 2.§ (7) bekezdés

*L2/A-III-k/1, L2/A-III-k/2, L2/A-III-k/3
zárt sorú, keretes beépítésű kisvárosias lakóterületek*

61.§

- (1) Az övezet az **L2/A** keretövezet területének zárt sorúan és oldalhatárosan vagy keretesen beépíthető lakóterülete.
- (2) Az övezetek területén a **57. §** -ban foglaltak közül:
- közintézmény épület,
 - irodaház,
 - kiskereskedelmi és nagykereskedelmi rendeltetésű épület,
 - sportépítmény,
 - parkolóház
- nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén lakóépületben kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető, melynek legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterülete legfeljebb 200 m².
- (4) Az övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - nem létesíthetők. Az épületek földszinti traktusában sorgarázs - az ikergarázs kivételével - nem létesíthető.
- (5) Az övezet területén új épületet elhelyezni, meglévő épületet alapterületében bővíteni csak KSZT alapján szabad a **4. számú** táblázat figyelembevételével.
- KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó **38. § és 39. §** szerinti feltételek betartásával helyezhető el. Azoktól eltérni csak a területre vonatkozó KSZT előírásai alapján lehet.
- (6) Az L2/A-III-K2 övezetben – amennyiben a szabályozási terv azt lehetővé teszi – megengedett az épülethézag létesítése.¹

4.számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	M ² / m ²	%	%	m	
L2/A-III-K/1	300	10	50	1,2	50	30	3,0	6,5
L2/A-III-K/2	450	12	35	0,75	30	40	3,0	6,5
L2/A-III-K/3	450	12	65 s 8 5	1,8 s 2,0	100*	0**	6,0	8,0

s saroktelek esetén

* ha KSZT lehetővé teszi

** mélygarázs, ill. meglévő pincszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha azt KSZT lehetővé teszi, kötelező tetőkert kialakításával

¹ kiegészítette: 31/2009.(VI.25.)rendelet (3) bekezdés

L2/A-III-V
zárt sorú, vegyes beépítésű, kisvárosias lakóterületek

62.§

- (1) Az övezet az **L2/A-III-V** keretövezet területének zártudvaros vagy keretes jelleggel beépíthető lakóterülete.
- (2) Az övezet területén kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület földszintjén létesíthető, melynek legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterülete legfeljebb 2000 m².
- (3) Az övezet területén a **57. § (6) bekezdésében** felsoroltak közül önálló parkolóház nem létesíthető.
- (4) ¹ Az övezet területén új épületet elhelyezni, meglévő épületet alapterületében bővíteni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet, az 5. számú táblázat figyelembevételével. KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó 38. § és 39. § szerinti rendelkezések betartásával helyezhető el.

5.számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L2/A-III-V	500	18	65	2,5	65	25	6,0	12,5

¹ módosította: a 65/2015.(XII.10.) önkormányzati rendelet 2.§ (8) bekezdés

**L4-III, -L5-III, L6-III JELŰ,
KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

63.§

- (1) Az **L4-III**, az **L5-III**, valamint az **L6-III** jelű építési övezetek területén jellemzően a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint szabad épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek. Az építési övezet előírásainak megfelelően ikres, oldalhatáros, zárt sorú, illetőleg épülethézagos zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, és csoportházak, lakóparkos kialakítás is lehetséges.
- (2) Az **L4-III** jelű építési övezetek:
- a) **L4-III-AI** Kertvárosias alapintézmény területe
 - b) ¹ **L4-III-AI/1** Kis magasságú kertvárosias alapintézmény területe
 - c) **L4-III-FK** Kertvárosi fásított közterek
 - d) **L4-III-SZ/N** Nagytelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - e) **L4-III-SZ/K** Kistelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - f) **L4-III-SZ/A** Aprótelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - g) **L4-III-IK/1** Ikres beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - h) **L4-III-IK/2** Ikres beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - i) **L4-III-KE/1** Kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - j) **L4-III-KE/2** Kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - j-1) ² **L4-III-KE/3** Kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - k) **L4-III-O** Oldalhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - l) **L4-III-O/A** Aprótelkes, oldalhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - m) **L4-III-H/A** Aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias terület
 - n) **L4-III-HZ/1** Zárt sorú, épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - o) **L4-III-HZ/2** Zárt sorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - p) **L4-III-HZ/3** Zárt sorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - q) **L4-III-LP** Intenzív kertvárosias lakópark
 - r) **L4-III-M/1** Munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias terület
 - s) **L4-III-M/2** Munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias terület
 - t) **L4-III-M/3** Munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias terület
 - u) ³ **L4-III-IK/SZ** ikres, illetve keverten ikres és szabadon álló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület
 - u) ⁴ **L4-III-HZ/4** Zárt sorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - v) ⁵ **L4-III-LP/G** Intenzív, kertvárosias lakópark, műemléki környezetben
 - w) ⁶ **L4-III-AI/2** Kis magasságú kertvárosias alapintézmény területe
- (3) Az **L5-III** jelű építési övezetek:
- a) **L5-III-AI** Laza kertvárosias alapintézmény
 - b) **L5-III-FK** Kertvárosi fásított közterek
 - c) **L5-III-SZ/N** Nagytelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületek
 - d) **L5-III-SZ/K** Kistelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületek
 - e) **L5-III-SZ/A** Aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületek
 - f) **L5-III-O** Oldalhatáros beépítésű, kertvárosias lakóterületek
 - g) **L5-III-O/A** Aprótelkes, oldalhatáros beépítésű, kertvárosias lakóterületek
 - h) **L5-III-H/A** Aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, kertvárosias terület
 - i) **L5-III-HZ** Zárt sorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
 - j) **L5-III-LP** Laza kertvárosias lakópark
 - k) ⁷ **L5-III-O/K** Kistelkes, oldalhatáros beépítésű, kertvárosias lakóterületek
- (4) Az **L6-III** jelű építési övezetek:
- a) **L6-III-AI** Hegyvidéki kertvárosias alapintézményi területek
 - b) **L6-III-FK** Kertvárosias, fásított közterek

¹ Kiegészítette: 38/2011. (VII.11.) rendelet 3.§ (3) bekezdése

² Kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 3.§

³ Kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 3.§

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (1) bekezdés

⁵ Kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 4.§

⁶ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (1) bekezdés

⁷ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (2) bekezdés

- c) **L6-III-SZ/N** Nagytelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
- d) **L6-III-SZ/K** Kialakult kistelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
- e) **L6-III-SZ/IK** Szabadonálló vagy ikres beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
- f) **L6-III-H/1, L6-III-H/2, L6-III-H/3, L6-III-H/4, L6-III-H/5**
Szabadonálló beépítésű, új hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
- g) **L6-III-LP** Szabadonálló beépítésű kertvárosias lakópark
- h) ¹ **L6-III-AI/L** Hegyvidéki kertvárosias alapintézményi terület lakófunkcióval

- (5) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - a BVKSZ 24.§-ában foglaltak közül:
- a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi épület),
 - d) irodaépület,
 - e) sportépítmény, valamint
 - f) ahol azt az építési övezet előírásai külön rögzítik, az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület
- helyezhető el.
- (6) Az **(5) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, a **(5) bekezdésben** felsorolt funkciókörökön túlmenően:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - g) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari
- funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (7) Közforgalmú rendeltetési egység a lakóépületeknek csak a földszintjén és pinceszintjén vagy alagsorában létesíthető.
- (8) A kertvárosi építési övezetek területén - az **L4-III-M** építési övezetbe sorolt területek kivételével -
- a) a BVKSZ 24.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület,
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy a megengedett önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási rendeltetési egység
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (9) Ahol jelen rendelet lehetővé teszi a közcsonatával még nem ellátott telkeken legfeljebb 1, illetőleg 2 lakás építését, ott új épület elhelyezése, illetőleg a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása nem megengedett a **(6) bekezdés a), c), e)-g) pontjában** meghatározott funkciókörök kialakítása céljából.
- (10) Az előírt telekterületnél kisebb méretű telken csak egy fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el. Ha az övezeti előírások azt külön lehetővé teszik, a legkisebb előírt telekméretnél nagyobb méretű telkeken több épület is elhelyezhető az építési övezetben meghatározott feltételek betartása mellett.
- (11) Ahol az építési övezet előírásai az előírtnál nagyobb telekméretből adódóan két vagy több épület elhelyezésével teszik csak lehetővé a megengedett legnagyobb mértékű beépítést, az épületek a terepszint alatt, illetve a pinceszinten összeköthetők a tűzvédelmi szakhatóságok előírásainak figyelembevételével.
- (12) A szabadonállóan beépíthető telkek közötti foghíjtelek oldalhatárosan is beépíthető, amennyiben a szomszédos telkek már az övezeti előírásnak megfelelő épülettel beépültek és a kialakult telek szélessége 12 m vagy annál kisebb, a meglévő épületek és a tervezett épület közötti távolság betartása mellett.
- (13) Az egyes építési övezetekben a meghatározott legkisebb telekméretet meg nem haladó telken:
- a) az **L4-III** jelű építési övezet területén legfeljebb **6 lakásos**,
 - b) az **L5-III és L6-III** jelű építési övezet területén legfeljebb **4 lakásos**, lakóépület létesíthető, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

¹ Kiegészítette:34/2007.(VI.22.)ÖK. sz. rendelet 2.§(2) bekezdés

- (14) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szálláshely-szolgáltató épület, irodaépület illetőleg egyéb fő rendeltetésű épület lakóépületté akkor is átalakítható, ha a szerkezeti adottságokból fakadóan a létrejövő lakásszám nagyobb, mint az övezetben megengedett, egy épületben létesíthető lakásszám. Eredetileg a korábbi rendelkezések szerint melléképületként létesített épület lakóépületté akkor alakítható át, amennyiben a rendeltetés szerinti feltételek a telken belül biztosítottak és az övezeti előírásoknak az megfelel.
- (15) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:
- ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, illetőleg telkenkénti lakásszámot, és
 - ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, illetve a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik,
 - ha a szintterületi mutató így nem haladja meg a keretövezetben meghatározott mértéket.
- (16) Az építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek (kiszolgáló épületek) közül a **BVKSZ 31-33.§-aiban** meghatározott:
- önálló járműtároló,
 - háztartással kapcsolatos tároló-épület,
 - az **L6-III** jelű építési övezetek területének kivételével – barkácsműhely,
 - műterem
- létesíthető.
Egy telken legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el.
- (17) Ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek, a járműtárolást új épület elhelyezése esetén a fő rendeltetést szolgáló épület tömegén belül kell megoldani. A **45. § (8)-(9) bekezdésének** figyelembevételével önálló kiszolgáló épület csak akkor létesíthető, ha erről az építési övezet előírásai külön rendelkeznek.
- (18) Az **L5-III, L6-III** övezetek területén csoportházak számára telkek nem alakíthatók. Az **L4-III** jelű övezetek területén csoportház a legalább 300 m²-es legkisebb telekméret és/vagy kialakult, 10 m-nél keskenyebb telekszélesség esetén engedhető meg.
- (19) A kertvárosi lakóterületi építési övezetek további előírásait a **64.§-84§ -ok** határozzák meg.
- (20) A **2. számú mellékletben** L4*-gal jelzett építési övezet területén csak új KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. Az építési övezeteket a KVSZ figyelembevételével KSZT-ben kell meghatározni.
- (21) Az **L4-III, L5-III, L6-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek:
- legkisebb kialakítható méreteit,
 - a beépítés legnagyobb mértékét,
 - a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és
 - a telken építhető épület építménymagasságának, illetőleg homlokzatmagasságának előírt legkisebb, illetőleg legnagyobb értékét
- az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.
- Az **f) pont** szerinti építménymagasság értéke mellett az **53.-54. §** előírásait is figyelembe kell venni.
- (22) ¹ Békásmegyer–Ófalu **3./B számú mellékletben** rögzített területén belül az Ezüsthegy utca – Templom utca – Szentháromság utca – Virág utca által határolt tömbre vonatkozó rendelkezések:
- ² az épületek utca felőli építési vonala a telek közterületi határvonalával esik egybe, ahol a szomszédos beépítés így alakult ki,
 - ³
 - az épületek utcára merőleges hossza meghaladhatja a 25 m-t, de nem lehet több 40 m-nél,
 - ahol a jelen rendelet hatálybalépése előtt a telek két oldalhatárán épület állt vagy zárt sorúan épült be, ott a beépítés jellegének megtartása érdekében azok bővíthetők, illetőleg bontás esetén is visszaépíthetők,
 - ⁴ ahol a telekmélység nem éri el a 18 m-t, az építési hely meghatározásánál a hátsó kert mérete 4 méterre csökkenthető, amennyiben az így kialakuló építési hely a szomszédos telek szabályos építési helyét nem korlátozza,

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (3) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (3) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (4) bekezdés

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (5) bekezdés

- f) az épületek jellemző gerincvonala az utcára merőleges legyen, kivéve a zárt sorúan, illetőleg épülethézaggal csatlakozó utcafronti épületszárnyakat, melyek gerincvonala az utcával párhuzamos,
- g) az utcával párhuzamos tetőzetten az utcafronton nem létesíthető tetőablak a Kőbánya utca, Templom utca és Ezüsthely utca mentén, a területen hagyományos padlástéri bevilágító kivételével; egyéb utcák mentén a tetőtéri ablakok kialakításánál azok összhossza nem haladhatja meg az épülethossz 1/3-át, és egy ablak legfeljebb 2,0 m szélességű lehet,
- h) az oldalkertre néző tetőzetten a kiemelt tetőablakok száma nem haladhatja meg az épülethossz 5 m-es osztásából adódó egész számot, összhosszuk az oldalhomlokzat hosszának 1/3-át, illetőleg egy tetőablak szélességi mérete nem lehet 3,0 m-nél nagyobb,
- i) oldalhatárra merőleges keresztszárny létesíthető a telek utcai homlokvonalától számított 10 m-en túl, az oldalkert előírásainak figyelembevételével, melynek az épület oldalhatárral párhuzamos homlokzati síkjától mért előrelépése nem lehet nagyobb, mint az oldalhatárral párhuzamos épület utcafront felőli szélességi mérete,
- j) az épület utcafronti, illetőleg az épület 10 m-es mélységében az épület utcára merőleges homlokzatának párkánymagassága nem lehet magasabb, mint a kétoldali szomszédos 3-3 telek párkánymagasságának legmagasabb értéke,
- k) a magastető 36 és 45 fok közötti hajlásszöggel létesíthető,
- l) a tetőhéjalás csak hagyományos cserépfedés lehet,
- m) az épületek homlokzati színezésénél csak a törtfehér színek alkalmazhatók,
- n) az épületek nyílászáróit sötét színekkel kell festeni vagy pácolni,
- o) a nyílászárók állított téglalap befoglaló méretűek lehetnek, kizárólag osztott üvegezéssel,
- p) erkély, franciaerkély nem létesíthető,
- q) ¹

- (23) ² Békásmegyer-Ófalu 63.§ (22) bekezdésben rögzített lehatároláson kívüli területére a további különleges rendelkezéseket a 63/A.§ rögzíti.

*BÉKÁSMEGYER - Ófalu területére vonatkozó általános előírások az
L4-III, L5-III, L6-III területeken*

63/A. §

- (1) A (2) bekezdés szerinti Békásmegyer-Ófalu – 63.§ (22) bekezdésben rögzített lehatároláson kívüli – területén a jelen paragrafusban előírtakat együtt kell alkalmazni a jelen rendelet
 - a) általános és különleges rendelkezéseivel,
 - b) a 63.§ **L4-III, L5-III, L6-III** keretövezetű területekre vonatkozó általános előírásaival, és
 - c) az egyes területekre vonatkozó építési övezetekben meghatározott előírásokkal, továbbá
 - d) a területre vonatkozó 9/...a és 9/...b melléklet szerinti kerületi szabályozási tervben foglaltakkal.
- (2) A 3/B számú melléklet rögzíti a jelen előírásokkal érintett:
 - a) Békásmegyer-Ófalu területét, valamint
 - b) a történeti Ófalu területét az a) pont szerinti lehatároláson belül.
- (3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti történeti Ófaluhoz tartozó
 - a) **történeti utcák:**
 - aa) Ádám utca
 - ab) Donát utca
 - ac) Eperfa utca
 - ad) Ezüsthely utca
 - ae) Iskola utca
 - af) Kőbánya utca az Ezüsthely u. és a Pince köz között
 - ag) Lőrinc tér
 - ah) Meggy utca
 - ai) Mély utca a Virág u. és a Verem utca között
 - aj) Pásztordomb tér
 - ak) Perje utca a Lőrinc tér és a Pince köz között
 - al) Pince köz
 - am) Pusztadombi utca a Pusztadomb köz és a Meggy u. között

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (6) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) 3.§ (7) bekezdés

- an) Rózsadomb utca az Ezüsthegy u. és az Iskola u. között
- ao) Szentháromság utca
- ap) Táncsis Mihály utca az Égető u. és az Ezüsthegy u. között
- ar) Templom utca az Ezüsthegy u. és a Verem u. között
- as) Űst utca
- at) Vendel utca
- as) Virág utca

b) **nem történeti utcák:**

- ba) Ezüstkő utca
- bb) Éden utca
- bc) Rózsadomb utca az Iskola u. és a Vendel u. között
- bd) Szomorúfüz utca
- be) Tüskés utca a Mező u. és a Honvéd u. között

(4) Békásmegyer-Ófalu – 63.§ (22) bekezdésben rögzített lehatároláson kívüli – területén:

- a) nyeles telek nem létesíthető
- b) 18 m-nél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete legalább 4 m.
- c) az építési helyre vonatkozóan az ÓBVSZ általános 42.-43. §-aiban foglaltakat kell alkalmazni, az épülethézagra vonatkozó eltérő rendelkezések figyelembevételével
- d) a kiszolgáló épületekre vonatkozó
 - da) 45.§ (8) bekezdése szerint kiszolgáló épület előkert elhelyezése nem megengedett
 - db) 45.§ (9) bekezdése szerint utólagos kiszolgáló épület az előírt legkisebb méretű hátsókertben nem helyezhető el.
- e) az **utcai homlokzat elhelyezési sávval** érintett telken az utcai homlokzat a telek homlokzatalától 5 m-nél távolabb nem állhat,
- f) a tető hajlásszöge minimum 36, de legfeljebb 45 fokos lehet,
- g) manzardtető, torony nem létesíthető,
- h) épületrész teraszként, vagy zöldtetővel fedetten kialakítható,
- i) zöldtető legfeljebb az épület alapterületének 20 %-án alkalmazható,
- j) a tetőzet meghatározó felületén a tetőhéjalás csak hagyományos cserépfedés lehet, az épületszerkezeti indokolt eltérő fedés (eresz, vápa stb) együttes alkalmazásával,
- k) az épület homlokzatának burkolóanyaga jellemzően vakolt felületű kell, hogy legyen, eltérő burkolat a lábazatokon, valamint a homlokzat lábazaton kívüli felületeinek legfeljebb 10%-án jelenhet meg,
- l) az épületek homlokzati színezésénél csak a tört-fehér színek alkalmazható, kivéve, ha az átépítésre, felújításra kerülő, vagy az elbontott épület eredeti színe attól eltérő volt, akkor az eredeti homlokzatszín visszaállítható,
- m) az épületek nyílászáróit sötét színekkel kell kialakítani, a homlokzaton kívülről látszó fehér műanyag nyílászáró szerkezet nem alkalmazható,
- n) a 20. § rendelkezéseinek betartásán túl, a tetőzetten és a homlokzaton, a karaktersávban, illetve a telek homlokzati vonalától mért 10 m-es sávon belül tetőfelépítmény, -szerelvénny nem létesíthető.

(5) **Napkollektorokra**, napelemek elhelyezésére vonatkozó különös szabályok

- a) tetőzetten napkollektort, napelemet
 - aa) a tető síkjával megegyező hajlásszögben,
 - ab) csoportosan, rendezett képet adóan lehet elhelyezni.
- b) új építésű épület vagy a tetőzet teljes átépítése esetén napkollektor, napelem csak tetőbe integrált kialakítással létesíthető;
- c) a tetőzetten, homlokzaton külső tartályos napkollektor nem helyezhető el;
- d) nem helyezhető el napkollektor, napelem
 - da) karaktersávval érintett telken a karaktersávon belül,
 - db) a telek homlokzatalától felé néző (a közterülettel párhuzamos) tetőfelületen közterületről látható módon.

(6) **A történeti Ófalu** – 63.§ (22) bekezdésben rögzített lehatároláson kívüli – területén a szabályozási terv

- a) meghatározott szélességű karaktersávot,
- b) kettőzött ház jelölést,
- c) utcai homlokzat elhelyezési sávot

rögzít a történetileg értékes beépítésre vonatkozó különleges szabályok meghatározása érdekében, melyekre vonatkozó előírásokat a (7) – (11) bekezdések tartalmazzák.

- (7) **A történeti Ófalu** – 63.§ (22) bekezdésben rögzített lehatároláson kívüli – területére vonatkozó eltérő szabályok
- a) olyan telek nem alakítható ki, amelynek feltárása kizárólag az alábbi utcákról lenne biztosítható:
 - aa) Iskola utca,
 - ab) Virág utca az Eperfa utca és az Ezüsthely utca között.
 - b) szabadonálló épület elhelyezés nem megengedett a zárt sorú, vagy az oldalhatáros építési helyen belül, a bc) pontban felsorolt utcák kivételével .
Az épület
 - ba) utcára merőleges épületszárnya az oldalhatártól számított 1 m-re kell, hogy álljon, 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalhatáron állhat,
 - bb) zárt sorú beépítési mód esetén az épület legalább egyik határfala az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-re kell, hogy álljon.
 - bc) szabadonállóan is elhelyezhető az építési helyen belül a Tüskés utca, Ezüstkő utca – és folytatása – illetve az Eperfa utca folytatásáról nyíló telkek esetében.
 - c) az épületek jellemző, meghatározó gerincvonala az utcára merőleges legyen, de megengedett az utcával párhuzamos épületszárnyak és gerincvonalak kialakítása is a (8) bekezdésben foglaltak figyelembevételével
 - d) erkély, franciaerkély csak a hátsó kert irányába létesíthető,
 - e) a telek homlokzatalán, vagy a homlokzat elhelyezési sávbán álló épület utca felőli homlokzatán garázkapu nem létesíthető
 - f) a nyílászárók állított téglalap befoglaló méretűek lehetnek, kizárólag osztott üvegezéssel az ÓBVSZ 9/71b. számú mellékletének (KSZT) kiegészítő rendelkezései figyelembevételével,
 - g) a tetőzetén kialakított nyílászáró / bevilágító nem haladhatja meg
 - ga) tetősíkban kialakítva a 2,0 m szélességet,
 - gb) tetősíktól eltérően kialakítva a 3,0 m szélességet,
 - gc) összesített darabszáma az adott homlokzat tetőfelületi hosszának 5 m-es osztásából adódó egész számot,
 - gd) összesített szélessége az adott homlokzat tetőfelületi hosszának 1/3-át;
 - h) az épületek magassági meghatározása során az építési övezetben meghatározott építmény és homlokzatmagassági megkötések mellett a történeti Ófalu területén a (8) bekezdésben részletezett ereszmagasságot is figyelembe kell venni;
 - i) a (3) bekezdés a) pontja szerinti történeti utcák mentén
 - ia) az épületek utcára merőleges hossza meghaladhatja a 25 métert, de nem lehet több 40 m-nél,
 - ib) az 55.§ (8) bekezdés szerinti lábon álló kerti tető járműtárolás céljából nem létesíthető a telek homlokzatalától számított 15 m-es sávbán,
 - ic) 100 %-ban tömör kerítés csak falazott vakolt, illetve téglából vagy kőből rakott kialakítással létesíthető,
 - id) tömör kapuzat létesíthető;
 - j) a (3) bekezdés b) pontja szerinti nem történeti utcák mentén az épületek utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert.
- (8) **A karaktersávbán új épületet létesíteni, vagy meglévő épületet bővíteni az alábbiak szerint szabad**
- a) a fővárosi egyedi védettségű épületegyüttes telkén utcával párhuzamos épületszárny (épületrész) újonnan nem létesíthető;
 - b) az épület utca felőli homlokzatának a telek homlokzatalán kell állnia, kivéve, ha a szabályozási terv azt eltérően határozza meg;
 - c) az utcai vonalon utcára merőleges és azzal párhuzamos épületszárny / épületrész egyaránt kialakítható, az a) pont és a (11) bekezdés szerinti kettő közötti házakra vonatkozó szabályok együttes figyelembevételével;
 - d) utcára merőleges épületszárny vagy épületrész
 - da) utca felőli homlokzata oromfalasan alakítandó ki,
 - db) utca felőli oromfalán bevilágítót kötelező létesíteni az Ófaluában hagyományos padlástéri bevilágítók mintájára a KSZT kiegészítő rendelkezései szerinti mintaképek figyelembevételével, ezen kívül más nyílászáró az oromfalon nem létesíthető;
 - e) utcával párhuzamos épületszárny vagy épületrész
 - ea) szélessége nem haladhatja meg a 9,0 m-t,
 - eb) utca felőli homlokzatán oromfal nem létesíthető,
 - ec) oldalhatáros beépítési módban való létesítése során

1. az oldalhatáron oromfal vagy tűzfal nem létesíthető,
 2. az oldalkert felé a tetőzet kontyoltan vagy oromfalasan alakítható ki;
- ed) zárt sorú beépítési módban való létesítése során
1. ahol a telekhatáron a szomszéd épület zárt sorúan és tűzfallal csatlakozik, ahhoz tűzfalasan kell csatlakozni,
 2. kétoldali szomszédos tűzfal esetén elegendő az egyikhez tűzfallal csatlakozni,
 3. 3,5 m-nél szélesebb épülethézag felé nyílászáró létesíthető.
- f) az épület utca felőli homlokzatát a ÓBVSZ 9/71b. számú mellékletének (KSZT) kiegészítő rendelkezései szerinti jellemző méretekkel kell kialakítani a KSZT kiegészítő rendelkezései szerinti jellemző építészeti kialakítási minták figyelembevételével,
- g) az ereszmagasságot az adott utcaszakasz – saroktól-sarokig tartó utcahosszban, vagy 10 teleknél hosszabb utca esetében a szomszédos legalább 5-5 telket tekintve - hasonló beépítési típusú épületeinek ereszmagasságai alapján kell meghatározni, az ereszmagasság értéke nem haladhatja meg ÓBVSZ 9/71b. számú mellékletének (KSZT) kiegészítő rendelkezéseiben rögzített maximális értéket,
- h) az g) pont szerinti ereszmagasság maximális értékétől akkor lehet eltérni, ha az utca hasonló épületeinek ereszmagassága igazolhatóan nagyobb,
- i) saroktelken, amennyiben mindkét közterület felől rögzítésre került a karaktersáv, annak előírásait elegendő az egyik közterület felé betartani.
- (9) Karaktersávval érintett telken, a karaktersávon kívül új épületet létesíteni, vagy meglévő épületet bővíteni az alábbiak szerint szabad
- a) az utcával párhuzamos, vagy az utcára merőleges épületszárny szélessége nem haladhatja meg a 10 métert,
 - b) oldalhatáron az oromfal vagy tűzfal legfeljebb 5 méter hosszú lehet.
- (10) Karaktersávval érintett telken tetőtéri nyílászáró / bevilágító
- a) a karaktersávban közterületről is látható, az utcára vagy a kertre néző tetőfelületen
 - aa) a Templom utca, Ezüsthely utca, Kőbánya utca mentén nem létesíthető,
 - ab) az aa) pontban fel nem sorolt utcák mentén kizárólag tetősíkokban kialakítva létesíthető,
 - b) karaktersávot követő 5 méteres telekmélységben közterületről is látható, az utcára vagy a kertre néző tetőfelületen kizárólag tetősíkokban kialakítva létesíthető,
 - c) karaktersávot követő 5 méteres telekmélységen túl tetősíkokban, illetve tetősíktól eltérően is kialakítható.
- (11) A kettőzött házakra vonatkozó további szabályok
- a) a kettőzött ház jelöléssel érintett telek, vagy két telek esetében az épületeket a karaktersávban épülethézag határolja el egymástól;
 - b) amennyiben egy telken áll a két épület, a telek akkor is megosztható hosszában, ha az így létrejövő telek szélessége nem éri el az övezetben rögzített legkisebb telekszélességet, de nem kisebb 11 m-nél,
 - c) a meglévő épületek a jelenlegi formájukban és arányrendszerükben megtartandók, vagy helyükön építendő vissza, legalább a karaktersávban és az azt követő 5 m-es sávba;
 - d) kettőzött ház keresztirányú szárnyal nem bővíthető az utcai telekhatártól számított 20 m-en belül;
 - e) kettőzött ház jelöléssel érintett és legalább 20 m széles telken új épületet létrehozni csak úgy szabad, hogy az a hagyományos kettőzött ház beépítési jellemzőjét eredményezze és legfeljebb egy épület alakítható ki az utcával párhuzamos épületszárnyal;
 - f) az utcai homlokzatot a történeti kialakítás szerint kell felújítani, a c) pont szerint visszaépíteni, vagy az e) pont szerint újonnan megépíteni, amennyiben a történeti kialakítás nem ismert, az ÓBVSZ 9/71b. számú mellékletének (KSZT) kiegészítő rendelkezései szerinti jellemző építészeti kialakítási mintákat kell figyelembe venni.
- (12) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló vagy védelemre tervezett épület
- a) nem bontható el a védetté nyilvánítási eljárás befejezéséig,
 - b) felújítás, átépítés során az épület történeti kialakítása megtartandó vagy visszaépítendő, amennyiben a történeti kialakítás nem ismert, a KSZT kiegészítő rendelkezései szerinti jellemző építészeti kialakítási mintákat kell figyelembe venni.

*L4-III-AI, L5-III-AI, L6-III-AI,
kertvárosi alapintézményi területek*

64.§

- (1) ¹ Az alapintézményi építési övezetek területe a kertvárosias lakóterület alapintézményeinek elhelyezése szolgál. Az övezetek területén önálló lakóépület az L6-III-AI/L jelű építési övezet kivételével nem létesíthető.
- (2) ² Az építési övezet területén első sorban közhasználatú építmények, továbbá
- közüntézmény épületek,
 - oktatási épületek,
 - művelődési és kulturális célú épületek,
 - egészségügyi épületek,
 - igazgatási épületek,
 - legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciójú épületek
 - ³ az L6-III-AI/L-jelű építési övezetben az a-f.) pontban felsoroltakon kívül legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.
 - az L4-III-AI/2 övezetek területén speciális lakóotthon, szociális épület.
- (3) ⁴ Az L4-III-AI, L5-III-AI és az L6-III-AI építési övezetek területén lakóépület nem, de önálló rendeltetési egységként – kivételesen önálló épületben megvalósítva – a (2) bekezdésben meghatározott funkciókörön kívül szolgálati lakás létesíthető.
- (4) ⁵ Az övezet területén az épületeket a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni, kivéve, ha KSZT másként rendelkezik. Meglévő épület esetén az eredeti beépítési mód szerint az épület bővíthető.
- (5) ⁶ Az L6-III-AI/L-jelű, hegyvidéki kertvárosias lakófunkcióval vegyes alapintézményi terület építési övezetében a 6. számú táblázatban szereplő szabályozási határértékek csak abban az esetben alkalmazhatók, ha a szintterület legalább 40%-án a (2) bekezdés a)-f) pontjában meghatározott rendeltetési egységek kerülnek elhelyezésre. Ettől eltérő esetekben a ***-gal jelölt értékek alkalmazandók.
- (6) ⁷ Békásmegyer-Ófalu területén a KSZT előírása a 6. számú táblázattól eltérő értéket, továbbá a lakófunkcióra vonatkozóan eltérő rendelkezéseket határozhat meg.
- (7) ⁸ Békásmegyer-Ófalu területén az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/	homlokzatmagassága
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
⁹ L4-III-AI	2000	20	40	1,0	40	25	4,5	9,0
^{10 11} L4-III-AI/1	1000	20	40	1,0	40	35	4,5	7,5
¹² L4-III-AI/2	800	20	50	1,0	25	30	3,5	6,0
L5-III-AI	2000	20	30	0,6	35	25	3,5	9,0
L6-III-AI	2000	20	25	0,7	25	30	3,5	7,5
¹³ L6-III-AI/L	2000	-	25 15***	0,7 0,4***	35 25***	55 75***	3,5	7,5 7,0***

*** a szintterület legalább 40%-át el nem érő alapintézményi rendeltetés esetén.

¹ módosította:34/2007.(VI.22.) ÖK. sz. rendelet 2.§(3) bekezdés

² módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (1) bekezdés

³ kiegészítette:34/2007.(VI.22.) ÖK. sz. rendelet 2.§(4) bekezdés

⁴ módosította:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(5) bekezdés

⁵ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (2) bekezdés

⁶ kiegészítette:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(6) bekezdés

⁷ kiegészítette:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (3) bekezdés

⁸ kiegészítette:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (4) bekezdés

⁹ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (5) bekezdés

¹⁰ Kiegészítette: 38/2011. (VII.11.) rendelet 3.§ (3) bekezdése

¹¹ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (5) bekezdés

¹² módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (5) bekezdés

¹³ kiegészítette:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(7) bekezdés

*L4-III-FK, L5-III-FK, L6-III-FK,
kertvárosi fásított közterek*

65.§

- (1) A kertvárosi területeken belül önálló, fásított köztér céljára kijelölt területek, melyek legfeljebb 5%-os mértékig építhetők be.
- (2) A kertvárosi fásított közterek területén csak:
 - a) játszókert,
 - b) pihenőkert,
 - c) sportkert,
 - d) köztér alakítható ki úgy, hogy a területen legalább 100 m²-ként egy darab nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.
- (3) Az övezetekben elhelyezhető:
 - a) nyilvános illemhely,
 - b) vendéglátó építmény,
 - c) játszóház,
 - d) sportépítmény.
- (4) A kertvárosi fásított közterek a terepszint alatt nem építhetők be.

*L4-III-SZ/N,
nagytelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület*

66.§

- (1) Az **L4-III-SZ/N** jelű építési övezet területén szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (2) Az előírt telekméretet legalább másfélszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével.
- (3) Az előírt legkisebb telekméret legalább kétszeresénél nagyobb méretű telken a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg, mely esetben egy épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet kisebb 120 m²-nél.
- (4) ¹ Kiszolgáló épület a 45. § (9) bekezdés figyelembevételével is elhelyezhető.

7. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	Szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-SZ/N	800	16	20	0,5	35	65	3,5	7,5/6,5

*L4-III-SZ/K, L4-III-SZ/A
kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület*

67.§

- (1) Az **L4-III-SZ/K, L4-III-SZ/A** jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni.
- (2) Az előírt telekméretet legalább másfélszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. Épületenként legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) Az előírt legkisebb telekméret legalább kétszeresénél nagyobb méretű telken a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg, mely esetben egy épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet kisebb 120 m²-nél.

¹ kiegészítette:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (6) bekezdés

- (4) Az előkert mérete – ha a kialakult állapot vagy a telekmélység azt szükségessé teszi - legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető.
- (5) A hátsókert mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél, az oldalkert mérete 3,0 m-nél.
- (6) Az övezet területén kivételesen megengedhető az utcai telekhatáron is az épület elhelyezése, ha a szomszédos telkek ily módon épültek be.
- (7) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével is elhelyezhető.
- (8) Lapostetős épület az övezet területén nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot.

8. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége/ mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-SZ/K	600	16/30	25	0,5	35	50	3,5	5,0/4,0
L4-III-SZ/A	400/K	16/20	30	0,5	35	50	3,5	5,0/4,0

*L4-III-IK/1, L4-III-IK/2, L4-III-IK/SZ,
ikres, illetve keverten ikres és szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület*

68.§

- (1) Az **L4-III-IK/1** és **L4-III-IK/2** jelű építési övezetek területén az épületeket ikres beépítési mód szerint kell elhelyezni. Az **L4-III-IK/SZ** övezet területén az épület ikresen vagy szabadonállóan is elhelyezhető, a vonatkozó KSZT előírásai alapján.
- (2) Az előkert és oldalkert legkisebb előírt mérete 5,0 m.
- (3) A hátsókert mérete az övezetbe tartozó a csillaghegyi Árpád utca – Pünkösdfürdő utca – Margó utca – Ságvári Endre utcák által határolt területen belül legalább 8,0 m legyen. Az övezet egyéb területein az általános előírások érvényesítendőek a hátsókert méretének meghatározásánál.
- (4) Telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, az épületek lakásszáma:
 - a) **L4-III-IK/1** övezetben 2 lakás,
 - b) **L4-III-IK/2** övezetben 6 lakás,
 - c) **L4-III-IK/SZ** övezetben 4 lakás.
- (5) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével is elhelyezhető.
- (6) Lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Manzárdtető csak a meglévő csatlakozó épülethez való igazodás érdekében létesíthető.

9.számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége/ mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-IK/1	400	16/25	30	0,5	35	50	3,5	5,5/5,0
L4-III-IK/2	400	14	30	0,7	35	55	4,5	6,0
L4-III-IK/SZ	500	14	30	0,7	35	55	4,5	7,5

*L4-III-KE/1, L4-III-KE/2, ¹L4-KE/3
kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület*

69.§

- (1) Az övezetek területe a kialakult, kevert beépítésű intenzív kertvárosias területek közé tartozik, melyeken a beépítés módját KSZT határozza meg.

¹ módosította: 37/2013.(VII.1.) rendelet 4.§ (1) bekezdés

- (2) Az **L4-III-KE/1 és L4-III-KE/2** építési övezetek területén a szabadonálló vagy az ikres beépítési módot a területre vonatkozó szabályozási terv rögzíti. Amennyiben a kialakult állapot azt indokolja az épület zárt sorúan is beépíthető, illetőleg épülethézagok épületelhelyezése is megengedett a szabályozási terv szerint meghatározott módon.
- (3) Az övezetek területén egy telken egy fő rendeltetésű épület építhető.
- (4) A **45. § (9) bekezdés** szerinti kiszolgáló épület nem létesíthető.

10. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	Szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L4-III-KE/1	600	14	25	0,7	35	55	4,5	7,5
L4-III-KE/2	600	14	30	0,7	35	55	6,0	7,5
¹ L4-III-KE/3	400	14	30	0,7	35	55	6,0	7,5

L4-III-O, L4-III-O/A

oldalhatáros beépítésű és aprótelkes, oldalhatáros beépítésű intenzív kertvárosias lakóterület

70.§

- (1) Az **L4-III-O és L4-III-O/A** jelű építési övezetek területén az oldalhatáros beépítési mód szabályai szerint szabad épületet elhelyezni a **43. §** előírásainak figyelembevételével.
- (2) Meglévő telkek összevonása és azok újraosztása esetén 14 m-nél keskenyebb telek nem alakítható ki. Nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.
- (3) ² Az **L4-III-O/A** övezet területén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
Az **L4-III-O** övezetben:
- 16 m szélességű és ennél keskenyebb telek esetén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
 - 16 m-nél szélesebb telek esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető az oldalhatáros építési helyen belül. Szabadonálló épületelhelyezés esetén a telken építhető lakásszám nem haladhatja meg a négy lakást.
- (4) ³ A **(3) bekezdés b) pont** szerinti szabadonálló épületelhelyezésnél az építési helyen belüli a telekhatártól való oldalsó távolság legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányban az oldalkert előírt 4,5 m-es mértékének megtartása mellett. Ez esetben az építési helyen belüli oldalsó kertrész felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.
- (5) Két utca közötti átmenő telken oldalhatárosan két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (6) ⁴ 1200 m²-nél nagyobb telekméretű és 16 m-nél szélesebb telek esetén több fő rendeltetésű épület csak szabadonálló jellegű épület-elhelyezéssel létesíthető. 1500 m² telekméret felett a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg, azonban egy épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet több 200 m²-nél.
- (7) Az övezet területén kivételesen megengedhető az előkert előírt méretének csökkentése, ha a szomszédos meglévő épületek már így módon kerültek elhelyezésre. Ez esetben az előkert legkisebb mérete általában 3,0 m.
- (8) ⁵ Az oldalhatáros beépítésnél az oldalkert előírt mérete 4,5 m, mely legfeljebb
- 10 és 11 m közötti telekszélesség esetén 4,0 m-re csökkenthető
 - 10 m-es, vagy ennél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.
- (9) ¹ A legfeljebb 8,0 m szélességű telek oldalhatárosan csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a szomszédos épület építési helyétől, illetőleg a meglévő szomszédos épülettől való legalább 4,5 m

¹ módosította: 37/2013.(VII.1.) rendelet 4.§ (1) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (7) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (7) bekezdés

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (8) bekezdés

⁵ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (9) bekezdés

távolság biztosított. Az oldalkertre tekintő homlokzathossz legfeljebb 1/3-ánál az oldalkert mérete 2,5 m-re csökkenthető. Az így meghatározott építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos telek beépítését ne korlátozza.

- (10) Az övezet területén az utcára merőleges épülethossz nem haladhatja meg a 25 m-t.
- (11) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást lehetőleg a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is, mely azonban csak a hátsó telekrészen helyezhető el, a fő rendeltetésű épülettel azonos oldalon az építési helyen belül.
- (12) A **45. § (9) bekezdés** szerinti kiszolgáló épület csak az **L4-III-O/A** övezet területén helyezhető el.
- (13) Épület csak magastetővel alakítható ki, lapostetős épület nem létesíthető.. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot, manzárdtető nem létesíthető. Tornyos kialakítás nem megengedett.
- (14) ² Békásmegyer-Ófalu területén az (1)-(13) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

11. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-O	600	12	25	0,4	35	55	3,5	5,0/4,5
L4-III-O/A	400	12	35	0,6	35	50	3,5	4,5/4,0

L4-III-H/A

aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület

71.§

- (1) Az **L4-III-H/A** jelű építési övezet területén az oldalhatáros beépítési mód szerinti építési helyen belül szabad épületet elhelyezni az oldalhatáros, illetőleg a szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerint a **(6) bekezdés** figyelembevételével.
- (2) Telkenként egy fő rendeltetést szolgáló, legfeljebb kétlakásos épület létesíthető.
- (3) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével is elhelyezhető.
- (4) A telkek beépítésénél az előkert legkisebb mérete általában 3 m, mely indokolt esetben 0-ra csökkenthető, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre.
- (5) ³ Előkert nélküli épület-elhelyezés esetén az utcafronti lakóhelyiség padlószintjét legalább 0,8 m-rel magasabban kell elhelyezni az utcai járdaszinthez képest, Békásmegyer-Ófalu területén a KSZT-ben meghatározott karaktersáv területének kivételével, ahol az utcára jellemző padlószint méretet kell figyelembe venni.
- (6) Az övezet területén az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, ha a telek szélessége legalább 14 m, mely esetben az építési helyen belül kialakuló oldalkert legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert 4,5 m-es méretének megtartása mellett. Ez esetben a kisebbik oldalkert felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.
- (7) ⁴ Az építési övezet területén a 16 m-nél kisebb mélységű telkek esetében, vagy ha a kialakult állapot, a meglévő értékes növényzet azt indokolja megengedhető, hogy az új épület elhelyezése vagy a meglévő épület bővítése során a telek hátsókertje:
- 1,5 m-es értékben legyen meghatározva az épületek egymás közötti előírt távolságának figyelembevételével, amennyiben a hátsókert felőli telkek más övezetbe vannak sorolva,
 - 2,25 m legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L4-III-H/A** övezetbe vannak sorolva,

¹ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (9) bekezdés

² kiegészítette:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (10) bekezdés

³ kiegészítette:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (11) bekezdés

⁴ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (12) bekezdés

- c) 0 legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L4-III-H/A** övezetbe vannak sorolva és azok hátsó telekhatáron álló meglévő épületei tűzfalal rendelkeznek..

A c) pont szerinti esetben megengedett, hogy a szomszédos meglévő épülethez az új épület, illetőleg meglévő épület bővítése tűzfalasan csatlakozzon.

- (8) ¹ A (7) bekezdés c) pont szerinti hátsókerti telekhatáron elhelyezhető épülethossz nem lehet több, mint a hátsókerti telekhatár szélességének fele.

- (9) Lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge- manzárdtető kivételével - nem haladhatja meg a 45 fokot.

12. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége/ mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-H/A	400	16/16	30	0,5	35	50	3,5	4,5/4,0

*L4-III-HZ/1, L4-III-HZ/2, L4-III-HZ/3 ², L4-III-HZ/4
zárt sorú beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület*

72.§

- (1) Az **L4-III-HZ** jelű építési övezet területén az épület a zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belül a keretes beépítés szabályai szerint zárt sorúan vagy épülethézaggal, illetve oldalhatáros jelleggel helyezhető el. Zártudvaros beépítés nem létesíthető.

Az építési vonal a telek egyik oldalhatárán, vagy – ha azt a szomszédos meglévő épület tetőzete nem teszi lehetővé – az attól számított 1,0 m-re legyen.

- (2) ³ Telkenként legfeljebb egy fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető. Az elhelyezhető épületek lakásszáma:

- L4-III-HZ/1** övezetben 2 lakás,
- L4-III-HZ/2** övezetben 6 lakás, Békásmegyer-Ófalu területén 2 lakás
- L4-III-HZ/3** övezetben 4 lakás.
- L4-III-HZ/4** övezetben 2 lakás.

- (3) ⁴ Az övezet területén megengedhető az előkert előírt méretének csökkentése, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre. Ez esetben az előkert legkisebb mérete általában 3 m, mely a kialakult állapot alapján 0-ra csökkenthető. Előkert nélküli beépítés esetén a lakóhelyiség padlószintmagassága a közterületi járdaszinttől mérten legalább 0,8 m legyen, Békásmegyer-Ófalu területén a KSZT-ben meghatározott karaktersáv területének kivételével, ahol az utcára jellemző padlószint méretet kell figyelembe venni.

- (4) Az oldalsó épületszárny felőli oldalkert előírt mérete 4,5 m, mely legalább
- 10 és 11 m közötti telekszélesség esetén 4,0 m-re csökkenthető
 - 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalsó épületszárny felőli oldalkert mérete legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.

- (5) 8,0 m, illetve annál keskenyebb telek csak zárt sorúan, illetve zárt sorú-oldalhatárosan építhető be.

- (6) Az oldalhatáros vagy zárt sorú oldalhatáros épület-elhelyezés esetén az épülethossz nem lehet több 25 m-nél, kivéve a Békásmegyer-Ófalu területén lévő átmenő telkek beépítését, ahol azok a telek teljes mélységében oldalhatárosan beépíthetőek a **63.§ (22) bekezdés c) pontjának** figyelembevételével.

- (7) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is, mely azonban csak a hátsó telekrészen helyezhető el, a fő rendeltetésű épülettel azonos oldalon.

- (8) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével is elhelyezhető.

¹ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (13) bekezdés

² módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (14) bekezdés

³ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (15) bekezdés

⁴ módosította:31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (15) bekezdés

- (9) Lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Manzárdtető csak az utcai traktusban létesíthető, ha a szomszédos épületek már manzárdtetővel kerültek kialakításra. Tornyos kialakítás nem megengedett.
- (10) ¹ Békásmegyer-Ófalu területén az (1)-(9) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

13. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-HZ/1	500	14	25	0,4	35	50	3,5	5,0/4,5
²L4-III-HZ/2	500	14*	35	0,6	35	50	3,5	5,0/4,5
L4-III-HZ/3	800	14	30	1,0	35	55	6,0	7,5
³L4-III-HZ/4	500	14*	30	0,5	35	50	3,5	5,0/4,5

* Békásmegyer-Ófalu területén a kettőzött házak esetében a 63/A. § együttes figyelembevételével.

L4-III-LP ⁴L4-III-LP/G
intenzív kertvárosi lakópark

73.§

- (1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén a **63. §-ban** megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.
- (3) Az építési övezet területén telekalakítás, új épületek elhelyezése csak **KSZT** alapján lehetséges.
- (4) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló-egységek külön épületben (sor- vagy ikergarázs) nem létesíthetők.
Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, a járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszanként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető.
- (5) A telekbelsőben a kötelező legkisebb zöldfelület legalább 30 %-a egybefüggően legyen kialakítva. A telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg, melyek nem számíthatók be a zöldfelület mértékébe.

14. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-LP	5000	40	25	0,7	35	50	3,5	7,5/6,5
⁵L4-III-LP/G	5000	30	25	0,6	40	50	3,50	7,5

L4-III-M/1, L4-III-M/2, L4-III-M/3
munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias lakóterület

74.§

- (1) Az **L4-III-M** jelű építési övezet területén a **63.§-ban** meghatározott fő rendeltetésű épületen túlmenően - önálló kisipari épület, önálló raktárépület is elhelyezhető a zárt sorú építési helyen belül.

¹ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (16) bekezdés

² Kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 5.§ (2) bekezdés

³ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (17) bekezdés

⁴ Kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 5.§ (1) bekezdés

⁵ Kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 5.§ (2) bekezdés

- (2) Az övezetek területén 3000 m²-t meghaladó telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetek területén telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület létesíthető, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára.
- (4) A lakóépületen kívül legfeljebb egy épület létesíthető a kisipari tevékenység, raktározás céljából. Kereskedelmi célú épület legfeljebb 1500 m² bruttó szinterület mértékéig helyezhető el. Az övezetek területén szálláshely-szolgáltató épület nem létesíthető.
- (5) A kiszolgáló épületek közül - kizárólag már meglévő lakóépület esetén - járműtárolás céljára szolgáló egy kiszolgáló épület létesíthető. Új lakóépület esetében a járműtárolást a lakóépületen vagy a kisipari rendeltetésű épületen belül kell megoldani.
- (6) Kültéri raktározás céljára legfeljebb 50 m² alapterületű fedett, két oldalon falazattal lehatárolt építmény létesíthető. Előkertben külszíni raktározás nem folytatható.
- (7) Az övezet területén a zárt sorú építési helyen belüli épületelhelyezés - ha a telekszélesség nem haladja meg a 14 m-t – oldalhatáros, ikres vagy hézagosan zárt sorú lehet a kialakult állapot figyelembevételével, kötelező elvi engedély alapján. 14 m-nél szélesebb telken az épületek a szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerint is telepíthetők.
- (8) Az **L4-III-M/2** jelű építési övezetnél legalább az egyik fő rendeltetést szolgáló épület építési vonala legyen azonos a közterületi telekhatárral.
- (9) Az övezet területén nem végezhető bűzös kisipari vagy olyan tevékenység, melynek nappali zajkibocsátási értéke az 50 dB értéket meghaladja.
- (10) Az övezet területén 15 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló csak gyeprácsos kivitelű lehet.
- (11) Az előírt zöldfelület legalább 50 %-át egybefüggően kell kialakítani – lehetőleg a hátsókerti részen.
- (12) A Csillaghegy Árpád utca és Szent István utca közötti telektömbben a lakófunkciójú épületek az Árpád utca menti teleksávban, az egyéb rendeltetésű épületek a Szent István utca menti teleksávban helyezhetők csak el.

15. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L4-III-M/1	500	14	35	0,7	35	40	3,5	7,5/6,5
L4-III-M/2	700	14	30	0,7	35	40	3,5	7,5/6,5
L4-III-M/3	900	14	25	0,7	35	40	3,5	7,5/6,5

L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A

nagytelkes, kialakult kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület

75.§

- (1) Az **L5-III-SZ** jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (2) Az előírt telekméretet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. A legalább két és félszeres legkisebb telekméret esetén, a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével történhet. Egy-egy önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t, és az egy telken építhető épületek száma nem lehet több, mint az adott telek méretéből számított legkisebb telekméret többszöröse, lefele történő kerekítéssel.
- (3) Az **L5-III-SZ/K** és **L5-III-SZ/A** jelű építési övezetek területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető.
- (4) Az **L5-III-SZ/A** építési övezet területén az előkert és hátsókert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek közötti távolság előírt mértéke biztosított.
- (5) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével is elhelyezhető. .

- (6) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – toronyjelleg kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.
- (7) ¹ Békásmegyer-Ófalu területén az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

16. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége/ mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L5-III-SZ/N	1000	20/30	20	0,5	35	50	3,5	7,5/6,5
L5-III-SZ/K	700	20/30	25	0,5	35	50	3,5	6,5/5,5
L5-III-SZ/A	500	20/30	25	0,4	35	50	3,5	5,5/4,5

L5-III-O, ² L5-III-O/K, L5-III-O/A
oldalhatáros és aprótelkes, oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterület

76.§

- (1) Az **L5-III-O** jelű építési övezet területén az oldalhatáros beépítési mód szabályai szerint szabad épületet elhelyezni a **43. §** előírásainak figyelembevételével.
- (2) Az **L5-III-O/A** övezet területén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
Az **L5-III-O** övezetben:
- 16 m-nél keskenyebb telek esetén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
 - 16 m-nél szélesebb telek esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető az oldalhatáros építési helyen belül, Szabadonálló épületelhelyezés esetén a telken építhető lakásszám nem haladhatja meg a négy lakást.
- (3) ³ A **(2) bekezdés b) pont** szerinti szabadonálló épületelhelyezésnél az építési helyen belül a telekhatártól való oldalsó távolság legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert előírt 4,5 m-es mértékének megtartása mellett. Ez esetben az építési helyen belüli oldalsó kertrész felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.
- (4) 16 m-nél szélesebb telek esetén több fő rendeltetésű épület csak a legalább 1200 m²-nél nagyobb telekterület esetén létesíthető. 1500 m² felett a beépítés több épületben valósítandó meg, azonban egy épület beépítésbe beszámító alapterülete nem lehet több 200 m²-nél. Egy telken kettőnél több fő rendeltetésű épület nem létesíthető.
- (5) Az övezet területén kivételesen megengedhető az előkert előírt méretének csökkentése, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre. Ez esetben az előkert legkisebb mérete általában 3 m.
- (6) Az oldalhatáros épületelhelyezésnél az oldalkert előírt mérete 4,5 m, mely legfeljebb
- 10 és 11 m közötti telekszélesség esetén 4,0 m-re csökkenthető
 - 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0-re csökkenthető. Ez esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.
- (7) ⁴ A legfeljebb 8,0 m szélességű, két oldalról már beépített telek csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a meglévő szomszédos épületek között legalább 4,5 m távolság biztosított. Az oldalhatárra tekintő homlokzatfelület legfeljebb 1/3-ánál az oldalkert mérete 2,5 m-re csökkenthető.
8,0 m-nél keskenyebb telek zárt sorúan akkor építhető be, amennyiben az a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.
- (8) Az övezetben az utcára merőleges épülethossz nem lehet több 25 m-nél. Amennyiben a telek méreteiből és a beépítés mértékéből nagyobb épülethossz jön ki, a lehetséges beépítést két épületben kell megvalósítani.
- (9) Az épületet az utcafépí szempontból meghatározó oldalhatáron kell elhelyezni.

¹ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (18) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (19) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (20) bekezdés

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (21) bekezdés

- (10) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást lehetőleg a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is.
- (11) A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető.
- (12) Az épületek építménymagassági értékének figyelembevétele mellett az épületek oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 m-t, lejtős terepen az 5,5 m-t.
- (13) Épület csak magastetővel alakítható ki, lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Manzárdtető, torony nem létesíthető.
- (14) ¹ Békásmegyer-Ófalu területén az (1)-(13) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

17. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága-homlokzatmagassága (H_H/H_L)	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L5-III-O	1000	14	15	0,4	35	50	3,0	5,5-4,5/6,0*
² L5-III-O/K	700	14	20	0,4	35	50	3,0	5,5-4,5/6,0*
³ L5-III-O/A	400	14	25	0,5	35	50	3,0	5,5-4,5/6,0*

* (H_H/H_L) = H_H - hegyoldal felőli és H_L - lejtő felőli homlokzatmagasság legnagyobb megengedett értéke

L5-III-H/A

aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias terület

77.§

- (1) Az **L5-III-H/A** jelű építési övezet területén az oldalhatáros beépítési mód szerinti építési helyen belül szabad épületet elhelyezni az oldalhatáros, illetőleg a szabadonálló beépítés szabályai szerint a **(6) bekezdés** figyelembevételével.
- (2) Telkenként legfeljebb egy, maximum kétlakásos fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető.
- (3) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével elhelyezhető.
- (4) A telkek beépítésénél az előkert legkisebb mérete általában 3 m, mely indokolt esetben 0-ra csökkenthető, ha a szomszédos meglévő épületek már így módon kerültek elhelyezésre.
- (5) Előkert nélküli épület-elhelyezés esetén az utcafronti lakóhelyiség padlószintjét legalább 0,8 m-rel magasabban kell elhelyezni az utcai járdaszinthez képest.
- (6) Az övezet területén az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, ha a telek szélessége legalább 14 m, mely esetben az építési helyen belüli oldalkert legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert 4,5 m-es mértékének megtartása mellett. Ez esetben a kisebbik oldalkert felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.
- (7) ⁴ Az építési övezet területén a 16 m-nél kisebb mélységű telkek esetében, vagy ha a kialakult állapot, a meglévő értékes növényzet azt indokolja megengedhető, hogy az új épület elhelyezése vagy a meglévő épület bővítése során a telek hátsókertje:

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (22) bekezdés

² módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (23) bekezdés

³ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (23) bekezdés

⁴ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (24) bekezdés

- a) 1,5 m-es értékben legyen meghatározva az épületek egymás közötti előírt távolságának figyelembevételével, amennyiben a hátsókert felőli telkek más övezetbe vannak sorolva,
- b) 2,25 m legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L5-III-H/A** övezetbe vannak sorolva,
- c) 0 legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L5-III-H/A** övezetbe vannak sorolva és azok hátsó telekhatáron álló meglévő épületei tűzfalal rendelkeznek.

A **c) pont** szerinti esetben megengedett, hogy a szomszédos meglévő épülethez az új épület, illetőleg meglévő épület bővítése tűzfalasan csatlakozzon.

(8) A **(7) bekezdés c)** pont szerinti hátsókerti telekhatáron elhelyezhető épülethossz nem lehet több, mint a hátsókert szélességének fele.

(9) Lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge- manzárdtető kivételével - nem haladhatja meg a 45 fokot.

18. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége/ mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L5-III-H/A	500	16/16	25	0,5	35	50	3,5	4,5/4,0

L5-III-HZ

zártosorú épülethézagok beépítésű kertvárosias lakóterület

78.§

- (1) Az **L5-III-HZ** jelű építési övezet területén az épület a zártosorú beépítési mód szerinti építési helyen belül jellemzően oldalhatáros jelleggel zártosorúan vagy épülethézaggal helyezhető el. Zártudvaros beépítés nem létesíthető. Az építési vonal a telek egyik oldalhatárán vagy – ha azt a szomszédos meglévő épület tetőzete nem teszi lehetővé – az attól számított 1,0 m-re legyen.
- (2) Telkenként legfeljebb két, egyenként legfeljebb kétlakásos fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető.
- (3) ¹ Az övezet területén előkert nem létesíthető. Előkert nélküli beépítés esetén a lakóhelyiség padlószintmagassága a közterületi járdaszinttől mérten legalább 0,8 m legyen. Békásmegyer-Ófalu területén a KSZT-ben meghatározott karaktersáv területének kivételével, ahol az utcára jellemző padlószint méretet kell figyelembe venni.
- (4) Az oldalsó épületszárny felőli oldalkert előírt mérete 4,5 m, mely
 - a) 10 és 11 m közötti telekszélesség esetén 4,0 m-re csökkenthető
 - b) 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalsó épületszárny felőli oldalkert mérete legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.
- (5) 8,0 m, illetve annál keskenyebb telek csak zártosorúan, illetve zártosorú-oldalhatárosan építhető be.
- (6) Az oldalhatáros vagy zártosorú oldalhatáros épület-elhelyezés esetén az épülethossz nem lehet több 25 m-nél, kivéve a Békásmegyer-Ófalu területén lévő átmenő telkek beépítését, ahol azok a telek teljes mélységében oldalhatárosan beépíthetőek, a **63.§ (22) bekezdés c)** pontjának figyelembevételével.
- (7) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is, mely azonban csak a hátsó telekrészen helyezhető el, a fő rendeltetésű épülettel azonos oldalon.
- (8) Lapostetős vagy manzárdtetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Tornyos kialakítás nem megengedett.
- (9) ² Békásmegyer-Ófalu területén az (1)-(8) bekezdésben foglaltakat a 63/A. § együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

¹ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (25) bekezdés

² kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (26) bekezdés

19. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L5-III-HZ	500	14	25	0,4	35	50	3,5	5,0/4,5

*L5-III-LP
laza kertvárosias lakópark területe*

79.§

- (1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén a **63. §**-ban megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.
- (3) Az építési övezet területén a telekalakítás, új épületek elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges.
- (4) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló egységek külön épületben (sor vagy ikergarázs) nem létesíthetők. Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszonként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető.
- (5) A telekbelsőben az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggően kell kialakítani. A telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg.

20. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L5-III-LP	5000	40	20	0,7	35	50	3,5	7,5/6,5

*L6-III-SZ/N
nagytelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület*

80.§

- (1) Az **L6-III-SZ/N** jelű építési övezet területén a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (2) ¹ Ahol a telekszélesség kisebb, mint 16 m, az oldalkert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek homlokzatai között az előírt távolság biztosított. Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakított, 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáros vagy ikres beépítés is meghatározható, amennyiben az a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét nem korlátozza.
- (3) Az 1500 m² feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.
- (4) Az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 20%-ra növelhető a **21. számú táblázatban** rögzítettek szerint.
- (5) Két fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el egy telken, ha a telek területe:
 - a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 1200 m²-nél nagyobb, és 100 m²-nél kisebb beépített alapterületű épület építménymagassága legfeljebb 5,0 m,
 - b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 1350 m²-nél nagyobb.

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (27) bekezdés

1000 és 1200 m² közötti telekméret esetén csak akkor helyezhető el két fő rendeltetésű épület, ha a kisebbik épület beépített alapterülete legalább a 60 m²-t meghaladja és építménymagassága legfeljebb 4,5 m.

- (6) Kettőnél több fő rendeltetésű épület:
- a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 2500 m²-nél nagyobb,
 - a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 2000 m²-nél nagyobb telekméret esetén helyezhető el egy telken.
- (7) ¹ 2500 m² és 5500 m² telekméret között a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t. 5500 m² feletti telekméret esetében az épületet tagoltan kell kialakítani, úgy hogy megjelenésében az több épület hatását tükrözze.
- (8) 3000 m²-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható. Magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkek is kialakíthatók.
- (9) Az övezet közcsatornával ellátott telkein legfeljebb 5 lakásos lakóépületek létesíthetők. ² Egy telken elhelyezhető lakásszám, amennyiben **KSZT** másképp nem rendelkezik:
- 2500 m²-es teleknagyságig a megengedett legnagyobb építhető szintterület 100-zal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám,
 - 2500 m²-es telekméret felett a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám.
- (10) Új épület esetén az előírt számú személygépjármű-tárolót:
- az épületen belül, vagy
 - önálló terepszint alatti építményben, illetőleg pinceszinten kell kialakítani.
- A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető.
- (11) Az épület egy homlokzati oldalának összhomlokzathossza nem haladhatja meg:
- lejtő irányban a 22 m-t,
 - 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 20 m-t,
 - teraszház lejtőirányú épülethossza a 25 m-t.
- (12) Az övezet területén elsősorban magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – torony kialakítása érdekében – legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.
- (13) A Podolini utca menti **L6-III-SZ/N** jelű építési övezet területén az építménymagasság értéke elérheti a 7,5 m-t.

21. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L6-III-SZ/N	1000	16 20*	15	0,4	25	75	3,5	7,0/6,5
Engedmény építménymagassági korlátozás esetén	1000	16 20*	20	0,4	25	65	3,5	5,0

* 8 teleknél többet érintő új telek kialakítása esetén

¹ módosította: a 27/2004. (VI.10.) ÖK. sz. rendelet 2.§ 5. pontja

² módosította: 34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (8) bekezdés

L6-III-SZ/K*kialakult kistelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület***81.§**

- (1) Az **L6-III-SZ/K** jelű építési övezet területén a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, a **(2) bekezdés** figyelembevételével.
- (2) 14 m-nél keskenyebb kialakult telken - amennyiben a szomszéd telek már oldalhatárosan vagy ikres csatlakozással épült be, - az új épület az oldalhatáros beépítésű épülethez csatlakozva ikresen is elhelyezhető.
- (3) Az 1500 m² feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakult, 700 m²-nél kisebb telek esetén az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 25%-ra növelhető a **22. számú táblázatban** rögzítettek szerint, de egy épület legfeljebb 170 m²-es beépített alapterületű lehet.
- (5) ¹ 1000 m² és 1500 m² közötti telekméret esetén két épület létesíthető, mely esetben egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t, 1000 m²-nél kisebb telekméret esetén a telken csak egy fő rendeltetésű épület létesíthető.
- (6) 1500 m² telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 170 m²-t.
- (7) 2000 m²-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható. Magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkekre osztható.
- (8) Az övezet telkein legfeljebb háromlakásos lakóépületek létesíthetők.
- (9) Új épület esetén az előírt számú személygépjármű-tárolót:
a) az épületen belül, vagy
b) önálló terepszint alatti építményben, illetőleg pincszinten
kell kialakítani.
A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető.
- (10) Az épület egy homlokzati oldalának össz-homlokzathossza nem haladhatja meg:
a) lejtő irányban a 16 m-t,
b) 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 15 m-t.
- (11) Az építési övezet területén teraszház nem létesíthető.
- (12) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – torony kialakítása érdekében – legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.

22. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága-homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L6-III-SZ/K	900	20/30	15	0,4	25	70	3,0	7,0/6,5
Engedmény építménymagassági korlátozás esetén	900	20/30	20	0,4	25	65	3,5	5,0/4,5
	900	20/30	25*	0,4	25	65	3,5	5,0/4,5

* 700 m²-nél kisebb kialakult telek esetén¹ kiegészítette: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (28) bekezdés

L6-III-SZ/IK

szabadonálló vagy ikres beépítésű, hegyvidéki kertvárosias terület

82.§

- (1) Az **L6-III-SZ/IK** jelű építési övezet területén jellemzően a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni.
- (2) Közcsatornába való bekötési lehetőség nélkül a telkeken legfeljebb egy-egy lakás építhető.
- (3) Az 1500 m² feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.
- (4) Az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 20%-ra növelhető a **23. számú táblázatban** rögzítettek szerint.
- (5) Két fő rendeltetésű épület csak akkor helyezhető el egy telken, ha a telek közcsatornával ellátott, és ha a telek területe:
 - a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 1500 m²-nél nagyobb vagy
 - b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 1200 m²-nél nagyobb,
 - c) ha a telek közcsatornával ellátott.

1000 és 1200 m² közötti telekméret esetén csak akkor helyezhető el két fő rendeltetésű épület, ha a kisebbik épület beépített alapterülete legalább a 60 m²-t meghaladja és építménymagassága legfeljebb 4,5 m.
- (6) Kettőnél több fő rendeltetésű épület csak a közcsatornával ellátott telken:
 - a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 2500 m²-nél nagyobb,
 - b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 2000 m²-nél nagyobb telekméret esetén helyezhető el.
- (7) Közcsatornával ellátott területen, 2500 m² telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t.
- (8) 3000 m²-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható, de magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkek is kialakíthatók.
- (9) ¹ Az övezet 14 m-nél szélesebb, közcsatornával is ellátott telkein legfeljebb 4 lakásos lakóépületek létesíthetők. 14 m-nél keskenyebb telken maximum 2 lakásos épület helyezhető el. Egy telken elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető bruttó szintterület 150-nel való osztásából, a kerekítés szabályai szerint adódó egész szám.
- (10) Az övezet telkei legalább 12 és 14 m közötti telekszélesség esetén szabadonállóan vagy - kizárólag KSZT alapján - ikresen építhetők be.
A szomszédos – jelen rendelet előírásai alapján - ikresen elhelyezett épülethez akkor is csatlakozni kell, ha időközben a telek méretei lehetővé tennék a szabadonálló épület-elhelyezést is. Ikertűzfal takaratlanul nem maradhat.
- (11) Az épület egy homlokzati oldalának összhomlokzathossza nem haladhatja meg:
 - a) lejtő irányban a 16 m-t,
 - b) ikres beépítés, illetve legfeljebb 6,0 m-es épületszélesség esetén a 15 m-t,
 - c) 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 20 m-t, ikres beépítés esetén - egy épületre vonatkozóan - a 15 m-t,
 - d) teraszház lejtőirányú hossza a 20 m-t.
- (12) Ikres beépítés esetén a lejtőirányú telkek keresztbeosztásával létrejövő legkisebb telekméret 700 m² lehet. Ikertelek nem alakítható ki, ha a két szomszédos telek szélessége egyenként a 14 m-t meghaladja.
- (13) Az övezet területén elsősorban magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél magasabb hajlásszög – torony kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.

¹ módosította: 34/2007.(VI.22.) ÖK. sz. rendelet 2.§(9) bekezdés

23. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége/ mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága- homlokzatmagassága (H_H/H_L)	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L6-III-SZ/IK	1000 700*	16/30	15	0,4	20	75	3,5	6,0 4,5/6,5**
Engedmény építménymagassági korlátozás esetén	1000 700*	16/30	20	0,4	25	65	3,5	5,0

* ikertelek esetén

** (H_H/H_L) = H_H - hegyoldal felőli és H_L - lejtő felőli homlokzatmagasság legnagyobb megengedett értéke

*L6-III-H/1, L6-III-H/2, L6-III-H/3, L6-III-H/4, L6-III-H/5
szabadonálló beépítésű, új hegyvidéki kertvárosias lakóterületek*

83.§

- (1) A telkeken csak közcsatorna megléte esetén szabad épületet elhelyezni.
- (2) Az 1500 m² feletti telekméret esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.
- (3) ¹ Az építési övezetek területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (4) ² Az övezetek területén a lakóépületen kívül csak szálláshely-szolgáltató épület, illetve legfeljebb 500 m² nettó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.
- (5) ³ A (4) bekezdés szerint megengedett fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként csak
 - a) vendéglátás,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási
 funkciók helyezhetők el.
- (6) ⁴ Az építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek – a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével – nem létesíthetők.
- (7) ⁵ Támfalgarázs létesítése esetén a közterület felől legfeljebb 4 önálló garázskapu létesíthető oly módon, hogy 2-2 garázskapu között legalább 3 m szélességben kertépítészeti eszközökkel kell megszakítani a támfalgarázs egységét.
- (8) ⁶ A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 40°-ot.
- (9) ⁷ Az **L6-III-H/3** építési övezet kivételével 2500 m² telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t.
- (10) ⁸
 - a) Az **L6-III-H/1** övezet telkei magánútról is megközelíthetők. Magánút kialakítása esetén a magánút telekhatár menti területe előkertnek minősül, amelynek mérete min. 5,0 m. Az oldalkert mérete min. 3,75 m, a hátsókert mérete min. 6,0 m.

¹ kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

² kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

³ kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

⁴ kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

⁵ kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

⁶ kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

⁷ kiegészítette: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

⁸ módosította: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 2. pontja

- b) A telkeket egységes beépítési koncepció alapján szabad csak beépíteni. Egy épületben max. 6 lakás helyezhető el. A Harsány lejtő felőli előkertek legkisebb mérete 10,0 m.
- c) Az egyes telkek egymástól és a magánút felől csak legfeljebb 1,0 m magas élő sövénnyel választhatók el.

- (11) ¹ Az **L6-III-H/2** övezet területén 20 %-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető. A közterület felőli épülethomlokzaton legfeljebb 2 garázkapu helyezhető el, melynek szélessége nem haladhatja meg a 3,0 m-t.
- (12) ² Az **L6-III-H/3** övezet telkein legfeljebb egy épület helyezhető el. Az építhető lakásszám épületenként legfeljebb 6 lakás, az épületek maximált szélességi mérete 20 m lehet.
- (13) Az **L6-III-H/4 ÉS L6-III-H/5** övezetbe tartozó telkeket egységes beépítési koncepció alapján szabad csak beépíteni úgy, hogy összzhatásban egy utcaképet alkotó épületegyüttes képét mutassa. A beépítés előzetes tisztázására elvi építési engedélyt kell kérni.
A telkeken legfeljebb 2 lakásos épületek építhetők.
- (14) A KSZT-ben meghatározott **L6-III-H/5** jelű övezetben lévő telkek beépítési mértéke - egységes beépítési terv alapján - elérheti a 25 %-ot, az egyéb beépítési paraméterek változatlan betartása mellett. Az övezetben a teleknek az előkeri építési határon mért szélessége legalább 16 m legyen.
- (15) Az **L6-III-H** jelű építési övezetek további előírásait, az elő-, oldal- és hátsókeri méreteit a KSZT határozza meg.
- (16) Az övezetek területén a **45. § (9) bekezdés** szerinti kiszolgáló épület nem létesíthető.

24. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága-homlokzatmagassága (H _{HEGYFELŐLI} /H _{LEJTŐFELŐLI})	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L6-III-H/1	1000	24	15	0,4	20	75	3,5	7,5
L6-III-H/2	1000	24	20	0,4	20	65	3,0	5,0 4,5/5,5
L6-III-H/3	2000	30	20	0,4	20	65	3,0	5,0 4,5/6,5
L6-III-H/4	1000	16	20	0,4	20	75	3,0	5,0 4,5/6,5
L6-III-H/5	1000	12	25	0,4	20	65	3,0	5,0 4,5/6,5

*L6-III-LP
laza kertvárosias lakópark területe*

84.§

- (1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén a **63. §-ban** megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.
- (3) Az építési övezet területén a telekalakítás, új épületek elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges.
- (4) Az 1500 m² feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.
- (5) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló egységek külön épületben (sor vagy ikergarázs) nem létesíthetők. Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszonként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető.

¹ módosította: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 3. pontja

² módosította: a 27/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 4. pontja

- (6) A telekbelsőben az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggően kell kialakítani. A telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg.

25. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L6-III-LP	5000	40	15	0,4	25	50	3,5	7,5/6,5
Engedmény építménymagassági korlátozás esetén	5000	40	20	0,4	25	65	3,5	5,0

L7-III JELŰ **LAKÓTELEPEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

85.§

- (1) Az **L7-III** jelű építési övezetek:
- | | | |
|----|-----------------------------------|---|
| a) | L7-III/AI | Lakótelepi alapintézmény övezet |
| b) | L7-III-Z | Lakótelepen belüli zöldterület |
| c) | L7-III-LP/1 | Alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark |
| d) | L7-III-LP/2 | Alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark |
| e) | L7-III/1 | Alacsony intenzitású lakótelep |
| f) | L7-III/2 | Magas intenzitású lakótelep |
| g) | ¹ L7-III-AI/35 | Alacsony intenzitású lakótelepi alapintézményi övezet, |
| h) | ² L7-III-AI/75 | Intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet, |
| i) | ³ L7-III-AI/100 | Intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet |
| j) | ⁴ L7-III/B | Lakótelepi burkolt közterület övezet |
| k) | ⁵ L7-III/Zf | Lakótelepi zöldfelület jellegű közterület övezetű |
| l) | ⁶ L7-III-AI/50 | Közepes intenzitású lakótelepi alapintézményi övezet |
| m) | ⁷ L7-III/3 | Sajátos, változó intenzitású lakótelep |
| n) | ⁸ L7-III/4 | Sajátos, változó intenzitású lakótelep |
| o) | ⁹ L7-III/5 | Alacsony intenzitású, társasház-asztatlan közös tulajdonú lakótelep |
| p) | ¹⁰ L7-III/LP/3 | Alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark |
- (2) Az **L7-III** jelű építési övezetek területén - ha az építési övezetek előírásai másként nem rendelkeznek – a **BVKSZ 24.§-ában** foglaltak közül:
- a) lakóépület,
 - b) szálláshely-szolgáltató épület,
 - c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi épület),
 - d) irodaház,
- valamint ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
- e) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - f) sportépítmény,
 - g) parkolóház, önálló mélygarázs
- helyezhető el.
- (3) A **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(2) bekezdésben** felsoroltaknak megfelelő funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - g) sportcélú,
 - h) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari
- funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén
- a) a **BVKSZ 24.§ (4) bekezdése** szerinti önálló ipari, önálló raktározási, valamint nagykereskedelmi épület,
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
 - d) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

¹ kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése

² kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése

³ kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁴ kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁵ kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁶ kiegészítette: 38/2008.(VI.30.) rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁷ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) 3.§

⁸ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) 3.§

⁹ kiegészítette: 9/2013.(I.31.) 3.§ (1) bekezdés

¹⁰ kiegészítette: 26/2014.(VI.30.) 2.§ (1) bekezdés

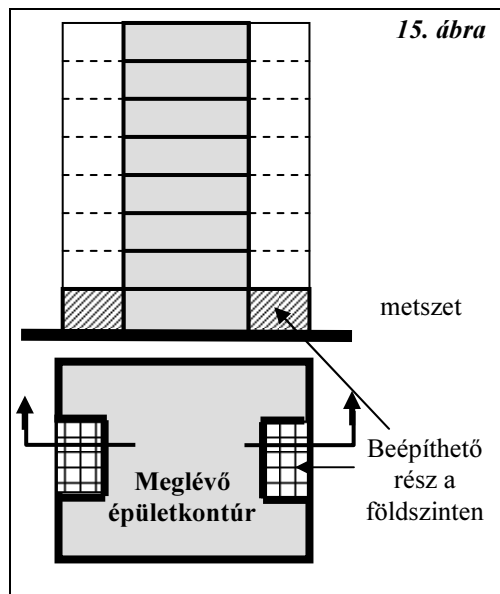
- (5) Az övezetek területén a **BVKSZ 24.§ (6) bekezdésében** meghatározott melléképítmények közül:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső,
 - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (6) ¹Az övezetek területén közterület területéből új telket kialakítani, és azokon új épületet elhelyezni, csak legalább a 4/2. sz. melléklet szerint lehatárolt területi egységre készülő KSZT alapján lehet.
- (7) ²KSZT hiányában az L7-III jelű övezetbe sorolt területeken megengedett
- a telekegyesítés, illetve a telekméret 25%-ánál kisebb arányú területváltozással járó telekalakítás, valamint
 - a nem lakóépület alapterületének 25 %-nál kisebb arányú bővítése, emeletráépítése, magastetővel való ellátása és annak beépítése, ha szintterülete nem nő 25 %- nál jobban.
- (8) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – parkolóház, teremgarázs, mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.
- (9) Az épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető. Lakásösszevonás - amennyiben az épületszerkezet azt lehetővé teszi, és az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja – statikai szakvélemény alapján engedélyezhető.
- (10) A lakóépületek beépítés céljára szolgáló magastetővel csak akkor láthatók el, ha:
- a **4/2 mellékletben** foglalt külön területi lehatárolás szerinti épületekre vonatkozó egységes tetőtér- ráépítési koncepció és elvi engedélyezési terv készül, és
 - a lakótelepi egység területén a többletparkoló **KSZT**-ben előírt módon az épület 300 m-es körzetében biztosítható.
- (11) Meglévő lapos tetős kialakítású lakóépület külön vizsgálat nélkül legfeljebb 10°-os lejtésű, lapos tetőnek számító - kivételes esetben, ha az épület szerkezet azt szükségessé teszi 15°-os lejtésű - tetővel fedhető.
- (12) Már eredeti állapotában magasépületnek minősülő meglévő épület legfeljebb egy, teraszosan kialakított építményszinttel növelhető oly módon, hogy ezzel az építménymagassága nem növekedhet. Kialakítását elvi építési engedélyben kell meghatározni, az önkormányzati tervtanács véleményének kikérése mellett.
- (13) A területen a parkolást:
- felszíni parkolóban,
 - terepszint alatti mélygarázsban,
 - parkolóházban
 - ³ épületben
- a **KSZT**-ben meghatározott módon kell megoldani.
- (14) Az épületek fogadószíni gyalogos átjárói csak abban az esetben építhetők be, ha az átjárás továbbra is biztosítható, és
- a visszamaradó átjáró szélessége nem csökken 3,0 m alá, és
 - a beépítés homlokzatfelülete legalább 70 %-ban üveghomlokzattal vagy kirakatszekrénnel kerül kialakításra.
- (15) Az épület hosszirányában kialakított, azonos szélességben végigmenő árkád területe nem építhető be. Az árkádok térbővületei csak akkor építhetők be, ha a beépítés nem érinti a térbővület teljes területét, és így a térbővület jelleg megmarad.

¹ kiegészítette:65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (9) bekezdése

² módosította:65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (9) bekezdése

³ kiegészítette:38/2008.(VI.30.) rendelet 3.§ (4) bekezdése

- (16) Meglévő épület homlokzati kontúrjának beugrása akkor építhető be a földszinti területen, ha az nem érint meglévő értékes növényzetet, és a meglévő közművezetékek kiváltása biztosítható. (15. ábra)
- (17) Erkély, loggia beépítése egy épületen csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv és elvi építési engedély alapján valósítható meg oly módon, hogy az épület hőtechnikai paraméterei ne romoljanak.
- (18) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat előtt nem zárható el. Az épületek alatti árkádokat, átjárókat - a **(14)-(15) bekezdésben** előírtak figyelembevételével - közhasználat céljára fenn kell tartani, lezárni még időszakosan sem lehet.
- (19) A KSZT-ben rendelkezni kell az egyes zöldfelületek, közkertek közhasználatra átadott közterület jellegű vagy az egyes közterületeknek közvetlenül az épülethez tartozó, elkeríthető sajátáshasználatú lakókertes kialakításáról. Az egyes területrészeket ennek megfelelően közhasználatú – **KH**, illetőleg saját használatú **SH** területi lehatárolással jelölni kell.
- (20) A lakóépületekhez tartozó, „**SH**” jelű, saját használatú lakókertek egységes kialakítású, legfeljebb 0,9 m magas áttört kerítéssel lekeríthetők, melyek mentén élő sövény ültetése kötelező. A lakóépület telkéhez kapcsolódó SH jelű, saját használatú kert lekerítése esetén, azok zöldfelületének fenntartása a lakóház tulajdonosközösségének kötelezettsége.
- (21) Földszinti lakásegységhez tartozó terasz csak akkor építhető be, ha:
- a beépítés az érintett homlokzatfelület egészére vonatkozóan egységes építészeti kialakítású a nyílászárók osztását, a térhatároló szerkezetek anyaghasználatát, színezését illetően, és
 - biztosított, hogy az épületszerkezet hőtechnikai jellemzői az előírtaknak megfelelnek, és
 - tartószerkezeti szempontból az eredeti homlokzati nyílászáró parapet szakasza megszüntethető, és
 - a természetes megvilágítás előírt arányai teljesülnek.
- Az egységes építészeti tervet előzetesen az önkormányzati tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- A jelen rendelet hatálybalépése előtt kialakított teraszbeépítésekre fennmaradási engedély nem adható. Egységes beépítés esetén az engedély nélkül létesített teraszbeépítéseket meg kell szüntetni, és azt egységes terv alapján át kell építeni.
- (22) Az **L7-III** jelű építési övezet területén új gépkocsitároló önállóan csak terepszint alatt, kertészeti terv alapján alakítható ki az **a)-d) pontok** figyelembevételével:
- a terepszint alatti gépkocsitároló felső födéme, földfeltöltéssel együtt sem emelkedhet 1,0 méternél nagyobb mértékben az eredeti terepszint fölé, kivéve ha a földfeltöltés révén játszótér kerül kialakításra (szánkózódomb, csúszda, teraszos játszótér, stb.),
 - a terepszint alatti gépkocsitároló a felszíni parkolók alatt, illetve támfalépítményként is kialakítható,
 - a támfalépítményként kialakított terepszint alatti gépkocsitároló esetében egy tömegben, összefüggően, legfeljebb 4 darab egység (legfeljebb 16,0 m hosszban) alakítható ki, és az így kialakított tömegek között legalább 5,0 m széles gyepes rézsút vagy cserjés felületet kell létesíteni,
 - a gépkocsitároló funkcióváltása nem megengedett.
- (23) Felszíni parkoló csak műanyag-gyeprácsos felületként, és csak akkor alakítható ki meglévő nem beépített és nem burkolt felület rovására:
- ha a kialakítandó felszíni parkoló felülete nem érint kialakított játszótér, parkosított területet,
 - ha a lakótelepi egységen belül vagy annak közvetlen szomszédságú területsávjában pótlásra kerül az egyébként parkfelületként nem hasznosított zöld- vagy burkolatlan felület kétszeresének megfelelő nagyságú parkosított terület vagy a meglévő közkert, park rekonstrukciója megtörténik és a használatához szükséges köztárgyak elhelyezésre kerülnek.
- A terület parkosítása - a létesítő és az önkormányzat közötti külön szerződésben foglaltaknak megfelelően - annak feladata, akinek érdekében a felszíni parkoló kialakításra kerül.



(24) ¹

¹ törölte:65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (9) bekezdése

- (25) Az egyes lakótelepi egységek öntözésére közterületen, saját használatú kert területén, illetőleg telken locsolás célját szolgáló fűrt kút létesíthető, melyen a „nem ivóvíz” feliratot jól látható módon fel kell tüntetni.
- (26) Az **L7-III** lakótelepi építési övezetek további előírásait a **86.§–90.§ -ok** határozzák meg, melyek előírásait a KSZT szigoríthatja.
- (27) ¹ Az **L7-III-AI**, az **L7-III/1** és az **L7-III/2** övezetbe sorolt területeken a **KSZT**-ben az építési telkeket és a közterületeket külön övezetbe kell sorolni a 85./A§ vonatkozó előírásai szerint.

L7-III/B lakótelepi burkolt közterületek és L7-III/Zf lakótelepi zöldfelület jellegű közterületek övezetei

² **85/A.§**

- (1) Az **L7-III/AI**, az **L7-III/1** és **L7-III/2** övezetek közterületein a **KSZT**-ben a (2) – (12) bekezdések szerinti közterületrészek különíthetők el, melyeken eltérő kialakítás és használat lehetséges.
- (2) A **KSZT**-ben meghatározott **L7-III/B** és **L7-III/Zf** övezetekben az övezethatárok mentén, valamint a **KSZT**-ben meghatározott egyéb, ezen övezeteken belüli használati határ mentén a közterületi telek megosztható.
- (3) Az **L7-III/B** jelű övezetekbe kell sorolni a lakótelepi egység burkolt felületei közül:
- a gépjárműforgalom számára kialakított különböző utakat,
 - közterületi parkolókat, valamint
 - a **L7-III-Z** övezetbe sorolt közpark, vagy jelentősebb parkosított terület burkolt gyalogosfelületét, vagy sportterületét képező területek kivételével - az egyéb, jelentősebb zöldfelülettel nem rendelkező burkolt területeket.
- (4) Az **L7-III/Zf** jelű övezetekbe kell sorolni a lakótelepi egység:
- 5000 m²-nél kisebb parkjait,
 - zöldsávjait,
 - zöldsávval, jelentősebb fasorral kialakított járdáit és gyalogosfelületeit,
 - játszótereit.
- (5) A **KSZT**-ben az **L7-III/B** övezeten belül lehatárolhatók az egyes burkolt területek a használatuk szerint:
- kiszolgáló út,
 - vegyes használatú út,
 - parkoló,
 - egyéb burkolt felület.
- (6) A **KSZT**-ben az **L7-III/Zf** övezeten belül lehatárolhatók az egyes zöldfelületi elemek szerint:
- zöldsáv – beleértve a fasorokat, zöldsávval kísért gyalogosburkolatokat is -,
 - parkosított terület,
 - egyéb zöldfelület,
 - sportpálya, játszótér.
- (7) Kiszolgáló út számára kijelölt területen a lakótelep és az egyes telkek megközelítését szolgáló kiemelt szegélyű út alakítható ki. Ezen területek vegyes használatú útként való kialakítása nem megengedett.
- (8) Parkolóterület számára kijelölt területen a környező épületekhez tartozó parkolók létesíthetők, felületük teljes mértékben burkolható. Ezen területeken - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – mélygarázs létesíthető annak zöldtetővel való kialakítása, vagy zárófödémén felszíni parkoló biztosítása mellett. Mélygarázs terepszint alatti építési helyét, ki és bejáratát szabályozási tervben kell meghatározni.
- (9) Az **L7-III/Zf** övezeten belül, jellemzően burkolt gyalogos- vagy vegyes használatú felülettel rendelkező zöldsávval kísért területen a már kialakult zöldfelület mértéke legfeljebb 20%-os mértékben csökkenthető, kizárólag a gyalogosfelületek burkolatátépítése, parképítési munkák szükséges burkolatépítése céljából. Ezekre a területeken parkolóterület utólag nem létesíthető, de az egyes burkolatszakaszok vegyes használatú útként kialakíthatók.

¹ kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (4) bekezdése

² kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (5) bekezdése

- (10) A területen mélyparkoló - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – akkor alakítható ki, ha a felszínén legalább 1,0 m-es talajtakarású zöldtető létesül, a megszüntetett zöldfelület legalább 80%-os mértékű tetőkerti visszapótlásával.
- (11) Sportpálya lehatárolású területen a sportfunkció legfeljebb játszótér kialakítása vagy parkosítás céljából szüntethető meg. A terület 100%-ban burkolható. Parképítési során a parkon belüli áthelyezés lehetséges.
- (12) ¹ Bármely közterületen, egybefüggő jelentős gyalogosfelület céljára kijelölt terület kizárólag igényes térkövel, vagy egyéb díszburkolattal kialakított gyalogosfelületként létesíthető, melyen vegyes használatú útfelület nem alakítható ki, a megkülönböztetett járművek és a külön engedéllyel rendelkező járművek behajtásának biztosítása kivételével.
A terület kialakítása, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján lehetséges, az 1. számú melléklet szerinti tartalommal.

^{2 3} *L7-III-AI lakótelepi alapintézmény övezet és az azon belül KSZT-ben meghatározható L7-III-AI/35, L7-III-AI/50, L7-III-AI/75, L7-III-AI/100 alapintézményi övezetek*

86.§

- (1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alapintézményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) ⁴ KSZT eltérő rendelkezésének hiányában, az övezet területén csak a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézményi funkció létesíthető.
- (3) Az alapintézményi övezetbe sorolt telkek áttört kerítéssel lekeríthetők.
- (4) ^{5, 6} Meglévő alapintézményi építési telken az épület rendeltetésének megváltoztatásából, vagy bővítéséből adódó parkolóhely szükségletet telken belül kell biztosítani, kivéve, ha azt a telek szabad területeinek nagysága, vagy kialakított zöldfelülete nem teszi lehetővé. Ez esetben a rendeltetésmódosításból, vagy a bővítésből adódó többletparkoló közterületen is elhelyezhető.
Új épület elhelyezése esetén a parkolást terepszint alatti építményben, vagy mélygarázsban kell megoldani, kivéve, ha KSZT másként nem rendelkezik.
Az övezetek területén közterületi kedvezmény nem érvényesíthető.
- (5) ⁷ Lakóépület környezetében meglévő épület szentszámnövelése, vagy új épület elhelyezése esetén az eredeténél 3,0 m-nél nagyobb építménymagasságú épület csak akkor létesíthető, ha meglévő lakóépületektől az adott épület távolsága legalább 20,0 m.
- (6) ^{8, 9} **L7-III-AI** övezet építési telkeinek területét a **KSZT**-ben **L7-III-AI/35, L7-III-AI/50, L7-III-AI/75** vagy **L7-III-AI/100** övezetekbe lehet sorolni, melyek beépítési határértékeit a 26/A számú táblázat rögzíti.
- (7) ¹⁰ Az **L7-III-AI/100** övezet területén kizárólag a lakosság alapfokú kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási, szórakozási ellátását szolgáló intézmény létesíthető, melyen belül – nem az alapfokú oktatási feladatkörhöz tartozó – oktatási célú rendeltetési egység is létesíthető.
- (8) ¹¹ Az **L7-III-AI/75** és az **L7-III-AI/100** övezet területén új épület elhelyezése esetén az 26/A. számú táblázat szerinti:
a) ¹² tetőkerti kedvezmény akkor érvényesíthető, ha
1. a tetőkert területe a terepszint alatt és felett létrejövő beépítés mértékének legalább 25 %-a, és a termőréteg vastagsága ennek legalább felén eléri az 50 cm-t, vagy

¹ módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (29) bekezdés

² módosította: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (6) bekezdése

³ módosította: 38/2008.(VI.30.)rendelet 3.§(5) bekezdés

⁴ módosította: 38/2008.(VI.30.)rendelet 3.§(6) bekezdés

⁵ módosította: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (7) bekezdése

⁶ módosította: 38/2008.(VI.30.)rendelet 3.§(7) bekezdés

⁷ kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése

⁸ kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése

⁹ módosította:38/2008(VI.30)rendelet 3.§(8) bekezdés

¹⁰ kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése

¹¹ kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése

¹² módosította:30/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (1) bekezdése

2. a telekre előírt zöldfelület hiányzó területének megfelelő méretű zöldtető kerül kialakításra, legalább 50 cm-es termőréteg biztosításával, kétszintes (gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt) növényállománnyal, vagy
3. a telekre előírt zöldfelület hiányzó területe kétszeresének megfelelő méretű, extenzív zöldtető kerül kialakításra (legalább 15 cm vastag, könnyített szerkezetű termőrétegen –szubsztrát-) egyszintes, pozsgás növényállománnyal
- b) szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha az épület tetőteraszain sportolás, vagy sportjellegű funkcióra alkalmas terület (sportpálya, vagy olyan szabad tér, mely szabadtéri sportjellegű tevékenységre – kerékpár, gördeszka, görkorcsolya, nyári szánkó stb alkalmas,) a beépített terület legalább 20 %-át eléri.

- (9) ¹ Az L7-III-AI/100 övezet területén meglévő épület bővítése, udvarának lefedése esetén a legkisebb zöldfelület értéke kisebb lehet az 26/A számú táblázat szerinti értéknél.

² 26/A. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	kialakítható területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	%	m ² / m ²	%	%	m	
L7-III-AI/35	KA	35	1,0	40	25	4,5	12
³ L7-III-AI/50	KA	50	1,2	60	25	4,5	14,0
L7-III-AI/75	KA	75	1,5	80 100*	10 0*	4,5	14
L7-III-AI/100	2000 vagy kialakult	80 100*	2,5 3,0**	80 100*	10 0*	4,5	18,0

KA kialakult állapot szerinti

* kizárólag tetőkert kialakítása esetén

**közhasználatú szabadtéri sportjellegű funkció létesítése esetén

L7-III-Z
lakótelepen belüli zöldterület

87.§

- (1) A lakótelepi területeken belül önálló, fásított köztér céljára kijelölt területek, melyek felszín felett nem építhetők be.
- (2) Az övezet területén csak:
 - a) játszókert,
 - b) pihenőkert,
 - c) sportkert,
 - d) köztér alakítható ki úgy, hogy a területen legalább 100 m²-enként egy darab nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.
- (3) Az övezet területén terepszint alatti mélygarázsok építhetők, melyek felszínén tetőkertet kell kialakítani. Az így kialakított tetőtér a lakótelepi egység zöldfelületi számításánál:
 - a) 20 cm-nél vastagabb földtakarás esetén 25%-kal,
 - b) 50 cm-nél vastagabb földtakarás esetén 50%-kal,
 - c) 1 m-nél vastagabb földtakarás esetén 75%-kal
 vehetők figyelembe.

¹ kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése

² kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (9) bekezdése

³ kiegészítette: 38/2008.(VI.30.) rendelet 3.§ (9) bekezdése

L7-III-LP/1, L7-III-LP/2, L7-III-LP/3¹
alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark

88.§

- (1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alacsony intenzitással, telepszerűen beépíthető, kertvárosias jellegű területe.
- (2) Az építési övezet területén a **85.§ (2) bekezdésben** megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felől közvetlenül megközelíthető épületek, illetve azok földszinti önálló rendeltetési egységeinek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.
- (3) Az övezet területén úszótelek jellegű telekalakítás nem megengedett.
- (4) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – teremgarázs, mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.
- (5) A telekbelsőben a kialakítandó zöldfelület legalább 30 %-a egybefüggően legyen kialakítva.
- (6) ² Az **L7-III-LP/1** és **L7-III-LP/2** és **L7-III-LP/3** építési övezet telkeinek szabályozási határértékeit, beépítési módját, az építési helyeket, építési vonalakat KSZT-ben kell meghatározni a **26. számú táblázatban** rögzített határértékek figyelembevételével.

^{3 4} 26/B számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L7-III-LP/1	3000	30	35	1,2	45	40	3,0	10,5
L7-III-LP/2	1000	30	35	0,5	25	55	4,5	7,5
L7-III-LP/3	1000	20	35	0,825	25	55	4,5	16,5

L7-III/1
alacsony intenzitású lakótelep

89.§

- (1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alacsony intenzitással, telepszerűen beépült területe.
- (2) A területen 5 szintesnél magasabb épület nem létesíthető. Meglévő épületre egy emeletszint és/vagy tetőtéri szint építhető.
- (3) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – parkolóház, teremgarázs, mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.
- (4) Az épületek telke közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el - kivéve a KSZT-ben **SH** saját használatú kertként kialakítható közkert részeket.
- (5) Az **L7-III/1** építési övezet telkeinek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni. Az épületek legkisebb építménymagassági értéke 7,5 m, a legnagyobb 16,5 m lehet.

⁵ 26/B.1 számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L7-III/1	1600	-	50	2,4	-	35	7,5	16,5

¹ kiegészítette: 26/2014.(VI.30.) 2.§ (2) bekezdés

² módosította: 26/2014.(VI.30.) 2.§ (3) bekezdés

³ módosította: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (9) bekezdése

⁴ módosította: 26/2014.(VI.30.) 2.§ (4) bekezdés

⁵ megalkotta: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (1) bekezdése

*L7-III/2
magas intenzitású lakótelep*

90.§

- (1) Az övezet területe az **L7** keretövezet magas intenzitással, teleszerűen beépült területe.
- (2) A területen kétszintesnél alacsonyabb épület - az alapintézmények kivételével - nem létesíthető.
- (3) Az **L7-III-2** építési övezet telkeinek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni. Az épületek legkisebb építménymagassági értéke 7,5 m. Az építménymagasság legmagasabb értékét KSZT-ben kell meghatározni.
- (4) Jelen rendelet alkalmazása szempontjából nem számít magasépület létesítésnek a meglévő magasépület egy szinttel való növelése.

¹ **26/B.2** számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L7-III/2	1000	-	40	2,4	-	40	7,5	K

*²L7-III/3, L7-III/4 jelű
változó intenzitású lakótelep*

90/A §

³ **26/C** számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
⁴ L7-III/3	800**		35	2,4	40	45	-	7,5
L7-III/4	800		40	1,25	40/50*	30	-	10,5

* saroktelek esetén alkalmazható érték

** kivéve KSZT alapján

*⁵L7-III/5 jelű
alacsony intenzitású, társasház-asztatlan közös tulajdonú lakótelep*

90/B §

- (1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alacsony intenzitással, telkesen beépült területe.
- (2) Az övezet területén 5 szintesnél magasabb épület nem létesíthető, meglévő épületre egy emeletszint és/ vagy tetőtéri szint építhető.
- (3) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – parkolóház, teremgarázs, mélygarázs, sport és vendéglátó épület kivételével –nem helyezhető el.
- (4) Az épületek telke közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el.

⁶ **26/D** számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
L7-III/5	1600		35	1,4	40	40	7,5	12,5

¹ megalkotta: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (2) bekezdése

² megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 4.§

³ megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 4.§

⁴ módosította: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (3) bekezdése

⁵ megalkotta: 9/2013.(I.31.) rendelet 3.§ (2) bekezdés

⁶ megalkotta: 9/2013.(I.31.) rendelet 3.§ (2) bekezdés

**VK-III JELŰ,
VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

91.§

- (1) A **VK-III** jelű építési övezetek:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| a) VK-III/1 | Városközponti területek |
| b) VK-III/2 | Városközponti területek |
| c) VK-III/3 | Városközponti területek |
| d) ¹ VK-III/4 | Városközponti területek |
| e) ² VK- III-KK | Magas intenzitású kerületközponti területek lehetnek. |
- (2) A **VK-III** jelű építési övezetek területén a BVKSZ 36.§ (3) bekezdése szerinti:
- a)
- b) közintézmény épület,
 - c) igazgatási épület,
 - d) irodaépület,
 - e) szálláshely-szolgáltató épület,
 - f) szolgáltatás épülete,
 - g) vendéglátó épület,
 - h) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - i) sportépítmények,
 - j) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
 - k) ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik, az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - l) lakóépület,
 - m) parkolóház, mélygarázs
- helyezhető el.
- (3) A **VK-III** jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) szórakoztatási,
 - g) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - h) sportcélú
 - i) nem zavaró hatású kézműipari
- funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) A **VK-III** jelű övezetek területén:
- a) nagykereskedelmi, valamint a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, épület
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 - d) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az övezetek területe jellemzően a zárt sorú beépítési mód szabályai szerint építhető be. A kialakult állapot figyelembevételével a KSZT eltérő épület-elhelyezést is meghatározhat.
- (6) A **VK-III** övezetbe tartozó területen telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.
- (7) A **VK-III** jelű építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - nem létesíthetők.

¹ kiegészítette: 31/2009.(VI.25.) rendelet (4) bekezdés

² módosította: 31/2009.(VI.25.) rendelet (4) bekezdés

- (8) Közterülettel határos földszinti traktusban új lakást létesíteni, illetve meglévő helyiség rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet.
- (9) Az egyes tömbök gépjárművel való megközelítésénél, a lehetséges parkolási kapacitások meghatározásánál a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése nem megengedett.
- (10) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak mélygarázsban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkolólétesítményben oldható meg.
- (11) Az övezetek területén a **BVKSZ 36.§ (5) bekezdésében** meghatározott melléképítmények közül:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fűrdőmedence,
 - kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső,
 - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (12) A **VK-III** jelű építési övezetek további előírásait a **92.§–93.§ -ok** határozzák meg..
- (13) A **VK-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek
- legkisebb kialakítható méreteit,
 - a beépítés legnagyobb mértékét,
 - a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
 - és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét - az **53.-54.§** figyelembevételével

az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni, melyek értékeit a KSZT szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik, illetve feltételhez kötött engedmények alkalmazásával emelheti.

*VK-III/1, VK-III/2, VK-III/3, VK-III/4
városközponti övezetek*

92.§

- (1) Az épületek földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, amennyiben a földszinti terület vagy a telek legalább 20 %-a a közhasználat céljára átadott terület, melynek legalább fele üvegtetős lefedésként valósul meg.
- (2) Az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítési mérték csak parkolóházak létesítése esetén engedhető meg, valamint akkor, ha az épület földszinti területének legalább 30%-a közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra, és az közvetlenül közterülethez csatlakozik.
- (3) Közintézmény, kulturális, művelődési célú, valamint szórakoztatási épület elhelyezése esetén, annak földszintje és I. emeleti szintje 100 %-osan beépíthető.
- (4) ¹ *Kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete:*
- nem haladhatja meg a 4.000 m²-t,
 - a VK-III/4 övezetben a 15.000 m²-t.
- (5) Új épület elhelyezésénél
- a Lajos utca Kolosy tér és Nagyszombat utca közötti, valamint
 - a Nagyszombat utca Árpád fejedelem útja és Bécsi út közötti szakasza mentén
- a földszinten, és az I. emeleti szinteken lakófunkció nem létesíthető. A földszinti helyiségek használati módjának megváltoztatásakor lakásrendeltetésű helyiséget kialakítani nem lehet.

- (6) ¹ Az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény akkor adható, ha külön e célból a *településrendezési szerződésben* rögzítettek szerint:

¹ módosította:31/2009.(VI.25.) rendelet (5) bekezdés

- a) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra, és/vagy
- b) az építettő vagy a tulajdonos Óbuda-Újlak területén az önkormányzat által meghatározott közterület felújításában részt vesz, vagy azt átvállalja, és/vagy
- c) a saját telken az ÓBVSZ 51.§ (5) bekezdés szerinti közcélú parkolók kialakítására, fenntartására, és vagy üzemeltetésére szerződést köt az önkormányzattal.
- (7) ² A VK-III/1 építési övezetben a 20 m-nél keskenyebb saroktelken a szintterületi mutató alapértéke 2,5, mely a (6) bekezdés szerinti feltételekkel legfeljebb 3,0-ra növelhető.
- (8) ³ A VK-III/4 építési övezetben a beépítési mérték 100%, mely csak a földszinten és az I. emeleten alkalmazható intézmény, közintézmény céljára, de a felsőbb szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 80 %-ot.
- (9) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere akkor is beépíthető, ha ezzel a szintterületi mutató nagyobb, mint a **27. számú táblázatban** rögzített érték, mely azonban nem lehet több 5,0-nél.

27. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
VK-III/1	500	12	80	2,0 2,5*	100	10 0**	4,0	5,5
VK-III/2	700	16	80	2,5 3,0*	100	10 0**	5,5	7,5
VK-III/3	800	18	80	3,5 4,0*	100	10 0**	12	19
⁴ VK-III/4	800	18	100	2,5 3,0*	100	10 0***	5,5	7,5

* a (6) bekezdés szerinti feltétel(ek)hez kötött kedvezmény érvényesítése esetén

** mélygarázs, ill. meglévő pincszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha KSZT azt lehetővé teszi

*** mélygarázs, vagy meglévő pincszint 100%-os beépítése esetén ⁵

VK-III-KK
magas intenzitású kerületközponti terület

93.§

- (1) A **VK-III-KK** övezet a kerület központi funkciójú, elsősorban igazgatási és közintézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területe. A területen bármilyen építési munkát végezni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.
- (2) Az övezetbe sorolt területen belül KSZT-ben **VK-III-KK/100** jelű intézményi építési övezet határozható meg a KSZT-ben. A **VK-III-KK/100** övezetbe sorolt telkeken:
- a) az épület minden szintje 100%-osan építhető be kulturális, művelődési, kereskedelmi épület elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása esetén, és
- b) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 20 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és
- c) amelynek megvalósulását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti. KSZT a **b) pont** szerinti értékeket nagyobb arányban is meghatározhatja.
- (3) Az épületek földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, mely szinteken kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetésű egység, közforgalmú iroda helyezhető el. A felső szintek beépítési mértéke – a **(2) bekezdés** szerinti **VK-III-KK/100** övezet kivételével - nem haladhatja meg a 60 %-ot.

¹ kiegészítette: 31/2009.(VI.25.) rendelet (6) bekezdés

² kiegészítette: 31/2009.(VI.25.) rendelet (6) bekezdés

³ kiegészítette: 31/2009.(VI.25.) rendelet (6) bekezdés

⁴ kiegészítette: 31/2009.(VI.25.) rendelet (7) bekezdés

⁵ módosította: 31/2009.(VI.25.) rendelet (7) bekezdés

- (4) Az övezet területén a parkolást legalább 75%-ban a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani.
- (5) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 15.000 m²-t.
- (6) A területen az önkormányzati tervtanács véleményének kötelező kikérésekor és az építési engedély alátámasztásaként az utcaképek egészére vonatkozó színezési és homlokzatkialakítási látványtervet kell készíteni.
- (7) A KSZT-ben meg kell határozni azokat a területeket, melyeket kötelezően a közhasználat céljára átadandó területként lehet kialakítani.

28. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
VK-III-KK	1500	18	60	5,5 6,0*	80 100**	10 0**	16	36***

* közhasználat céljára átadott terület esetén

** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén KSZT alapján

*** magasház nem létesíthető, felső használati szint padlómagassága max. 30 m.

**I-III JELŰ,
INTÉZMÉNYI TERÜLETEK
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**
Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra
94.§

(1) Az **I-III** jelű építési övezetek:

a)	I-III-AI/1	Alacsony intenzitású, alapintézmény terület,
aa)	¹ I-III-V/K2	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
aa-1)	² I-III-V/K3-sz	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
b)	I-III-AI/2	Alapintézmény terület,
³ b-1)	I-III-AI/2A	Alapintézményi terület
bb)	⁴ I-III-V/L-2	⁵ Intenzív, lakófunkcióval vegyes intézményterület
c)	I-III-AI/3	Magas intenzitású alapintézmény terület,
d)	I - III -P	Piac, vásárcsarnok terület,
e)	I - III -SZ	Szabadonálló beépítésű intézményi terület,
e-1)	⁶ I-III-SZ/1	Szabadonálló beépítésű intézményi terület,
e-2)	⁷ I-III-SZ/G	Szabadonálló beépítésű intézményi terület,
f)	I - III - H/1	Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, intézményi terület lakófunkcióval,
g)	I - III - H/2	Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, intézményi terület lakófunkcióval,
h)	I - III - H/3	Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, intézményi terület,
i)	I - III - H/L	Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményi terület,
j)	I - III -V/N	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
j-1)	⁸ I-III-V/N1	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
j-2)	⁹ I-III-V/N2	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
j-3)	¹⁰ I-III-V/N3	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
j-4)	¹¹ I-III-V/N4	Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
k)	I - III -V/K	Kistelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
l)	I - III -V/L	Lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület,
m)	I - III -Z/1	Zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek,
m-1)	¹² I - III-Z/1-B	Bécsi út menti zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek
n)	I - III -Z/2	Zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek,
nn)	¹³ I-III-Z/5	Zárt sorú beépítésű intézményterület
o)	I - III -Z/3	Zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek,
p)	I - III -KZ/1	Zárt sorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkcióval,
q)	I - III -KZ/2	Zárt sorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkcióval,
r)	I - III -HZ	Zárt sorú, épülethézagos beépítésű, kisvárosias intézményterületek
r-1)	¹⁴ I - III -HZ/3	Zárt sorú, épülethézagos beépítésű, kisvárosias intézményterületek
(s)	¹⁵ I - III -Z/4	Zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek
(t)	¹⁶ I - III -V/L-1	Intenzív, lakófunkcióval vegyes intézményterület
(u)	¹⁷ I - III - H/L1	Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményi terület
(v)	¹⁸ I - III - H/L2	Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményi terület
(w)	¹⁹ I - III -V/K1	Kistelkes, vegyes beépítésű intézményterület
(x)	¹ I-III-KZ/3	Zárt sorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkciói

¹ kiegészítette: a 43 /2009.(IX.30.) rendelet 3.§(1) bekezdés

² kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 5.§ (1) bekezdés

³ kiegészítette: 59/2015.(XI.15.) rendelet 2.§ (1) bekezdés

⁴ kiegészítette: 37/2010 (VII.12.) rendelet 3.§ (3) bekezdés

⁵ kiegészítette: a 37/2010.(VII.12.) rendelet 3.§ (3) bekezdés

⁶ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 5.§

⁷ kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 6.§

⁸ kiegészítette: a 34/2010 (VII. 12.) rendelet 2.§

⁹ kiegészítette: a 34/2010 (VII. 12.) rendelet 2.§

¹⁰ kiegészítette: a 34/2010 (VII. 12.) rendelet 2.§

¹¹ kiegészítette: a 34/2010 (VII. 12.) rendelet 2.§

¹² kiegészítette: a 21 /2008.(V.7.) rendelet 3.§(2) bekezdés

¹³ kiegészítette: a 36/2010.(VII. 12.) önkormányzati rendelete 3.§ (1) bekezdése

¹⁴ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 5.§ (2) bekezdés

¹⁵ kiegészítette: a 16/2005.(IV.6.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése

¹⁶ kiegészítette: a 26/2005.(VI.13.)sz. ÖK rendelet 2.§ (1) bekezdése

¹⁷ kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.)sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdése

¹⁸ kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.)sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdése

¹⁹ kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (2) bekezdése

(z)	² I - III –V/L2	Lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület
z-1)	³ I-III-V/L2-1	Lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület

lehetnek.

- (2) Az **I-III** jelű építési övezetek területén - ha az övezet előírásai másként nem rendelkeznek – **a BVKSZ 36.§-ában** foglaltak közül:
- a) közintézmény épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) irodaház,
 - d) szálláshely-szolgáltató épület,
 - e) szolgáltatás épülete,
 - f) vendéglátó épület,
 - g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - h) sportépítmény,
 - i) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
- valamint ahol azt az építési övezet előírásai nem zárják ki:
- j) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - k) lakóépület,
 - l) parkolóház, mélygarázs
- helyezhető el.
- (3) Az **I-III** jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) szórakoztató,
 - g) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - h) sportcélú,
 - i) nem zavaró hatású kézműipari,
 - j) források kitermelésének létesítményei - beleértve a palackozó üzemet -,
 - k) ha az övezet előírásai azt külön lehetővé teszik, más rendeltetésű épületben elhelyezett üzemanyagtöltő funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) Az **I-III** jelű építési övezetek területén
- a) **a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése** szerinti önálló ipari, raktározási épület,
 - b) a szolgáltató ipar és kézműipar kivételével - ipari tevékenységű önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 - d) üzemanyagtöltő állomás önállóan - a **KL-KT-III** jelű főutak mentén kizárólag a más rendeltetésű épületben való létesítés kivételével -
- nem létesíthető, meglévő épület egészének, illetve önálló rendeltetési egységeinek használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az **I-III** jelű építési övezetek területén - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület - ha az övezet előírása másként nem rendelkezik -, nem létesíthető.
- (6) Az övezetek területén az építési helyeket, az épületek homlokzatmagasságát és a beépítés további részletes feltételeit KSZT-ben kell meghatározni az övezeti előírások figyelembevételével. KSZT hiányában, az övezetben meghatározott feltételekkel lehet telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévőt bővíteni, rendeltetését megváltoztatni.
- (7) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik más rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás elhelyezését, az e célból létesülő épületre ütemezett építési és használatbavételi engedély nem adható ki.

¹ kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§(4) bekezdés

² kiegészítette: a 27/2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (2) bekezdése

³ kiegészítette: a 34/2010 (VII. 12.) rendelet 2.§

- (8) Zárt sorú beépítésű területen a közterülettel határos földszinti traktusban új lakást létesíteni, illetve meglévő helyiség rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet.
- (9) Az övezetek területén a **BVKSZ 36.§ (5) bekezdésében** meghatározott melléképítmények közül:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső,
 - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

- (10) A **I-III**, építési övezetek további előírásait a **95.§-102.§ -ok** határozzák meg, melyek előírásait a KSZT szigoríthatja.

Az **I-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek

- legkisebb kialakítható méreteit,
- a beépítés legnagyobb mértékét,
- a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
- és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét - az **53.-54.§** figyelembevételével

az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

*I-III-AI/1, I-III-AI/2, ¹I-III-AI/2A, I-III-AI/3
alapintézményi területek*

95.§

- (1) Az építési övezetek területe alapintézmények elhelyezésére szolgál. Az övezetek területén önálló lakóépület nem létesíthető.
- (2) Az építési övezet területén az **94.§-ban** meghatározottak közül
- oktatási épületek,
 - művelődési és kulturális célú épületek,
 - egyházi épületek,
 - egészségügyi épületek,
 - igazgatási épületek,
 - sportépítmények,
 - az **I-III-AI/2 és I-III-AI/3** övezetek területén legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciójú épületek
 - ² az **I-III-AI/3** övezetek területén vendéglátó funkciójú épületek
- helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén az épületeket a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni. Meglévő épület esetén az eredeti beépítési mód szerint az épület bővíthető.

29. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-AI/1	2000	20	20	0,5	35	50	3,5	8,0
³ I-III-AI/2	2000	20	35	1,15	45	35	3,5	10,5
⁴ I-III-AI/2A	2000	20	40	1,0	45	35	3,5	13
I-III-AI/3	2000*	20	45	2,5	50	35	3,5	16

⁵ * ha azt KSZT lehetővé teszi 700 m²

⁶** KSZT rendelkezésének hiányában

¹ kiegészítette: 59/2015.(XII.15.) 2.§ (2) bekezdés

² kiegészítette: 53/2004.(2005.I.10.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (3) bekezdése

³ módosította: 50/2015.(X.13.) 2.§

⁴ kiegészítette: 59/2015.(XII.15.) 3.§

⁵ kiegészítette: 53/2004.(2005.I.10.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (4) bekezdése

⁶ módosította: 26/2014.(VI.30.) 2.§ (5) bekezdés

*I-III-P
piac, vásárcsarnok területe*

96.§

- (1) Az építési övezet területén kizárólag lakossági ellátást szolgáló piac vagy vásárcsarnok helyezhető el.
- (2) A övezet területén nem a piac vagy vásárcsarnok rendeltetéséhez tartozó egyéb épület nem létesíthető.
- (3) Az övezet területén a parkolás legalább 50 %-a telken belül biztosítandó. Szükség esetén a parkolás biztosítására a környező közterületek alatti mélygarázs, illetve a parkolási rendelet szerint meghatározott közterületi felszíni parkoló is figyelembe vehető.
- (4) Az épület(ek) homlokzati szélességét legalább 30 m-enként tagolni szükséges.

30. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-P	KSZT	KSZT	100	3,0	100	0	7,5	16

*I-III-SZ, ¹I-III-SZ/1, ²I-III-SZ/G
szabadonálló beépítésű intézményi terület*

97.§

- (1) Az építési övezetbe jellemzően a szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető intézményterületek tartoznak.
- (2) Az övezet területén a **94.§ (2) bekezdésben** felsoroltak közül:
 - a) 1000 m² –nél nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - b) lakóépület, lakásrendeltetésű egység – a szolgálati lakás kivételével -,
 - c) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
 nem létesíthető.
- (3) 50 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló kialakításánál annak legalább felét - a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez tartozó parkolók kivételével - gyeprácsos, fásított parkolóként kell megvalósítani és fenntartani.
- (4) ³ Az I-III-SZ/G jelű építési övezet területén önálló lakóépület, lakófunkció, gyermekintézmény és egészségügyi funkció nem helyezhető el.

31. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-SZ	1000	24	35	1,0	60	40	5,0	9,0
I-III-SZ/1	1200	24	50	1,0	95	35	5,0	10,5
⁴I-III-SZ/G	6000	-	35	1,0 1,2*	50	35	4,50	11,0

*Közhasználatra átadott terület esetén

¹ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 6.§

² kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 7.§ (1) bekezdés

³ kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 7.§ (2) bekezdés

⁴ kiegészítette: 45/2013.(IX.26.) rendelet 7.§ (3) bekezdés

*¹I-III-H/1, I-III-H/2, I-III-H/3, I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2
hegyvidéki, szabadonálló beépítésű intézményi területek*

98.§

- (1) Az építési övezetek területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani. Amennyiben a már kialakult telkek szélessége az előírt telekszélességnél kisebb, úgy KSZT-ben kivételesen zárt sorú építési hely is meghatározható.
- (2) Az építési övezet építési telkein a **94. § (2) bekezdésének** megfelelő funkciójú épületek helyezhetők el, a **(3)-(4) bekezdésekben** foglaltak figyelembevételével.
- (3) A Bécsi út menti:
 - a) ² 50 m-es teleksávban önálló lakóépület vagy olyan lakás, melynek főhelyiségei a Bécsi út felé tekintenek – kivéve, ha a KSZT másképp nem rendelkezik – nem létesíthető,
 - b) 50 m-es teleksávban alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális otthon nem létesíthető,
 - c) 50-100 m közötti teleksávban az építési övezetek területén alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon telepítése, azok engedélyezése csak a légszennyezettségre és zajártalmakra is kiterjedő szakvéleménnyel igazolt tervek alapján lehetséges.

A Szépvölgyi út menti 50 m-es teleksávban alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon nem létesíthető.
- (4) Az **I-III-H/3** övezet területén önálló lakóépület nem létesíthető, de lakásrendeltetésű egység létesítése a földszint és az I. emelet kivételével megengedett, a **(3) bekezdés** figyelembevételével.
- ³ Az **I-III-H/1, I-III-H/2, I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2** övezet területén önálló lakóépületek is létesíthetők a **(3) bekezdés** figyelembevételével.
- (5) Üzemanyagtöltő állomás csak a Bécsi út mentén, az úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető, ha azt a KSZT külön lehetővé teszi. Nem számít épületen belüli elhelyezésnek az épület előtető-szerkezete alatt létesülő üzemanyagtöltő állomás.
- (6) Az építési övezet építési telkein a **94. § (4) bekezdésében** felsoroltakon túlmenően:
 - a) 300 főnél nagyobb befogadóképességű sportlétesítmény,
 - b) raktáráruhá, nagykereskedelmi áruhá

nem létesíthető.
- (7) Az 50 %-os mértéket meghaladó, az épület határvonalán kívül eső terepszint alatti beépítés zárófödémét legalább 1,0 m vastag talajtakarású tetőként kell kialakítani és fenntartani.
- (8) Felszíni parkolóként kialakítani
 - a) az **I-III-H/1, és I-III-H/2** övezet területén legfeljebb a parkolóférőhelyek 50%-át,
 - b) ⁴ az **I-III-H/3** övezet területén legfeljebb a parkolóférőhelyek 75%-át, kivételt képez a maximum 1500 m² alapterületű kereskedelmi funkció, ahol a felszínen létesített parkolók száma nem haladhatja meg az OTÉK vagy a parkolási rendelet által kötelezően előírt férőhelyszám,
 - c) ⁵ az **I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2** övezet területén legfeljebb a parkolóférőhelyek 30%-át lehet.
- (9) ⁶ Az **I-III-H/3** építési övezet telkein a szintterületi mutató értéke 0,2 m²/m²-el növelhető, ha minden épület a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerinti legalább „A” energetikai minősítési osztályú.

¹ kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (5) bekezdés

² kiegészítette: a 21/2011.(VI.01.) számú önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdés

³ kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (5) bekezdés

⁴ kiegészítette: a 26/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (1) bekezdés

⁵ kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (6) bekezdés

⁶ kiegészítette: a 26/2014.(VI.30.) rendelet 3.§ (1) bekezdés

32. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-H/1	2000	40	35	0,7 s 0,90	60	40	6,0	9,5
I-III-H/2	2000	40	35	1,2	60	35	6,0	10,5
¹ I-III-H/3	3000	40	35	1,5*	60	35	5,5	16
I-III-H/L	3000	40	35	1,2	60	35	6,0	16
² I-III-H/L1	3000	40	30	0,9	60	35	6,0	10,5
³ I-III-H/L2	3000	40	35	1,2	60	35	6,0	13,5

s - saroktelek esetén

* a (9) bekezdés szerinti feltételhez kötött kedvezmény érvényesítése esetén az érték legfeljebb 0,2 m²/m²-el növelhető

I-III-V/N, I-III-V/K, I-III-V/L

nagytelkes és kistelkes, vegyes beépítésű, illetve lakófunkcióval vegyes intézményterületek

99.§

- (1) Az építési övezet területe a zárt sorú építési helyen belüli, a zárt sorú vagy szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerinti intézmények létesítésére szolgál.
- (2) ⁴Az övezet telkein az építési helyeket a KSZT-ben úgy kell meghatározni – a környezetben kialakult beépítés figyelembevételével -, hogy több szomszédos telek alkosson azonos beépítési jellegű területet. A telkek előkert méretét a szomszédos beépítés függvényében kell meghatározni. Az oldalkert, hátsókert meghatározásánál - a szakhatóságok véleményének figyelembevételével - jelen rendelet vonatkozó előírásaitól eltérő érték is meghatározható.
- (3) Az övezet területén – KSZT eltérő rendelkezése hiányában - a parkolást 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolóigény felett:
 - a) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,
 - b) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani.
- (4) Felszíni parkolók kialakításánál a főforgalmi út menti teleksávban, illetőleg előkertben a parkolók legfeljebb 30%-a helyezhető el. 300 férőhelynél nagyobb parkolóigény esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 m-es egybefüggő zöldsávval tagolni kell.
- (5) ⁵ Az I-III-V/K és I-III-V/N az I-III-V/K2 építési övezetek területén – KSZT eltérő rendelkezése hiányában:
 - a) önálló lakóépület nem létesíthető, lakás önálló rendeltetési egységként csak szolgálati használat céljára alakítható ki,
 - b) üzemanyag-töltő állomás csak a Bécsi út, illetőleg a Szentendrei úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, csak más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető, ha azt a KSZT külön lehetővé teszi.
- (6) Az I-III-V/L, ⁶ I-III-V/L-1, ⁷ I-III-V/L-2, ⁸ I-III-V/L-3 építési övezetek területén önálló lakóépület is elhelyezhető. Az övezet területén
 - a) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - c) nagykereskedelmi vagy raktárház
 nem létesíthető.
- (7) Az ¹ I-III-V/K1 építési övezet területén kereskedelmi funkció maximum 10.000 m²-es bruttó területen létesíthető. Az övezet területén a 94.§ (2) bekezdésben felsoroltak közül

¹ kiegészítette: a 26/2014.(VI.30.) rendelet 4.§ (1) bekezdés

² kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (7) bekezdés

³ kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (7) bekezdés

⁴ módosította: a 65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (12) bekezdés

⁵ módosította: 40/2007.(VIII.7.)ÖK. sz. rendelet 2.§

⁶ kiegészítette: a 26/2005.(VI.13.) ÖK sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése

⁷ kiegészítette: a 37/2010 (VII.12.) sz. rendelet 3.§ (4) bekezdés

⁸ kiegészítette: a 37/2013.(VII.1.) rendelet 6.§ (1) bekezdés

- a) Lakóépület, lakásrendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével -,
 - b) üzemanyagtöltő állomás,
 - c) ² 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - d) nagykereskedelmi vagy raktáráruhá
- nem létesíthető.

- (8) ³ Az **I-III-V/L2** építési övezet területén önálló lakóépület is elhelyezhető. Az I-III-V/L2 építési övezet területén
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - c) nagykereskedelmi vagy raktáráruhá
- nem létesíthető.
- (9) ⁴ Az **I-III-V/K1** , **I-III-V/L2** és az **I-III-V/K2** ⁵**I-III-V/K3-sz** övezetek területén a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet épületet elhelyezni.⁶
- (10) ⁷ Az **I-III-V/K1** övezetben az 1,5 m²/m² szintterületi mutatón felül a közhasználat céljára átadott minden 100m² terület után 0,02 m²/m² szintterületi mutató kedvezmény adható.
- (11) ⁸ Az **I-III-V/K2** építési övezet területén a 94.§ (2) bekezdésében felsoroltak közül
- a) szálláshely-szolgáltató épület,
 - b) lakóépület, lakásrendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével -,
 - c) üzemanyagtöltő állomás,
 - d) nagykereskedelmi vagy raktáráruhá
- nem létesíthető.
- (12) ⁹ Az **I-III-V/N1** és **I-III-V/N2** építési övezetek területén:
- a) önálló lakóépület nem létesíthető, lakás önálló rendeltetési egységként sem alakítható ki.
 - b) üzemanyagtöltő állomás csak a Szentendrei úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, csak más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető,
 - c) épületet elhelyezni a zárt sorú beépítési mód szabályai szerint lehet.
- (13) ¹⁰ Az **I-III-V/N3** építési övezet területén:
- a) önálló lakóépület csak a szabályozási terven nem tiltott helyen létesíthető,
 - b) a maximálisan építhető lakásszámot a bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó legkisebb egész szám adja.
 - c) épületet elhelyezni a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet.
- (14) ¹¹ Az **I-III-V/N4** építési övezet területén:
- a) önálló lakóépület nem létesíthető, lakás önálló rendeltetési egységként sem alakítható ki,
 - b) üzemanyagtöltő állomás csak a Szentendrei úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, csak más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető,
 - c) épületet elhelyezni a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet.
- (15) ¹² Az **I-III-V/L2-1** építési övezet területén önálló lakóépület is elhelyezhető. Az építési övezet területén:
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - c) nagykereskedelmi vagy raktáráruhá
- nem létesíthető.
- (16) ¹³ Az **I-III-V/L2-1** építési övezet területén a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet épületet elhelyezni.

¹ kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése

² kiegészítette: a 43 /2009.(IX.30.) rendelet 3.§ (2)bekezdése

³ kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁴ kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁵ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 6.§ (2) bekezdés

⁶ kiegészítette: a 43 /2009.(IX.30.) rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁷ kiegészítette: a 27/2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁸ kiegészítette: a 43/2009.(IX.30.) rendelet 3.§ (4) bekezdés

⁹ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

¹⁰ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

¹¹ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

¹² kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

¹³ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

- (17) ¹ Az **I-III-V/L2-1** építési övezet területén
- a) az építhető maximális lakásszámot a bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó legkisebb egész szám adja,
- (18) ² Az **ÓBVSZ** 33. sz. táblázatában az építési övezeteknél meghatározott „B” jelű szintterületi mutató kedvezmény a következő feltételek teljesülése esetén alkalmazható a bekezdésekben rögzített nagyságig:
- a) Településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra a **KSZT**-ben meghatározottak szerint legfeljebb $0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ –ig és/vagy
 - b) Településrendezési szerződésben rögzítettek szerint az építési telken minden épület a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerint legalább „A” energetikai minősítési osztályú kialakítása esetén legfeljebb $0.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- (19) ³ Az **I-III-V/K3**-sz építési övezet területén:
- a) önálló lakóépület nem létesíthető, lakás csak szolgálati használat céljára alakítható ki,
 - b) üzemanyag-töltő állomás az azt kiszolgáló létesítményével csak a Bécsi úthoz közvetlenül csatlakozó telken, más rendeltetésű épülettel együtt létesíthető oly módon, hogy az egyszerre épülő létesítmények alapterületének legfeljebb 1/3 –át foglalhatja el,
 - c) temetkezési emlékhely és kegyeleti szolgáltatás elhelyezése megengedett.

¹ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

² kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 3.§

³ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 6.§ (3) bekezdés

33. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-V/K-sz*	2000	20	40	2,0 2,5***	50	35	7,5	16
I-III-V/K-z**	1000	20	45	2,5 3,0***	60	20	7,5	16
I-III-V/N	10.000	60	45	2,0 2,5***	60	35	7,5	21
¹ I-III-V/N1	5000	60	65	1,5 2,0^B	100	30^T	7,5	30,0
² I-III-V/N2	4000	30	75	2,0 2,5^B	100	20	7,5	30,0
³ I-III-V/N3	5000	50	35	1,2 1,5^B	65	35	7,5	15,0
⁴ I-III-V/N4	5000	50	50	1,5 2,0^B	65	35	7,5	30,0
I-III-V/L	1000	24	35	1,5	50	35	7,5	19
⁵ I-III-V/L-1	2000	30	50	3,0	60	35	7,5	22,0
⁶ I-III-V/L-2	2000	30	45	2,0 3,0*	60	35	7,5	25,0
⁷ I-III-V/K2-sz	2000	20	45	2,25	60	35	5,0	16,0
⁸ I-III-V/K1	2000	24	35	1,5 1,6***	50	35	7,5	13,5
⁹ I-III-V/L2	2000	24	30	1,2	50	35	7,5	13,5
¹⁰ I-III-V/L2-1	8000	50	35	1,2 1,5****	50	35	7,5	25,0
¹¹ I-III-V/K2	5000	70	50	1,5	60	35	12,0	18,0
¹² I-III-V/K3-sz	5000	40	45	2,5	65	35	5,0	16,0
¹³ I-III-V/L-3	1000	24	35	1,5	50	35	6,0	10,5

B

SZ szabadonálló épület elhelyezés esetén

T

*

**

¹⁴ a (18) bekezdés szerinti feltétel(ek)hez kötött kedvezmény érvényesítése esetén

¹⁵ a megadott érték 30%-a tetőkertként is kialakítható

szabadonálló beépítési mód esetén

zárt sorú épület elhelyezés esetén

közhasználat céljára átadott terület esetén

¹⁶ lakófunkció kizárólagossága esetén, a településrendezési szerződés szerint

¹ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

² kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

³ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

⁴ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

⁵ kiegészítette: a 26/2005.(VI.13.) ÖK sz. rendelet 2.§ (3) bekezdése

⁶ kiegészítette: a 37/2010 (VII.12.) sz. rendelet 3.§ (6) bekezdés

⁷ kiegészítette: a23 /2006.(IV.13.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (4) bekezdése

⁸ kiegészítette: a 27/2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdése

⁹ kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdése

¹⁰ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

¹¹ kiegészítette: 43 /2009.(IX.30.) rendelet 3.§ (6) bekezdése

¹² kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 6.§ (4) bekezdés

¹³ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 6.§ (4) bekezdés

¹⁴ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

¹⁵ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

¹⁶ kiegészítette: a 34/2010 (VII.12.) rendelet 4.§

¹²*I-III-Z/1, I-III-Z/2, I-III-Z/3, I-III-Z/4, I-III-Z/5, I-III-Z/6
zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek*

100.§

- (1) Az építési övezet területe jellemzően zárt sorú keretes vagy zártudvaros beépítésű intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **I-III-Z2** övezetbe sorolt területen belül **I-III-Z/100** jelű intézményi építési övezet határozható meg a **KSZT**-ben. Az **I-III-Z/100** övezetbe sorolt telkeken az épület minden szintje 100%-osan építhető be:
 - a) ³kulturális, művelődési, kereskedelmi épület és **teremgarázs** elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása esetén, és
 - b) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 20 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és
 - c) amelynek megvalósulását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti.
- (3) Az **I-III-Z2** övezet területén – **KSZT** alapján - az épületek pinceszinti, földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, mely szinteken kizárólag kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy közforgalmú rendeltetési egység helyezhető el. A felső szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarlefedésének kivételével - nem haladhatja meg a 60%-ot. Ez esetben a kialakuló udvarterületek legalább 50%-át, minimum 50 cm-es talajvastagságú tetőként kell kialakítani, és fenntartani.
- (4) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete – meglévő épület ilyen célú átalakítása, illetve használati mód változása kivételével - nem haladhatja meg:
 - a) az **I-III-Z1** övezet területén az 1000 m²-t,
 - b) az **I-III-Z2** övezet területén a 6000 m²-t,
 - c) ⁴az **I-III-Z/3** és az **I-III-Z/4** övezet területén az 500 m²-t.
- (5) Az övezet területén a parkolást:
 - a) az **I-III-Z1** övezet területén legalább 50 %-ban terepszint alatt vagy parkolóházban,
 - b) az **I-III-Z2** övezet területén legalább 100 %-ban terepszint alatt vagy parkolóházban, teremgarázsban,
 - c) ⁵az **I-III-Z/3** és az **I-III-Z/4** övezet területén a **KSZT**-ben meghatározott módon,
 - d) ⁶az **I-III-Z/6** jelű, a **BVKSZ 18. (1) c) pont** szerinti besorolású övezetek területén a **BVKSZ 37. (3) b) pont** alapján terepszint alatt, parkolóházban, az épületen, vagy az épületen belül kell biztosítani.
- (6) Az **I-III-Z1** építési övezet területén új gépkocsitároló a meglévő épülethez csatlakozóan, azzal egybeépítve és azonos minőségben alakítható ki.
Önálló gépkocsitároló – **KSZT** eltérő rendelkezése hiányában – csak terepszint alatt, kertészeti terv alapján alakítható ki oly módon, hogy:
 - a) a terepszint alatti gépkocsitároló felső födeme – földfeltöltéssel együtt mérten – nem emelkedhet 1,0 méternél nagyobb mértékben az eredeti terepszint fölé vagy
 - b) a támfalépítményként kialakított terepszint alatti gépkocsitároló esetében egy tömegben, összefüggően, legfeljebb 4 darab egységből állhat (legfeljebb 16,0 m hosszban), és az így kialakított tömegek között legalább 5,0 m széles gyeperészt kell létesíteni vagy cserjével kell beültetni.
- (7) **KSZT (RRT)** hiányában az övezet telkein új épületet elhelyezni csak a keretes beépítési mód szabályai szerint szabad a **38.§ és 39. §** figyelembevételével. A beépítési mérték ez esetben nem haladhatja meg a 45 %-ot.

¹ kiegészítette: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés

² kiegészítette: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (6) bekezdés

³ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (1) bekezdés

⁴ módosította: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (5) bekezdés

⁵ módosította: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (6) bekezdés

⁶ kiegészítette: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (7) bekezdés

34. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-III-Z/1	1000	18	35	1,5 1,75*	45	50	10,5	16
¹ I-III-Z/1-B	1000	18	35	1,8	45	50	10,5	16
^{2,3} I-III-Z/2	800	18	65	4,0 4,5*	70 100**	25 0***	16	21
I-III-Z/3	1500	18	65	2,5 2,75*	65	30	14	21
⁴ I-III-Z/4	800	18	65	3,0 3,5*	70 100**	25 0***	11	16
⁵ I-III-Z/5	1000	18	80 100****	3,75	100	20 0****	14,0	21,0
⁶ I-III-Z/6	1000	18	65 80*	2,0 (+0,5)* (+0,5)*****	100	20	7,5	22

* közhasználat céljára átadott terület esetén

** ha azt KSZT lehetővé teszi

**** kizárólag a földszinten, amennyiben közzintézmény kerül kialakításra

*** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha azt KSZT lehetővé teszi, kötelező tetőkert kialakításával

***** intenzív tetőkert kialakítása és közhasználat céljára történő átadása esetén

⁷**I-III-KZ/1, I-III-KZ/2, I-III-KZ/3**
zárt sorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek
lakófunkcióval

101.§

- (1) Az építési övezet területe jellemzően zárt sorú keretes vagy zárt udvaros beépítésű intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **I-III-KZ** jelű övezet területén megengedett a földszint 100%-os beépítése, mely szinten kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda helyezhető el, de az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 50 %-ot. Ez esetben a záródőméren kialakuló udvarterületek legalább 75%-át minimum 50 cm-es talajvastagságú tetőkertként kell kialakítani, és fenntartani.
- (3) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szinterülete – meglévő épület ilyen célú átalakítása, illetve használati mód változása kivételével - nem haladhatja meg a 4.000 m²-t.
- (4) Az övezet területén a parkolást a **KSZT**-ben meghatározott módon kell biztosítani.
- (5) **KSZT (RRT)** hiányában az övezet telkein új épületet elhelyezni csak a keretes beépítési mód szabályai szerint szabad a **38.§ és 39. §** figyelembevételével.
- (6) ⁸ Amennyiben a szomszédos meglévő épület csatlakozó homlokzatmagassági értéke már nagyobb, mint a 35. táblázat szerinti legnagyobb építménymagasságból adódó érték, úgy az eltérést **KSZT**-ben kell szabályozni. **KSZT** hiányában elvi építési engedélyben kell meghatározni a csatlakozó homlokzatmagasság értékét, mely legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a meglévő magasabb épület csatlakozó homlokzatmagassági értékétől.

¹ kiegészítette: a 21/2008.(V.7.) rendelet 3.§(3) bekezdés

² módosította: a 60/2008.(XI.28.) rendelet 3.§(5) bekezdés

³ módosította: 39/2011. (VII.11.) rendelet 3.§ (5) bekezdés

⁴ kiegészítette: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (7) bekezdés

⁵ kiegészítette: a 36/2010.(VII.15.) rendelet 3.§ (2) bekezdés

⁶ kiegészítette: 58/2011. (XI.4.) rendelet 3.§ (8) bekezdés

⁷ kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§(5) bekezdés

⁸ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (2) bekezdés

- (7) ¹Az I-III-KZ/2 övezetben, a Vörösvári út mentén a 26,0 méteres mélységet el nem érő telkek esetében a hátsókert legfeljebb 1,0 méterre csökkenthető a telepítési távolságok betartása mellett.

35. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
I-III-KZ/1	600	14	50	1,5 2,0*	65	20	6,0	7,5 9,5**
I-III-KZ/2	600	14	65	2,5 3,0*	65 80**	20	7,5	10,5 13,5**
⁴ I-III-KZ/3	600	14	65	1,5 1,75*	80	20	6,5	9,5**

* ha KSZT lehetővé teszi, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén

** ha KSZT lehetővé teszi

*I-III-HZ/1, I-III-HZ/2, ⁵I-III-HZ/3
zárt sorú, épülethézagos beépítésű, kisvárosias intézményterületek*

102.§

- (1) Az **I-III-HZ** jelű építési övezet területén az épület zárt sorúan helyezhető el a keretes beépítés vagy a kisvárosias, zárt sorú épülethézagos beépítés szabályai szerint.
- (2) Az övezet területén a **94.§ (2) bekezdésben** meghatározottak közül:
- a **KSZT**-ben meghatározottnál nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - lakóépület, lakásrendeltetésű egység – a tulajdonos, a használó részére kialakított szolgálati lakás kivételével- a forgalmi út menti közterülettel határos 50 m-es teleksávban,
 - üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben,
 - épületen kívüli sportépítmény,
 - alapfokú oktatási épület,
 - fekvőbeteg ellátó egészségügyi épület
- nem helyezhető el.
- (3) ⁶ Az övezet területén az előkert méretét **KSZT**-ben kell meghatározni. A **KSZT** az oldal és hátsókert méretét a - szakhatóság előírásainak figyelembevételével - az **OTÉK**-tól és jelen rendelet előírásaitól eltérő mértékében is meghatározhatja. **KSZT** hiányában az övezet Batthyány utca és Rákóczi utca menti területein az előkert minimális mérete 12 m.
- (4) 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén a telek önállóan nem építhető be.
- (5) Telkenként legfeljebb két fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető.
- (6) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást lehetőleg a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is, mely azonban csak a hátsó telekrészen alakítható ki. Felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább felét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Az övezet területén megengedett a vendégparkolók legfeljebb 50 %-ának a közterületen való elhelyezése.
- (8) **KSZT (RRT)** hiányában az övezet telkein új épületet elhelyezni csak a keretes beépítési mód szabályai szerint szabad a **38.§ és 39. §** figyelembevételével.

¹ kiegészítette: a 48/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdés

² kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdés

⁴ kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§(6) bekezdés

⁵ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 7.§ (1) bekezdés

⁶ módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés

36. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
¹ I-III-HZ/1	500	14	50	1,5 1,75*	65	25	3,5	7,5 9,5**
I-III-HZ/2	2000	30	35	1,2	60	35	6,0	9,5
² I-III-HZ/3	1000	14	50	1,5	65	25	5,0	9,0

* közhasználat céljára átadott terület esetén

**ha KSZT lehetővé teszi

¹ módosította: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§(7) bekezdés

² kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 7.§ (2) bekezdés

IZ-III JELŰ
jelentős zöldfelületű intézményi területek
általános övezeti előírásai

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

103.§

(1) Az **IZ-III** jelű építési övezetek:

- | | |
|--|---|
| a) IZ – III/1 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, |
| b) IZ – III/2 | Jelentős zöldfelületű jellemzően hegyvidéki intézményterület, |
| c) IZ – III/3 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, |
| d) ¹ IZ-III/4 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, |
| e) ² IZ-III/5 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, |
| e-1) ³ IZ-III/6 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, |
| e-2) ⁴ IZ-III/7 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, |
| f) ⁵ I-III/IZ | Intézményterület-jelentős zöldfelületű intézményterületből, |
| f-1) ⁶ I-III/IZ-1 | Intézményterület - jelentős zöldfelületű intézményterületből, |
| g) ⁷ Z-KK-III/IZ | Zöldterületi közkert, parkterület - jelentős zöldfelületű intézményterületből, |
| g-1) ⁸ Z-KK-III/IZ-1 | Zöldterületi közkert, parkterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből, |
| h) IZ - III -ST | Strandfürdő területe, |
| i) IZ - III -SP | Sportterület, |
| j) ⁹ IZ-III-SP/2 | Sportterület, |
| j-1) ^{10 11} | |
| k) IZ - III - I/L | Jelentős zöldfelületű vegyes, intézményi és lakóterület, |
| l) IZ - III-RK | Jelentős zöldfelületű régészeti kert |
| m) ¹² IZ – III/4- Sziget | Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe |
| n) ¹³ IZ – III/5-Sziget | Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe |
| o) ¹⁴ I-III/IZ-Sziget | Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett intézményterülete |
| p) ¹⁵ Z-KP-III/IZ-Sziget | Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett közpark területe |
| q) ¹⁶ IZ-III-RK -Sziget | Sziget - Régészeti kert - jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe |
| r) ¹⁷ IZ-III-G/1 | Jelentős zöldfelületű intézményterület, volt gázgyári területen, műemléki környezetben |
| s) ¹⁸ IZ-III-G/2 és IZ-III-G/5 | jelentős zöldfelületű intézményterület, a volt Óbudai gázgyár területén, intenzív beépítéssel |
| t) ¹⁹ IZ-III-G/3 és IZ-III-G/4 | jelentős zöldfelületű intézményterület, a volt Óbudai gázgyár területén lehetnek. |

(2) Az **IZ-III** jelű építési övezetek területén –ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - a **BVKSZ 36.§-ában** foglaltak közül:

- a) közintézmény épület,
- b) igazgatási épület,
- c) irodaház,
- d) szálláshely-szolgáltató épület,
- e) nem zavaró hatású szolgáltatás épülete,

¹ módosította: a 39/2005.(IX.20.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése

² módosította: a 5/2006.(II.24.)ÖK. sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése

³ módosította: 12/2013.(I.31.) rendelet 7.§

⁴ kiegészítette: 24/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (1) bekezdés

⁵ módosította: a 42/2002.(XI.30.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (4) bekezdés 1.pontja

⁶ kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (2) bekezdése

⁷ módosította: a 42/2002.(XI.30.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (4) bekezdés 1.pontja

⁸ kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (2) bekezdése

⁹ kiegészítette: a 37/2005.(IX.6.) sz. ÖK rendelet 2.§ (1) bekezdése

¹⁰ törölte: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (4) bekezdése

¹¹ megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 7.§

¹² módosította: a 53/2006. (XII.11.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés

¹³ módosította: a 53/2006. (XII.11.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés

¹⁴ módosította: a 53/2006. (XII.11.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés

¹⁵ módosította: a 53/2006. (XII.11.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés

¹⁶ módosította: a 53/2006. (XII.11.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés

¹⁷ kiegészítette: a 45/2013.(IX.26.) rendelet 8.§

¹⁸ kiegészítette: a 45/2013.(IX.26.) rendelet 8.§

¹⁹ kiegészítette: a 45/2013.(IX.26.) rendelet 8.§

- f) vendéglátó épület,
 - g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - h) sportépítmény,
 - i) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
 - j) parkolóház, mélygarázs valamint
- ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik
- k) 1500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - l) lakóépület

helyezhető el.

¹ Az (1) bekezdés j)-n) pontjaiban foglalt – a Hajógyári sziget területére vonatkozó – övezetekben létesíthető funkciókat a **105/A §** rögzíti.

- (3) Az **IZ-III** jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) 1500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) szórakoztatási,
 - g) sportcélú,
 - h) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - i) sportcélú
 - j) nem zavaró hatású kézműipari
- funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) Az **IZ-III** jelű építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, épület,
 - b) ipari, nagykereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 - d) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az **IZ-III** jelű övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyeket, az épületek homlokzatmagasságát és a beépítés további részletes feltételeit KSZT-ben kell meghatározni az övezeti előírások figyelembevételével.
- (6) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás módját az építési övezetek határozzák meg.
- (7) Az **IZ-III** jelű építési övezetek további előírásait a **104.§–109.§ -ok** határozzák meg.
- Az **IZ-III** jelű építési övezetek telkeinek:
- a) legkisebb kialakítható méreteit,
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
 - f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét - a **53.-54.§** figyelembevételével
- az övezetekhez tartozó táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

¹ módosította: a 53/2006. (XII.11.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (5) bekezdés

*IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3, ¹ IZ-III/4, ² IZ-III/5, ³ IZ-III/6, ⁴ IZ-III/7
jelentős zöldfelületű intézményterületek*

104.§

- (1) Az övezetek a szabadonállóan beépíthető intézményterületek jelentős zöldfelülettel fedett területei.
⁵ Az **IZ-III/1** és az **IZ-III/3** és az **IZ-III/4** ⁶ övezetek területén a **103. § (2)-(3)** bekezdése szerinti épületek közül önálló lakóépület nem létesíthető, az intézményhez tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.
 Az **IZ-III/2** övezet területén – amennyiben **KSZT** azt lehetővé teszi – lakások, illetve önálló lakóépületek is létesíthetők, de ez esetben a beépítés mértéke legfeljebb 25 %, a szintterületi mutató értéke legfeljebb 1,0 lehet. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.
⁷ Az **IZ-III/5** övezet területén – amennyiben **KSZT** azt lehetővé teszi – lakások, illetve önálló lakóépületek is létesíthetők. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.
 Amennyiben az építési övezetek területén e rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben - a terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.
- (2) A telken belüli parkolás az épületben való elhelyezésen kívül, fásított felszíni parkolóban is biztosítható. A 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolók felületét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) **KSZT** lehetővé teheti, hogy az **IZ-III/2** övezetbe sorolt egybefüggő terület egy része vagy egésze ⁸ **I-III/IZ** építési övezetbe, illetőleg ⁹ **Z-KK-III/IZ** jelű övezetbe kerüljön. Az ily módon létrejövő ¹⁰ **I-III/IZ** övezetbe és a ¹¹ **Z-KK-III/IZ** övezetbe sorolt terület eredeti lehatárolás szerinti egész területére teljesülnie kell az **IZ-III/2** övezet szabályozási határértékeinek.
- (4) ¹²

37. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
IZ-III/1	3000	30	35	1,5 1,7*	35	50	4,5	KSZT, de max 20
IZ-III/2	2000	30	35	1,2 1,5*	35	50	4,5	KSZT, de max 16
IZ-III/3	2000	30	15	0,5 0,6*	35	50	4,5	KSZT, de max 8,0
¹³ IZ-III/4	800	15	35	0,5	35	50	3,5	4,5
¹⁴ IZ-III/5	5000	50	25	0,6	35	50	4,5	7,5**
¹⁵ IZ-III/6	2000	30	35/25* **	1,5/1***	35	50	4,5	16,0
¹⁶ IZ-III/7	800	15	10	0,2	15	50	3,5	4,5

* közhasználat céljára átadott terület esetén

** ¹⁷ Ha egy telken belül kizárólag intézményi funkció kerül elhelyezése, akkor ez az érték 10,5 m lehet amennyiben **KSZT** azt lehetővé teszi

*** ¹⁸ egyéb közösségi szórakoztató épület létesítése esetén

¹ kiegészítette: a 39/2005.(IX.20.) ÖK. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése

² módosította: az 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(2) bekezdése

³ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 8.§ (2) bekezdés

⁴ kiegészítette: 24/2014.(VI.30.) rendelet 3.§ (1) bekezdés

⁵ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 2. pontja

⁶ módosította: a 39/2005.(IX.20.) ÖK. számú rendelet 2.§ (3) bekezdése

⁷ kiegészítette: az 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(3) bekezdése

⁸ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

⁹ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

¹⁰ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

¹¹ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

¹² törölte: a 48/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet 6.§ (3) bekezdés

¹³ kiegészítette: a 39/2005.(IX.20.)ÖK. sz. rendelet 2.§ (4) bekezdése

¹⁴ kiegészítette: 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(4) bekezdése

¹⁵ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 8.§ (2) bekezdés

¹⁶ kiegészítette: 24/2014.(VI.30.) rendelet 3.§ (2) bekezdése

¹⁷ kiegészítette: 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(4) bekezdése

¹⁸ módosította:a 48/2017.(XI.24.) önkormányzati rendelet 6.§ (4) bekezdés

*¹I-III/IZ, Z-KK-III/IZ, I-III/IZ, Z-KK-III/IZ - az IZ-III/2 jelű
jelentős zöldfelületű intézményterület övezetből képezhető intézményi építési övezet és közkert,
parkterület övezet*

105.§

- (1) ² **IZ-III/2-I**, és vele együtt az **IZ-III/2-KK** övezet csak olyan területen alakítható ki, mely eredetileg **IZ-III/2** építési övezetbe volt sorolva. A két övezet csak együtt képezhető KSZT alapján. Az övezetek területi arányának meghatározásánál az eredeti **IZ-III/2** övezetbe sorolt terület – melynek területéből a két új övezet képződött -, beépítési mértékének, szintterületi mutatójának, terepszint alatti beépítési mértékének és legkisebb zöldfelületi mértékének a két övezetbe sorolt telkek összterületére vonatkozó átlagértéke nem haladhatja meg az eredeti lehatárolású **IZ-III/2** övezetben meghatározott értékeket. KSZT az így létrehozott két övezetet **IZ-III/2** övezetté visszaminősítheti.
- (2) Az **IZ-III/2-I** építési övezet területén elhelyezhető a **103. § (2)-(3) bekezdésében** felsoroltakon túlmenően:
- legfeljebb 6000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetésű épület, illetőleg rendeltetési egység,³
 - épületen belül létesített üzemanyag-töltő állomás, ha az épületben lakófunkció nincs, vagy nem létesül.
- ⁴ Az övezetben lakóépület, illetőleg lakófunkció - az intézményhez tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként való kialakítása kivételével - nem létesíthető.
- (3) ⁵ I. rendű főút menti 50 m-es teleksávban önálló lakóépület vagy lakás, alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális intézmény nem létesíthető.
- (4) Üzemanyag-töltő állomás csak a Bécsi út mentén, az úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető, ha azt a KSZT külön lehetővé teszi. Nem számít épületen belüli elhelyezésnek az épület előtető-szerkezete alatt létesülő üzemanyag-töltő állomás.
- (5) Az **IZ-III/2-KK** övezetbe tartozó területen játszókeretet, pihenőkeretet, sportkeretet lehet létesíteni.
- (6) Az **IZ-III/2-KK** övezet területét időszakosan korlátozott közhasználat céljára kell kialakítani, mely az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthető.
- (7) Az **IZ-III/2-KK** övezet területén építményként, illetőleg épületként KSZT alapján:
- a vendéglátás építményei, illetőleg közterületi pavilonjai,
 - nyilvános illemhely,
 - a testedzést szolgáló építmény
- létesíthető.
- Az övezet területén elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100 m²-nél.
- (8) A telken belüli parkolás az épületben való elhelyezésen kívül, fásított felszíni parkolóban is biztosítható. A 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolók felületét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani és fenntartani.

38. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
⁶ I-III/IZ*	2000	30	45	⁷ 2,0 2,5***	50	35	7,5	KSZT, de max 12,5
⁸ I-III-IZ/1**	4000	40	40	1,0 1,2***	50	35	4,5	KSZT, de max 10,5
⁹ Z-KK-III/IZ*	2000	30	5	-	20	65	3,0	5,5
¹⁰ Z-KK-III/IZ-1**	7500	30	2	0,05	20	80	3,0	4,5

¹ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 4. pontja

² módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 5. pontja

³ törölte a: 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 6. pontja

⁴ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 6. pontja

⁵ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 7. pontja

⁶ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

⁷ módosította: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés

⁸ módosította: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés

⁹ módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

¹⁰ kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés

- * csak együtt alkalmazható övezetek az eredeti IZ-III lehatároláson belül
 ** ¹ csak együtt alkalmazható övezetek az eredeti IZ-III lehatároláson belül
 *** ² közhasználat céljára átadott terület esetén

*IZ-III/4-SZIGET, IZ-III/5-SZIGET, IZ-III-RK-SZIGET
 jelentős zöldfelületű intézményterületei, valamint az iz keretövezetből képezhető
 I-III/IZ -SZIGET ÉS Z-KP-III/IZ-SZIGET övezetei*

³ **105./A §**

- (1) Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén az IZ keretövezetbe sorolt terület IZ-III/4-Sziget, IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, valamint I-III/IZ-Sziget és Z-KP-III/IZ-Sziget építési övezetre és övezetre bontható a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
- (2) Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén az a)-e) pontokban foglaltak betartásával az IZ keretövezetbe sorolt terület KSZT alapján I-III/IZ-Sziget és Z-KP-III/IZ-Sziget övezetre bontható:
 - a) a legnagyobb beépítés mértékének átlaga 35 %,
 - b) a legnagyobb szintterületi mutató értékének átlaga 1,2 m²/m²,
 - c) a legnagyobb terepszint alatti mutató értékének átlaga 35%,
 - d) a legkisebb zöldfelületi mértékének átlaga 50%.
 - e) meglévő, vagy tervezett épületek közötti, közhasználat céljára átadott terület üvegtetővel történő egyszintes lefedése a beépítettség és a szintterületi mutató számításánál figyelmen kívül hagyható.
- (3) Az IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget valamint az I-III/IZ-Sziget jelű építési övezetek területén a keretövezetben megengedett lehetséges funkciókörökön belül csak az alábbiak helyezhetők el a régészeti, a műemléki és az árvízvédelmi szempontok megtartásával:
 - (a) irodaépületek,
 - (b) szálláshely-szolgáltató épületek,
 - (c) szolgáltatás épületei,
 - (d) vendéglátás épületei,
 - (e) művelődési, kulturális és oktatási célú épületek,
 - (f) egyéb közösségi szórakoztató épületek, kaszinók,
 - (g) multifunkcionális rendezvény céljára szolgáló épületek,
 - (h) legfeljebb 3500 fh befogadóképességű konferenciaközpont és a működéséhez szükséges kiállítási célú épületek,
 - (i) sportépítmények, vízisport építményei,
 - (j) rekreációs célú épületek (wellness, termál, stb.),
 - (k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - (l) az (5) bekezdés szerinti kereskedelmi rendeltetési egységek, épületek valamint
 - (m) a felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek és építmények
- (4) **IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget** területén önálló kereskedelmi rendeltetésű épület nem létesíthető. A (4) bekezdésben felsorolt épületeken belül, önálló rendeltetési egységként:
 - (a) egyenként legfeljebb 600 m² bruttó területű élelmiszerbolt,
 - (b) egyenként legfeljebb 1500 m² bruttó területű, egyéb kereskedelemmel összekötött bemutatóterem, galéria,
 - (c) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó területű –az épület fő rendeltetéséhez tartozóan üzemeltetett – egyéb kereskedelmi egység létesíthető.

A területen a felszíni parkolók aránya legfeljebb 20%-a lehet az előírt parkolási igénynek.
- (5) Az **I-III/IZ-Sziget** jelű építési övezetek területén az egy épületben létrehozott kereskedelmi rendeltetés összterülete:
 - a) meglévő épület rendeltetismód változása esetén nem haladhatja meg az épület brutto szintterületének kétharmadát, és
 - b) egy kereskedelmi célú rendeltetési egység brutto szintterülete nem lehet nagyobb 600 m²-nél, bemutatóteremmel egybekötött kereskedelem esetén 1.500 m²-nél.
- (6) A **IZ-III-RK-Sziget** és a **Z-KP-III/IZ-Sziget** jelű övezet területén
 - a) a régészeti feltárást,
 - b) a látogatók fogadását, továbbá

¹ kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés

² kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: a 35/2006.(VI.30.)sz. ÖK.rendelet 3.§ (6) bekezdés

c) az ismeretterjesztést szolgáló építmény, épület
létesíthető, illetőleg ezekhez csatlakozó fedett szabad terek is kialakíthatók.

(7) Az **IZ-III/4-Sziget**, **IZ-III/5-Sziget**, **IZ-III-RK-Sziget**, **I-III/IZ-Sziget** valamint a **Z-KP-III/IZ-Sziget** övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, önálló rendeltetési egységek nem helyezhetők el és ilyen célra a meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet:

- a) ipari épület, önálló rendeltetési egység
- b) egyéb gazdasági célú épület, önálló rendeltetési egység
- c) raktár épület, önálló rendeltetési egység
- d) önálló lakóépület, lakás rendeltetési egység.

(8) Az **IZ-III/4-Sziget** és **IZ-III/5-Sziget**, **IZ-III-RK-Sziget**, **I-III/IZ-Sziget** valamint a **Z-KP-III/IZ-Sziget** övezetek területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy, valamint

kertépítészeti tervben meghatározottak alapján:

- b) kerti építmény
- c) kerti víz- és fürdőmedence
- d) napkollektor
- e) kerti épített tűzrakóhely
- f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel
- g) terepszint alatti, fedett folyadék- és gáztároló
- h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop,
- j) zászlótartó oszlop.

(9) A két, vagy több övezetbe sorolt telek beépítési paramétereit az adott övezet területére vonatkozóan kell kiszámítani.

(10) Az **IZ-III/4-Sziget** építési övezetben adható szintterületi mutató kedvezmény **KSZT**-ben további külön feltételekhez köthető.

38./A számú táblázat

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
IZ-III/4-Sziget	TF	10.000	30	30	1,0*	50	50	4,5	18,0
	TA				0,5**				
IZ-III/5-Sziget		4.000	30	35	1,0*	50	50	4,5	24,0
IZ-III-RK -Sziget		KSZT	-	35	0,15**	50	50	3,0	10,5
I-III/IZ-Sziget****		6000	30	35	0,45*	40	35	4,5	18,0
Z-KP-III/IZ-Sziget****		KSZT	-	2	0,01***	10	95	3,0	4,5

TF: kizárólag terepszint feletti

TA: kizárólag terepszint alatti

* közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,3

** közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,2

*** közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,01

**** kizárólag együtt alkalmazható övezetek a KSZT-ben meghatározottak szerint

*¹IZ-III-G1; IZ-III-G2; IZ-III-G3; IZ-III-G4; IZ-III-G5
Jelentős zöldfelületű intézményterületek a volt Óbudai gázgyár területén*

105./B §

- (1) Az övezetek a szabadon állóan beépíthető intézményterületek jelentős zöldfelülettel fedett területe.
- (2) Az övezetek területén önálló lakóépület, lakófunkció, gyermekintézmény, egészségügyi funkció és bruttó 100 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A terület rendeltetésszerű használatához tartozó normatív parkolóhelyek felszínén elhelyezett aránya nem haladhatja meg az 50%-ot.
- (4) Mélygarázsokat talajmechanikai és hidrológiai szakvélemény alapján, maximum három szint mélységben lehet kialakítani.
- (5) Amennyiben a szabályozási tervlap javaslatától eltérő telekalakítás történik, vagy a jelölt telkek összevonása nem történik meg, az így kialakított telkeken a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül:
 - a) az oldalkert legkisebb mélysége az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság fele,
 - b) a hátsókert legkisebb mélysége az épület hátsókertre néző tényleges építménymagassága, de minimum 6 méter kell, hogy legyen.
- (6) Az övezetek területén az 1,5 m²/m² szintterületi mutatón felül a közhasználat céljára átadott minden 150 m² terület után megállapodás esetén 0,01 m²/m² szintterületi mutató többlet létesíthető a 38/B. táblázatban rögzített mértékig.

38/B. számú táblázat

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
IZ-III-G1		10.000	200	30	1,3 1,5*	45	50	6,0	14,0 / 18,0
IZ-III-G2		3.000	50	35	2,0 2,2*	45	50	11,0	21,0 / 21,0
IZ-III-G3		4.000	200	35	1,2 1,3*	90	50	6,0	11,0 / 13,0
IZ-III-G4		10.000	200	25	0,8	45	50	4,5	11,0 / 13,0
IZ-III-G5		10.000	200	35	2,0 2,2*	45	50	11,0	18,0 / 21,0

* közhasználat céljára átadott terület esetén.

¹ megalkotta: 45/2013.(IX.26.)rendelet 9.§

IZ-III-ST
strandfürdő területe

106.§

- (1) Az övezet a strandolás és fürdőzés, és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű területe.
- (2) Az övezet területén kizárólag a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. A Csillaghegyi strandfürdő területén kereskedelmi szállásférőhelyek is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet területén az **103. § (2)-(3) bekezdése** szerinti épületek közül:
 - a) nem a fő rendeltetéshez tartozó önálló irodaház,
 - b) 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi célú építmény önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületen belül önálló rendeltetési egységként,
 - c) lakóépület,
 - d) oktatási épület – a sportcélú oktatási egység kivételével –,
 - e) kutatás, fejlesztés épülete,
 - f) egyházi, szociális, fekvőbeteg ellátó egészségügyi, valamint
 - g) kézműipari épület –függetlenül annak zavaró hatásától –,
 illetőleg a **d)-e) pont** szerinti önálló rendeltetési egység **nem létesíthető**.
Önálló rendeltetési egységként szolgálati lakás létesíthető.
- (4) Ha a szükséges parkolóférőhely a domborzat, illetőleg a kialakult növényzet és medencetelepítések miatt nem helyezhető el telken belül, akkor az más telken vagy a közterületen is biztosítható.

39. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
IZ-III-ST	20.000	150	15	0,5	35	60	3,0	12,5

¹*IZ-III-SP, IZ-III-SP/2,* ^{2 3}
sportterületek

107.§

- (1) ⁴ Az övezetek a sport és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű területei.
- (2) ⁵ Az övezetek területén elsősorban sportépítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. Az övezetek területén kivételesen legfeljebb 50 férőhelyes szállásfunkciójú épület építhető, kizárólag a sportesemények és sportoktatás igényeinek kielégítése céljára.
- (3) ⁶ Az övezet területén az **103. § (2) bekezdése** szerinti épületek közül kizárólag
 - a) sportépítmény ,
 - b) legfeljebb egy darab 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület a (2) bekezdés figyelembevételével,
 - c) legfeljebb 500 m²-es bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egység,
 - d) vendéglátó épület,
 - f) egyéb rekreációt szolgáló építmény,
 - g) parkolás céljára szolgáló terepszint alatti építmény
 helyezhető el. Szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként elhelyezhető.

¹ módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (2) bekezdés

² kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 9.§ (1) bekezdés

³ módosította: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (5) bekezdése

⁴ módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (3) bekezdés

⁵ módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (4) bekezdés

⁶ módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (5) bekezdés

- (4) A kialakult, jelen rendelet hatálybalépése előtt sportolás céljára szolgáló telket megosztani csak idegenforgalmi vagy sportlétesítmény számára lehet, a sportfunkció további biztosítása mellett. Tereprendezés miatt szükséges telekhatár korrekció a szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges, ha a korrekció mértéke nem éri el az eredeti telekterület 10%-át.
- (5) A telken belüli parkolás felszíni vagy terepszint alatti parkolóban is biztosítható. 50 férőhelynél nagyobb felszíni össz-parkolófelület kialakítása esetén, annak legalább felét gyeprácsos, fásított parkolóként kell kialakítani.
- (6) A sportfunkciók közül a szabadtéri vízmedence vízfelületének fele beszámítható a zöldfelületi minimum értékébe.

^{1 2} 40. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
IZ-III-SP	7000	100	15	0,5	20	40	3,5	7,5
³ IZ-III-SP/2	7000	100	35	0,8	50	35	4,5	16,0

IZ-III-I/L
jelentős zöldfelületű intézményi és lakóterület

108.§

- (1) Az övezet intézmények, irodaházak, lakóépületek elhelyezésére szolgál, jelentős zöldfelület megtartása mellett.
- (2) Az övezet területén **103. § (2) bekezdése** szerinti épületek közül
- intézményépület,
 - lakóépület,
 - irodaépület,
 - sport és rekreációs funkciót szolgáló építmény,
 - szálláshely-szolgáltató építmény,
 - mélygarázs
- helyezhető el.

41. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
IZ-III-I/L	2000	30	25	0.7	50	50	3,5	7,5

IZ-III-RK
jelentős zöldfelületű régészeti- kert

109.§

- (1) Az övezet területe a jelentős régészeti lelőhelyek, ásatások, romkertek bemutatását szolgáló, jelentős zöldfelülettel rendelkező terület.
- (2) Az övezet területén az építmények közül a látogatók számára:
- A terület ellenőrzését és védelmét biztosító fogadóépület, pénztárépület,
 - pihenő tartózkodó,
 - nyilvános illemhely,
 - 200 m²-t meg nem haladó bruttó szintterületű vendéglátási építmény, illetőleg rendeltetési egység,
 - kiállítóterem, múzeum, valamint
 - a terület bemutatását, rekonstrukcióját, a régészeti emlékek visszaépítését jelző, illetve szolgáló építmények, épületek, védőtetők
- létesíthetők.

¹ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 9.§ (2) bekezdés

² módosította: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (6) bekezdése

³ kiegészítette: a 37/2005.(IX.6.) ÖK számú rendelet 2.§ (6) bekezdés

- (3) A területen - a KSZT-ben meghatározott közterületi határ korrekciója kivételével – telekalakítás nem megengedett. Az egyes végleges építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírásokat KSZT-ben kell rögzíteni a régészeti szakhatóság állásfoglalása alapján.

*IP-ET-III
energiatermelő iparterület*

110.§

- (1) Az **IP-ET-III** építési övezet fűtőmű üzemeltetésére kijelölt energiatermelési terület. A területen új technológiai létesítményt megvalósítani, illetőleg a fűtőmű kapacitását növelni, csak környezeti hatásvizsgálat és KSZT alapján szabad.
- (2) A területen más, védőtávolságot igénylő ipari jellegű tevékenységet folytatni tilos.
- (3) Az övezet területén a technológiai építményeken kívül, a tevékenységhez szorosan hozzátartozó
- a) szolgálati lakás,
 - b) iroda,
 - c) raktár,
 - d) járműtároló épületei helyezhetők el a **42. számú táblázatban** foglaltak figyelembevételével.
- (4) A telken elhelyezhető épületek száma, a telekterület 1500-zal való osztásából adódó szám a kerekítés szabályai szerint.
- (5) Az oldal és hátsókertben, a kerítés mellett min. 10 m széles háromszintes zöldsáv biztosítandó. Ahol ez az adottságok miatt nem lehetséges legalább 5 m-es zöldsáv biztosítandó látványfásításként.
- (6) A telek utcai minimum 30 m mélységű sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható.

42. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
¹ IP- ET-III	2000	100	35	1,0	20	25	3,0	16

¹ módosította: 12/2013.(I.31.) rendelet 10.§

M-III ÉS MZ-III JELŰ
MUNKAHELYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS
ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

111.§

(1) Az **M-III** jelű építési övezetek:

- a) **M – III/1** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
- b) **M – III/2** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
- c) **M – III/3** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
- d) **M - III –ID/1** Intézménydomináns munkahelyi terület
- e) **M - III –ID/2** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
- f) **M - III –ID/3** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
- g) ¹ **M – III –ID/4** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
- h) ² **M – III – ID/5** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
- i) ³ **M-III/4** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
- j) ⁴ **M-III/5** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület

lehetnek.

(2) Az **MZ – III** jelű építési övezetek:

- a) **MZ – III/1** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- b) **MZ – III/2** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- c) **MZ – III/3** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- d) ⁵ **MZ – III/J** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- e) ⁶ **MZ – III/4** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület

lehetnek.

(3) Az **M-III**, **MZ-III** jelű övezetek területén telket alakítani új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, meglévő épületet beépített alapterületének 20 %-ánál nagyobb mértékben bővíteni, csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.

KSZT hiányában, az övezetben meghatározott feltételekkel lehet telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévő bővíteni, rendeltetését megváltoztatni.

(4) Az **M-III**, **MZ-III** jelű építési övezetek területén, ha az építési övezet előírásai lehetővé teszik a BVKSZ 46.§-ában meghatározottak közül:

- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi épület,
- b) kisipari épület,
- c) kézműipari épület,
- d) raktárépület,
- e) javító-, szerelőműhely,
- f) önálló üzemanyagotöltő állomás építménye,
- g) telephely,
- h) kis- és nagykereskedelmi épület,
- i) szolgáltató épület,
- j) kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű építménye,
- k) bemutatóterem,
- l) parkolóház, mélygarázs,
- m) az alaptevékenységhez tartozó iroda épület,
- n) önálló irodaház,
- o) az ott dolgozók számára nem kereskedelmi jellegű szálláshely-szolgáltató épület,
- p) vendéglátó épület

helyezhető el.

(5) Az **M-III/ID** jelű övezetek területén az építési övezetben meghatározott feltételek mellett az ott külön felsorolt funkciók is elhelyezhetők.

¹ kiegészítette: 48/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (2) bekezdése

² kiegészítette:48/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (2) bekezdése

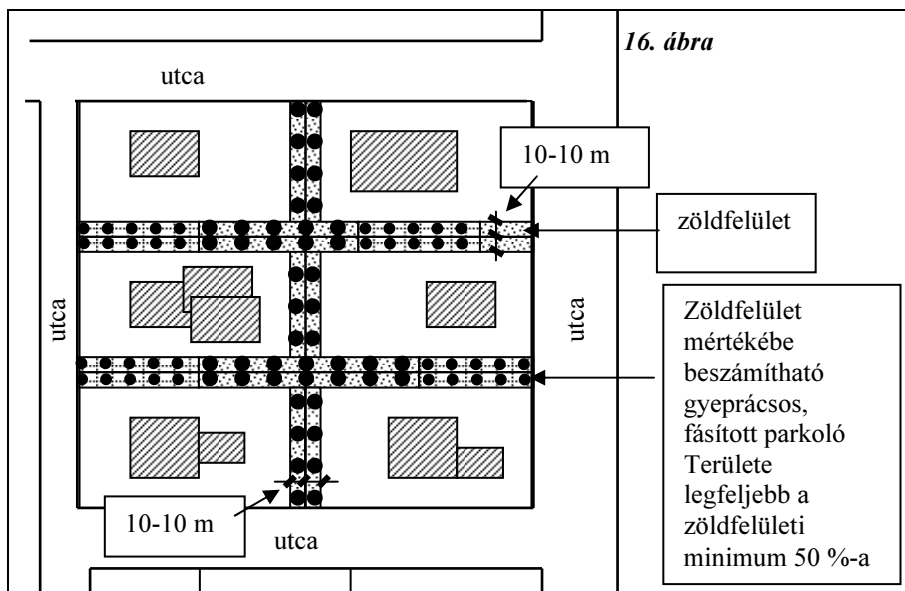
³ kiegészítette: 10/2008.(III.12.) sz. rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁴ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 11.§ (1) bekezdése

⁵ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 8.§ (1) bekezdés

⁶ módosította: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (7) bekezdése

- (6) Az **M-III, MZ-III** jelű építési övezetek területén:
- lakóépület,
 - védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény (épület és műtárgy), telephely nem helyezhető el.
- (7) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(4) bekezdésben** felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- vendéglátási,
 - kiskereskedelmi,
 - irodai,
 - szolgáltatási,
 - kulturális, művelődési és - az alapfokú oktatási létesítmények kivételével - oktatási célú,
 - szórakoztatási,
 - a gyermekintézmények és a fekvőbeteg-ellátást szolgáló épületek kivételével egészségügyi,
 - kézműipari, kisipari
- funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (8) Az **M-III, MZ-III** jelű építési övezetek területén a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek is létesíthetők.
- (9) ¹
- (10) A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, mélygarázsban vagy az épületen belül oldandó meg.



- (11) Az 1 hektárt meghaladó méretű telken szabadonálló beépítés esetén – amennyiben meglévő és megtartásra érdemes épület azt nem akadályozza -, az oldal és hátsókert legalább 10 m-es szélességű területén, egybefüggően kell a kötelező zöldfelület egy részét biztosítani, melynek legfeljebb 50%-a lehet a kötelező zöldfelületi mértékbe meghatározott módon beszámítható gyeprácsos, fásított parkoló (16. ábra).

- (12) Új ipari, és szolgáltató jellegű tevékenység esetén a szakhatóság által megállapított területi, illetve technológiai kibocsátási határértéket kell betartani. Meglévő üzemi, ipari és szolgáltató jellegű létesítmény esetén a tulajdonosnak e rendelet hatálybalépését követő 5 éven belül a szakhatóság által megállapított területi, illetve technológiai kibocsátási határértékek betartását biztosító technológiai korszerűsítést el kell végeztetnie. Ellenkező esetben a tevékenység nem folytatható, illetve a hatóságnak a tevékenységet le kell állítani.
- (13) Az övezetek területén nem engedélyezhető:
- a tevékenységgel összefüggő, szálló porral járó ömlesztett anyag szabadtéri vagy nyílt deponálása,
 - védőtávolságot nem igénylő, de 50 m-es körzetben a vonatkozó hatályos jogszabályokban, illetve szabványokban előírt határértéknél nagyobb mértékű bűz kibocsátással vagy kellemetlen szagot árasztó kibocsátással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység, illetve ilyen előidéző anyagok szabadtéri vagy nyílt tárolása,
 - olyan új ipari vagy szolgáltató jellegű zajkibocsátással járó technológia, illetve szabadtérben végzett tevékenység, amely a szomszédos épületek, illetve létesítmények védendő homlokzataira előírt zajimissziós határértékeket meghaladja,
 - olyan új ipari vagy szolgáltató jellegű, rezgést előidéző tevékenység, amely a szomszédos épületekre, illetve létesítményekre megengedett rezgésterhelési határértékeket meghaladja.
- (14) Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

¹ törölte: 65/2015.(XII.10.) sz. rendelet 2.§(13) bekezdés

- a) tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
 - b) mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
 - c) veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
 - d) 50 MWatt-nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
 - e) ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy
 - f) nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.
- (15) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.
- (16) Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:
- a) önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,
 - b) nem zárt anyagtároló deponiát,
 - c) telephely be- és kijáratát,
 - d) veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.
- (17) Az **M-III, MZ-III** építési övezetek további előírásait a **112.§–115.§ -ok** határozzák meg. Az egyes építési övezetek telkeinek
- a) legkisebb kialakítható méreteit,
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
 - f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

*¹M-III/1, M-III/2, M-III/3, M-III/4, ² M-III/5
üzemi és telephely jellegű munkahelyi területek*

112.§

- (1) Az övezet elsősorban a szabadonálló beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezésére szolgál, melynek területén a **111.§** szerinti épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) 3000 m²-nél nagyobb és legalább 50 m széles telken az oldal és hátsókertben legalább 5 m széles zöldsávot kell kialakítani a telekhatár mentén. Ennél kisebb telekterület vagy telekszélesség esetén a kötelező zöldsáv szélessége az oldalkertben legalább 3,0 m.
- (3) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, de utca- és kerti bútorok, illetőleg kertészeti termékek árubemutatója megengedett.
- (4) A telkek közterület felőli, minimum 30 m-es sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 m-es épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (5) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

¹ kiegészítette: 10/2008.(III.12.) sz. rendelet 3.§(4) bekezdés

² kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 11.§ (2) bekezdése

43. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb/legnagyobb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
M-III/1	5000	50	45	1,5	45	25	3	16
M-III/2	3000	30	45	1,5	60	25	3	8 12-16*
M-III/3	1500/5000	20	45	1,35	75	25	3	7,5
¹ M-III/4	3000	30	60	1,0	65	25	3,0	16,0
² M-III/5	1500	16	45	1,8	50	30	3,5	14,0

*30 m-nél nagyobb telekszélesség esetén, KSZT szerint

*M-III-ID/1
intézménydomináns munkahelyi területek*

113.§

- (1) Az **M-III-ID/1** jelű építési övezet a korábbi iparterület funkcióváltását szolgálja. Az övezet területe jellemzően szabadonálló beépítésű intézményi épületek elhelyezésére szolgál, melytől eltérő beépítést a KSZT meghatározhat.
- (2) Az **M-III-ID/1** övezet területén telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, épületet bármilyen mértékben bővíteni csak a KSZT alapján szabad.
- (3) Az építési övezet területén a BVKSZ 46. § (3) bekezdésében és a jelen rendelet **111.§ (4) bekezdésében** foglaltak közül:
 - a) intézményi épület,
 - b) irodaépület,
 - c) ellátó szolgáltató építmény,
 - d) a kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú építménye,
 - e) bemutatóterem,
 - f) szálláshely-szolgáltató épület,
 - g) sportépítmény,
 - h) oktatási építmény - az alapfokú ellátás kivételével,
 - i) vendéglátó épület,
 - j) nem zavaró hatású kézműipari építmény
 helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén:
 - a) önálló ipari épület,
 - b) önálló raktározási épület,
 - c) önálló kereskedelmi rendeltetésű épület,
 - d) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületben,
 - e) lakóépület
 nem helyezhető el, meglévő épület rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az övezet területén megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(3) bekezdésben** felsorolt funkciókörökön kívül az épületeken belül önálló rendeltetési egységként:
 - a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) kulturális, művelődési és - az alapfokú oktatási létesítmények kivételével - oktatási célú,
 - f) szórakoztatási,
 - g) a gyermekintézmények kivételével egészségügyi,
 - h) kézműipari
 funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

¹ kiegészítette: 10/2008.(III.12.) sz. rendelet 3.§(5) bekezdés

² kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 11.§ (3) bekezdése

- (6) Az építési övezet területén a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek csak gépjárműtárolás céljára létesíthetők terepszint alatti építményként.
- (7) A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, önálló mélygarázsban vagy az épületen belül oldandó meg.
- (8) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás és tárolás, árubemutatás nem megengedett.
- (9) A KSZT lehetővé teheti, az e célból külön meghatározott telkeken, hogy a beépítés mértéke a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület megtartása esetén nagyobb lehet, mint az övezetben előírt mérték, de a meglévő épület bontása esetén új épületet csak az előírt beépítési mértéknek megfelelően szabad elhelyezni. Ez esetben a szintterületi mutató legfeljebb 25%-kal növelhető.

44. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
M-III-ID/1	2000	30	35	1,2 (1,5)*	65	25	10,5	16

* (9) bekezdés szerinti 25%-os engedély, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén

*M-III-ID/2, M-III-ID/3, M-III-ID/4,
részben intézménydomináns - munkahelyi terület*

114.§

- (1) Az övezet területe jellemzően szabadonálló, kivételesen - ha KSZT lehetővé teszi - zárt sorú beépítésű üzemi és intézményi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A meglévő üzemi funkció korszerűsítése, az azzal kapcsolatos átalakítás megengedett, de az ipari tevékenység megváltozása esetén más környezetet zavaró ipari, üzemi tevékenység nem telepíthető.
- (3) Az övezet területén az ipari funkció megszüntetésével párhuzamos intézményi rendeltetésű funkcióváltás esetén a **111. §** szerinti épületeken kívül:
 - a) intézményi épület,
 - b) irodaépület,
 - c) ellátó, szolgáltató építmény,
 - d) kereskedelmi épület,
 - e) sportépítmény,
 - f) oktatási építmény - az alapfokú ellátás kivételével -
helyezhető el a **(4) bekezdés** figyelembevételével.
- (4) Kereskedelmi jellegű szálláshely-szolgáltató épület létesítése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása e célra csak az üzemi funkció teljes megszüntetése után lehetséges.
- (5) Az építési övezet területén üzemanyagtöltő állomás csak egyéb rendeltetésű épületben létesíthető, amennyiben KSZT azt lehetővé teszi. Az e célból létesülő épületre ütemezett építési és használatbavételi engedély nem adható ki.
- (6) A szabadonállóan beépíthető telkek előkert méretét a szomszédos beépítés függvényében kell meghatározni a KSZT-ben.
- (7) A Szentendrei út menti, úttal határos előkertben 50 férőhelynél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló nem létesíthető. A parkolót ez esetben is fásítottan kell kialakítani.
- (8) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakult beépítés esetén az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál a KSZT egyedi értékeket határozhat meg a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.
- (9) Kialakult telekállapot esetén az előírt kialakítható telekméretnek nem megfelelő méretű telek akkor építhető be, ha területe nagyobb mint 750 m².
- (10) A kialakult állapotú telkek összevonása akkor is engedélyezhető, ha a létrejövő telek alakja nem teljesen szabályos.

- (11) A telkek hátsókertje és az oldalkertek telekhatár menti sávjának legalább fele minimum 3 m széles zöldsávként alakítandó ki.
- (12) Előkertben, illetőleg a telek 10 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás, tárolás, kereskedelmi árubemutatás nem folytatható.
- (13) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a tulajdonos, illetőleg a személyzet számára, a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

45. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
M-III-ID/2	3000	30	45	2.0	65	25	10,5	16
¹ M-III-ID/3	1500	20	50	1.5 (1,6)**	65	25	3	10.5
² M-III-ID/4	5000	50	65	2,4 (2,5)**	65	25	7,5	16
³ M-III-ID/5	1500	20	50	2,0*	65	25	3	10,5

* A telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatójából 0,5 m²/m² kizárólag a rendezett terepszint alatt helyezhető el (1,5+0,5).

** közhasználat céljára átadott terület esetén

*MZ-III/1, MZ-III/2, MZ-III/3, ^{4 5} MZ-III/4
üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi terület*

115.§

- (1) Az övezet elsősorban a szabadonálló beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezésére szolgál, melynek területén a **111.§** szerinti épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) A szabadonállóan beépíthető telkek előkerti méretét a szomszédos beépítés függvényében KSZT-ben kell meghatározni. A hátsó- és oldalkerti méretek az OTÉK előírásai szerint alakítandók, melytől a KSZT indokolt esetben a kialakult állapotra tekintettel eltérhet.
- (3) 3000 m²-nél nagyobb és legalább 50 m széles telken az oldal és hátsókertben legalább 5 m széles zöldsávot kell kialakítani a telekhatár mentén. Ennél kisebb telekterület vagy telekszélesség esetén a kötelező zöldsáv szélessége az oldalkertben 3 m-re csökkenthető.
- (4) Az 1 ha feletti beépítetlen telek esetében, annak szabadonálló beépítésénél az oldal- és hátsókertben kialakítandó zöldsáv szélessége 10 m, akkor is, ha így a zöldfelület területe a kötelezően előírt mértéknél nagyobb. A minimálisan előírt zöldfelületi mértéket meghaladó telekhatár menti zöldfelület gyeprácsos fásított parkolóként is megvalósítható.
- (5) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, a kereskedelmi jellegű árubemutató kivételével.
- (6) A telkek közterület felőli, minimum 30 m-es sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 m-es épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület

¹ módosította: 40/2006.(VI.30.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (3) bekezdés

² módosította: 40/2006.(VI.30.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: 48/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁴ kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 9.§ (1) bekezdés

⁵ módosította: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (8) bekezdése

nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a tulajdonos, illetőleg a személyzet számára, a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

- (8) MZ-III/J jelű építési övezet területén kizárólag járműtelep létesíthető, és szolgálati lakóépület nem helyezhető el.

46. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
MZ-III/1	5000	50	35	1,5	45	35	3,0	16,0
MZ-III/2	3000	30	35	1,5	60	35	3,0	12-16*
MZ-III/3	1200	20	35	1,35	75	35	3,0	7,5
¹ MZ-III/4	1200	20	35	1,35	75	35	3,0	14,0
² MZ-III/J	3000	30	35	1,0	40	35	3,0	9,0

* 30 m-es telekszélesség felett KSZT szerint)

*Ü-III-A, Ü-III-k, Ü-III-N/1, Ü-III-N/2
aprótelkes, valamint kis és nagytelkes üdülőterületek*

116.§

- (1) Az **Ü-III** jelű építési övezetek:
- Ü-III-A** Aprótelkes üdülőterületek
 - Ü-III-K** Kistelkes üdülőterületek
 - Ü-III-N/1** Nagytelkes üdülőterületek
 - Ü-III-N/2** Különösen nagytelkes üdülőterületek
- (2) Az övezet elsősorban üdülők, az idegenforgalom, a szabadidő-eltöltés, a sportolás és rekreáció intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület. Új épületet elhelyezni csak a területre vonatkozó KSZT, illetőleg a **8. számú mellékletben** rögzített szabályozási elemek figyelembevételével szabad.
- (3) Az övezet területén:
- üdülőépület,
 - kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,
 - üdülőtábor, kemping,
 - sportépítmény,
 - vízisport építménye, csónaktároló, csónakház,
 - vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,
 - legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi létesítmény,
 - önálló vendéglátó épület,
 - rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,
 - művelődési és kulturális épület,
 - közösségi szórakoztató épület,
 - mélygarázs
- helyezhető el.
- (4) Az övezetek területén
- lakóépületet vagy – a szolgálati lakás kivételével - lakófunkciót tartalmazó épületet,
 - önálló, nem a rekreációs vagy közösségi létesítményt kiszolgáló irodaház,
 - nem az idegenforgalmat vagy a rekreációt szolgáló közintézményt,
 - üzemanyagtöltő állomást önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületben, illetőleg kocsimosót,
 - ipari, kisipari épületet,
 - önálló, nem a fő rendeltetési egységet szolgáló raktárépületet,
 - nagykereskedelmi épületet, illetőleg rendeltetési egységet
- elhelyezni, ilyen célra meglévő épület funkcióját megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az övezetek területén a **(3) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- vendéglátási,
 - 500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi,

¹ módosította: 29/2014.(VI.30.) rendelet 2.§ (9) bekezdése

² kiegészítette: 37/2013.(VII.1.) rendelet 9.§ (3) bekezdés

- c) kulturális, művelődési és oktatási célú,
- d) szórakoztatási,
- e) sportcélú,
- f) egészségügyi,
- g) szociális

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

- (6) Közsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma vagy a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.
- (7) Az övezetek területén építési telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett. A telkek megosztásánál önálló új telek közterületi kapcsolata kizárólag a Királyok útja, Nánási út felől, illetőleg a Dunára merőleges közterületekről biztosítható, csak a Kossuth Lajos üdülőpart és a Római part felőli közterületi kapcsolat biztosítása a telekalakítás során nem megengedett. Az övezetek területén csoportházas beépítési mód nem megengedett.
- (8) A 2.000 m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m²-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe, a **(9) és a (12) bekezdés** figyelembevételével. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.
- (9) A hullámtérbe tartozó területeken, a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart menti, jelen rendelet hatálybalépése előtt nem lekerített telekrészeket közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani és fenntartani. Ezek a parti közterülettel határos, közhasználat céljára szolgáló területrészek, valamint a kötelezően nem előírt, de az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott területrészek a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart felől kerítéssel nem keríthetők le.

Kizárólag a parti közterülettel határos telkek esetében a közhasználat céljára átadott, közterülethez csatlakozó területének minden megkezdett 100 m²-e után 0,015 szintterületi mutató kedvezmény adható az adott telken, a teljes telekterületre vonatkozó 0,6-os szintterületi mutató mértékéig.

- (10) A hullámtér területén a meglévő csónakháznaknál meghatározott Duna felőli építési vonal és a telek homlokvonala közötti területeket közhasználat céljára szolgáló területként kell kialakítani, a **(9) bekezdés** szerinti feltételek és kedvezmények figyelembevételével.
- (11) Az építési övezetek területén a jelen rendelet hatálybalépése előtt a telken már meglévő, a **3./B számú mellékletben** feltüntetett, védett csónakházi funkciók nem szüntethetők meg. A telek új beépítésénél, illetőleg a meglévő épületek rendeltetésének megváltoztatásánál, a jelen rendelet hatálybalépése előtt meglévő csónakház területének legalább 75 %-a fenntartandó azonos funkcióval. Az épület - rossz állaga, illetve technológiai elavultsága miatt szükséges - bontásának feltétele a telkeken a csónakházi funkció 2 éven belüli kötelező visszaépítése – az erre vonatkozó beépítési kötelezettség előírása mellett -, az eredeti csónakházi alapterület legalább 75 %-ának megfelelő méretben, önálló épületben vagy új épület földszintjén. A csónakház, illetve tároló eredeti tárolókapacitása legfeljebb 20%-kal csökkenthető. A meglévő, illetőleg újonnan létesített csónakháznak kizárólag a vízijárművek tárolását szolgáló tárolóterülete, fele értékben számítandó a szintterületi mutató számításánál. A jelen rendelet hatálybalépése után létesített csónakház rendeltetése nem változtatható meg.
- (12) A legkisebb előírt telekterületet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken a **(11) bekezdés** szerinti csónakház megtartása esetén annak eredeti, vagy a ténylegesen visszaépülő területének megfelelő mértékkel a telek beépítési aránya növelhető, a telek teljes területére számított 20%-os beépítési százalék mértékéig.
- (13) Helyi védelemmel érintett, illetőleg a **4. számú függelék** szerint védelemre javasolt csónakház csak értékvédelmi műszaki dokumentáció készítése alapján bontható, azzal a feltétellel, hogy az, az eredeti kialakítás szerint, az eredeti építészeti elemek rekonstrukciójával visszaépül.
- (14) A 14 m-nél nagyobb szélességű telkeken az épületeket szabadonálló épület-elhelyezéssel kell megvalósítani. Az északi oldalkert mérete az övezetben előírt építménymagasság fele, mely legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható.
- (15) A telekmélység szerint a Dunára merőleges, 14 m-nél kisebb szélességű telkeken az épületek az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhetők az oldalhatártól számított 1,0 m-es építési határvonalon, ez esetben:
 - a) a déli oldalkert legkisebb mérete 4,5 m,
 - b) az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (16) A déli oldalkert legkisebb mérete a 14 m-nél szélesebb telkeken:
 - a) az **Ü-III/K**, illetőleg az **Ü-III/A** övezet területén:
 - 20 m-nél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 m,

- 25 m-es telekszélességig 6,0 m,
 - 25 m felett az övezetben meghatározott építménymagasságnak megfelelő méretű,
 - 30 m felett 12 m.
- b) az **Ü-III-N/1** területein a déli oldalkert legkisebb mérete 6,5 m, 20 m-nél nagyobb telekszélesség esetén 8 m.
- c) az **Ü-III-N/2** területein a déli oldalkert legkisebb mérete 12 m, mely csónakház építése esetén 8,0 m-re csökkenthető.
- (17) Új épület építésénél vagy meglévő épület bővítésénél az épület Dunával párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 20 m-t. 40 m-nél nagyobb telekszélesség esetén megengedett a Dunával párhuzamos épülettömegek nyaktagos összekötése oly módon, hogy azok tömegükben jellemzően önálló épületegységek hatását keltsék, amennyiben közöttük legalább 6,0 m-es távolság biztosított.
- (18) ¹A Dunára merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 m-nél.
A (3) bekezdés d), i), j.) bekezdésekben megengedett fő rendeltetésű épületek kivételével egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:
- a) az **Ü-III-N/1** és **Ü-III-N/2** területen sem az 1000 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át,
 - b) az **Ü-III-K** területen sem az 500 m²-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át.
- (19) A telkeken kialakítandó 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló legfeljebb 25 %-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 75 %-a gyeprácsos kialakítású, fásított parkolóként létesítendő, melynek felülete azonban nem számítható be a zöldfelületi mutató értékébe.
- (20) Sportpálya kialakítása esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke 20 %-kal csökkenthető. A legkisebb zöldfelület számításába a vízmedencék vízfelületének fele beszámítható.
- (21) Az övezet területén csak a **27.§ (1) bekezdés** szerinti, átlátást biztosító áttört kerítés építhető – a **(22) bekezdésben** foglaltak kivételével - mind a közterület, mind a szomszédos telekingatlan felé.
- (22) A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett sávja mentén a közterületi kerítések kialakításánál azok mellvédelemeinek felső síkja az adott szakasz mértékadó árvízszintjének megfelelő magasságában alakítandó ki tömör kerítéselemként. 1,5 m-nél magasabb tömör kerítéselemet a közterület felől kertépítészeti elemekkel kell megvalósítani, illetőleg takarni.
- (23) A Pünkösdfürdő utcától délre eső területen az üdülő és szálláshely-szolgáltató építmények közül kizárólag a mindenkor hatályos kereskedelmi szállásférőhelyekre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő rendeltetési egységeket, illetőleg kötelezően előírt helyiségeket is tartalmazó szálláshely-szolgáltató épületek létesíthetők, az alábbiak szerint:
- a) turisztaszálló,
 - b) panzió, fogadó étteremmel,
 - c) szálloda étteremmel,
 - d) kulcsos ház,
 - e) kemping,
 - f) ifjúsági szálló,
 - g) üdülőház, üdülőtelep, társasüdülő
- helyezhető el, illetve meglévő üdülőépület csak ilyen célra alakítható át.
- (24) Az **Ü-III-N/1** és **Ü-III-N/2** jelű övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb társasüdülő létesítése esetén – függetlenül annak telepszerű vagy többszintes elrendezésétől – kötelező módon létesíteni kell:
- a) az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
 - b) közösségi helyiséget legalább 100 m² nettó alapterülettel az üdülőegységek számához igazított illemhelyekkel,
 - c) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas területrészt,
 - d) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább az üdülőegységek számának felére számított csónaktárolót.
- (25) Az övezetek területén a tetők hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, manzárdtető nem alkalmazható.
- (26) A területen a 4000 m²-es teleknagyságot elérő, illetőleg meghaladó méretű telkeken új épület elhelyezésénél a beépítés előzetes tisztázása érdekében kötelező elvi engedélyt kérni.
- (27) A **Ü-III** építési övezet telkeinek:
- a) legkisebb kialakítható méreteit,
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,

¹ módosította: a 43/2015.(IX.11.) rendelet 2.§

- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
- f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét a **47. sz. táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

A KSZT a **47. számú táblázat** határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik.

47. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
Ü-III-A	1000	16	20	0,4	25	60	4,5	5,5
Ü-III-K	2000	20	20	0,5	25	60	4,5	6,5
Ü-III-N/1	4000	40	20	0,6	20	60	4,5	9,5
Ü-III-N/2	6000	60	20	0,6	20	60	4,5	11,0

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

K-EÜ-III

jelentős egészségügyi létesítmények területe

117.§

- (1) ¹Az övezet a különleges területek egészségügyi létesítményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a szabályozási határértékeket a 48. számú táblázat figyelembevételével kell meghatározni. Meglévő egészségügyi létesítmény telke nem osztható meg.
- (2) ²
- (3) Az övezet telkein kizárólag:
 - a) az egészségügy létesítményei,
 - b) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
 - c) a területet használók számára legfeljebb 500 m² szintterületű kereskedelmi és vendéglátási építmény,
 - d) a terület ellátását szolgáló parkolóház
 helyezhetők el.
- (4) A területen, a telken belüli parkolás csak fásított felszíni parkolóban vagy terepszint alatti mélygarázsban, illetőleg parkolóházban engedélyezhető.

48. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
K-EÜ-III	³ 20 000/KA	⁴ 150/K A	35	2,0	45	50	4,5	20,0

KA kialakult állapot szerinti

¹ módosította: a 65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (14) bekezdése

² törölte: a 65/2015.(XII.10.) rendelet 2.§ (15) bekezdése

³ módosította: a 59/2015.(XI.15.) rendelet 4.§

⁴ módosította: a 59/2015.(XI.15.) rendelet 4.§

¹²K-SP-III***K-SP-III, K-SP-III/Ró városi jelentőségű kiemelt sportterületek*****117/A. §.**

- (1) ³ Az építési övezetek a különleges területek sportlétesítményeinek szabadonálló módú elhelyezésére szolgálnak.
- (2) ⁴ Az építési övezetek telkein kizárólag
- a) sportlétesítmények,
 - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - c) maximum 100 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület,
 - d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
 - f) a **K-SP-III/Ró** övezet területén az a)-e)pontokon kívül szolgálati lakás helyezhetők el.
- (3) ⁵ A **K-SP-III/Ró** építési övezetben az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t
- (4) Az építési övezetben telekalakítás és beépítés a 48/A. számú táblázat alapján történhet.

48/A. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
K-SP-III	10000	50	30	0,6	30	20	3,5	9,0
⁶ K-SP-III/Ró	6000	35	30	0,8	40*	35	4,5	9,0

* Terepszint alatti beépítés csak az árvízi elöntés körülményeit is figyelembe vevő műszaki megoldás esetén engedélyezhető.

KV-III jelű***különleges városüzemeltetési területekre vonatkozó általános előírások*****118.§**

- (1) Az egyes **KV** jelű övezetek területén kizárólag KSZT alapján szabad telket alakítani, meglévő épületet 20 %-nál nagyobb mértékben alapterületében bővíteni, rendeltetési módját megváltoztatni, illetőleg új épületet, építményt elhelyezni.
Az egyes övezetekben külön nem rögzített szabályozási határértékeket a KSZT-ben kell meghatározni.
- (2) Az egyes területeken belül új lakóépület nem létesíthető, a meglévő szolgálati lakóépület felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (3) Az egyes területeken új épület elhelyezése előtt a 10.000 m² feletti telekméret esetén a telekhatár mellett zöldsávot kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő közlekedést szolgáló burkolatok, épületek azt nem teszik lehetővé.
Amennyiben a zöldsáv BVKSZ-ben előírt szélessége nem biztosítható, akkor a telekhatár mellett háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni.
- (4) Új, szennyvízelvezetést igénylő épületet elhelyezni a területen csak a telek teljes közművesítése után lehet.
- (5) Az övezetek területén a parkolás – a járműtelep céljára szolgáló övezetek kivételével - felszíni fásított parkolóban oldható meg.
- (6) Előkeres beépítés esetén portaépület, illetve azzal egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület céljából az előkert mérete csökkenthető.

¹ kiegészítette: a 39/2005. (IX.20.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (5) bekezdése

² módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése

³ módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése

⁴ módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése

⁵ módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése

⁶ kiegészítette: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(4) bekezdés

¹*KV-TE-III*

temetőterület különleges városüzemeltetési területe

119.§

- (1) Meglévő temető átalakításához, átépítéséhez, bővítéséhez KSZT készítése kötelező.
- (2) A terület közigazgatási területén a Békásmegyer Ófalú területén lévő temetőben kizárólag urnasíros kialakítás és temetkezés lehetséges.
- (3) A temetők területén a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül:
 - a) egyházi és kegyeleti épületek,
 - b) az Óbudai temető területén krematórium,
 - c) a temetkezés egyéb építményei,
 - d) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
 - e) szolgálati lakóépület,
 - f) a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények,
 - g) kivételesen - ha azt KSZT részletesen szabályozza - a sírfelállításhoz szükséges műhelyépületek, kőfaragó műhelyek helyezhetők el.
- (4) A temető területén belül parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.
- (5) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet) telepítésével.
- (6) A telken belül az építhető épületek építménymagasságát, a beépítés mértékét KSZT-ben kell meghatározni, melyhez elégséges az építési hely határainak rögzítése is.
- (7) Temető bővítésénél 100 m²-ként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.
- (8) A KV-TE-III övezetben az Óbudai temető területén az épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, maximum 7,5m építménymagassággal helyezhetők el. Sírbolt, urnasírbolt, és a temetkezés egyéb építményei a szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is elhelyezhetők.

KV-TB-III

tömegközlekedési bázisterület különleges városüzemeltetési területe

120.§

- (1) A terület kizárólag a tömegközlekedés bázislétesítményeinek elhelyezésére szolgál, nagyvasúti járműtelep a területen nem létesíthető.
- (2) A területen csak KSZT alapján szabad telket kialakítani, megosztani, új épületet elhelyezni.
- (3) A területen a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
 - a) szolgálati lakóépület,
 - b) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
 - c) a működéssel összefüggő szolgáltató-épület, raktárépület,
 - d) járműtároló,
 - e) karbantartó műhely
 helyezhető el.
- (4) A telekhatárok mellett legalább 5 m-es szélességben háromszintes növényállomány telepítendő.

49. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
KV-TB-III	4000	40	45	1,35	45	10	3,0	12,0

¹ kiegészítette: 43/2009.(IX.30.) rendelet 3.§(5) bekezdés

KV-HU-III
hulladékudvar különleges városüzemeltetési területe

121.§

- (1) Az övezet kizárólag a települési szilárd hulladékok gyűjtésére és időszakos kezelésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni.
- (3) Az övezet területén a **BVKSZ 50.§-ában** foglaltak közül kizárólag a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
 - a) hulladékgyűjtő-építmények,
 - b) iroda,
 - c) raktárépítmény,
 - d) járműtároló,
 - e) szolgálati lakás
 létesíthető.
- (4) A terület telekhatára mentén legalább 5 m szélességű sávban 3 szintes növényállományt kell telepíteni és fenntartani.

50. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
KV-HU-III	2000	40	45	1,35	45	25	3,0	12,0

KV-EN-III, ¹ KV-EN-III/1
energiaszolgáltatás különleges városüzemeltetési területe

122.§

- (1) Az övezet kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. A nem meghatározott szabályozási határértékeket a KSZT-ben kell rögzíteni az **51. sz. táblázat** figyelembevételével.
- (3) Új létesítmény esetén környezeti hatástanulmány készítése kötelező.
- (4) Az övezet területén energiaszolgáltatás létesítményein kívül, a **BVKSZ 50.§-ában** foglaltak közül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
 - a) szolgálati lakás,
 - b) iroda,
 - c) raktár,
 - d) járműtároló
 helyezhető el.
- (5) ² A „KV-EN-III/1 jelű energiaszolgáltatás különleges városüzemeltetési területészabaddon álló beépítési mód szerint lehet beépíteni.”

51. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
KV-EN-III	KSZT	KSZT	45	1,35	45	10	3,0	12,0
³ KV-EN-III/1	5000	40	35	1,2	45	25	3,0	12,0

¹ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 12.§ (1) bekezdés

² megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 12.§ (2) bekezdés

³ megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 12.§ (3) bekezdés

*KV-SZK-III, ¹ KV-SZK-III/Z
szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési területei*

123.§

- (1) Az övezet kizárólag az szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. a szabályozási határértékeket a KSZT-ben kell meghatározni.
- (3) Új szennyvízkezelő létesítmény esetén környezeti hatástanulmány készítése kötelező.
- (4) A fő tevékenység létesítményein kívül a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
 - a) szolgálati lakás,
 - b) iroda,
 - c) raktár,
 - d) járműtároló
 helyezhető el.
- (5) A védőtávolságot a szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.
- (6) Az előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni legalább 10 m-es sávban.
- (7) ² A KV-SZK-III/Z jelű szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési övezet telkeit szabadon álló beépítési mód szerint szabad beépíteni.

³ **51/A. számú táblázat**

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
KV-SZK-III/Z	5000	40	30	1,2	45	50	3,0	12,0

¹ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 13.§ (1) bekezdés

² megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 13.§ (2) bekezdés

³ megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 13.§ (3) bekezdés

II/B A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

KL-KT-III közlekedési célú közterületek

124.§

- (1) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a **BVKSZ 51.§** vonatkozó előírásain túlmenően jelen rendeletben a közterületeken megengedett építmények helyezhetők el a **21.-23.§** előírásainak megfelelően.
- (3) Az övezetbe tartozó egyes közterületek a **23. §**-ban megjelölt szakaszokra vonatkozóan azok átépítésekor, területükön köztárgyak elhelyezésekor, növényzet telepítésekor közterület-rendezési tervet kell készíteni.
- (4) Az övezet területén önálló üzemanyag-töltő állomás, illetőleg egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.
- (5) Az övezet területén a meglévő növényállomány fokozott figyelembevételével szabad csak a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni.
- (6) Kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő, a BVKSZ-ben és jelen rendeletben védett fasorokra, azok folyamatos karbantartására és szükség esetén a fasor-rekonstrukciókra.

¹*KL-KT-III/VÁ villamos állomás elhelyezésére szolgáló közlekedési célú közterület*

124/A.§

- (1) Az övezet elsősorban a közösségi közlekedés állomásépületeinek elhelyezésére, átszállási kapcsolatok biztosítására szolgál.
- (2) Az övezetben a keretövezetben meghatározottak közül:
 - a) közutak, pályatestek,
 - b) közúti csomópontok,
 - c) a gyalogosforgalom számára szolgáló terület,
 - d) kerékpáros közlekedés számára szolgáló terület,
 - e) közúti és gyalogos aluljáró,
 - f) mélygarázs,
 - g) a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményeihelyezhetők el.
- (3) A tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményeiben, és hozzájuk kapcsolódóan:
 - a) a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiségek,
 - b) bérletpénztár,
 - c) szolgálati pihenők,
 - d) várótermek és várakozó terek, pihenők,
 - e) raktár,
 - f) kerékpártárolók,
 - g) köztárgy,
 - h) közműlétesítmény műtárgyahelyezhető el.
- (4) A területen korszerű nyilvános illemhely elhelyezhető
- (5) A területen nem helyezhető el
 - a) bérletpénztáron kívül kereskedelmi rendeltetés,
 - b) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - c) az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény,

¹ megalkotta: 48/2017. (XI.24.) önkormányzati rendelet 2.§

- d) pavilon,
 - e) óriásplakát.
- (6) A közlekedést szolgáló építmények részben (peron lefedés), vagy egészben a szomszédos közterületek fölé is benyúlhatnak a biztosítandó úrszelvény figyelembevételével.
 - (7) Az övezet területének terepszint felett és alatt egyaránt legfeljebb 5%-a építhető be, legalább 10%-án zöldfelületet kell biztosítani.
 - (8) Épület, építmény a Szabályozási Terven jelölt „építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen” lehatároláson belül helyezhető el.
 - (9) Épület építménymagassága nem haladhatja meg a 10,0 métert.
 - (10) A nem beépített és nem közlekedést szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani.

KL-VA-III
vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület

125.§

- (1) Az övezetbe tartozik az esztergomi vasúti vonal, valamint a HÉV tömegközlekedést szolgáló területe.
- (2) Az övezet területén telket, építési területet kialakítani, annak meglévő határát módosítani, építményt elhelyezni csak a KSZT előírásai alapján lehet.
- (3) Az övezet területén a BVKSZ 51.§-ában foglaltak közül KSZT alapján a vasúti megálló és váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények mellett a tevékenységhez tartozó:
 - a) raktárak,
 - b) szolgálati intézmények,
 - c) szolgálati szállásépületek,
 - d) szolgálati irodák,
 - e) vendéglátási és maximum 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épületek,
 - f) felszíni parkoló,
 - g) mélygarázs, parkolólemez, parkolóház
 helyezhetők el.
KSZT hiányában a területen kizárólag a vasúti megálló és fedett várakozóhelyek építményei helyezhetők el.
- (4) Az övezet területén:
 - a) lakóépületet vagy lakást,
 - b) olyan épületet, illetőleg létesítményt, melynek környezetterhelési határértéke alacsonyabb az övezet megengedett határértékeinél,
 - c) önálló intézményt,
 - d) kereskedelmi és vendéglátási létesítményt a **(3) bekezdésben** foglaltak kivételével,
 - e) ipari létesítményt,
 - f) veszélyes hulladék tartós tárolását szolgáló raktárt
 elhelyezni nem lehet.
- (5) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül oldandó meg.
- (6) Az övezet területén a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értékét a KSZT-ben kell rögzíteni.

KL-KÉ-III, ¹ KL-KÉ-III/Z
közlekedéssel kapcsolatos építmények övezete

126.§

- (1) A terület elsősorban a tömegközlekedés végállomásának elhelyezésére szolgál.

¹ kiegészítette: 12/2013.(I.31.) rendelet 14.§ (1) bekezdés

- (2) A területen a végállomás építményei és a hozzátartozó parkolóterületek létesítményein kívül a **BVKSZ 51.§-ában** foglaltak közül:
- a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák,
 - szolgálati pihenők,
 - várótermek és várakozó terek, pihenők,
 - vendéglátási építmények,
 - 500 m²-t nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendezetési egységek helyezhetők el.
- (3) A területen telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévőt alapterületében bővíteni csak KSZT alapján lehet.
- (4) Az építmények elhelyezésére, a közterület rendezésére vonatkozó tervekről előzetesen ki kell kérni az önkormányzati tervtanács véleményét.
- (5) ¹ KL-KÉ-III/Z jelű övezet zöldfelület alatti parkoló létesítésére szolgál.

52. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
KL-KÉ-III	3000	-	20	1,35	45	10	3,0	12
² KL-KÉ-III/Z	3000	K	5	-	95	55	2,5	4,5

Z-FK-III, Z-KK –III, Z-KP-III, Z-VP

a fásított közterek, a közkertek, a közparkok és a városi jelentőségű közparkok általános előírásai

127.§

- (1) A területbe tartoznak a BVKSZ Z keretövezetének Z-FK jelű a szilárd vagy szilárdított burkolattal ellátott, gyalogosközlekedési-, séta - és pihenőfunkciót szolgáló városi köztéri, Z-KK jelű közkertjei, a Z-KP jelű a közparkként kialakított területei, valamint a Z-VP jelű városi jelentőségű közparkterületek.
- (2) A kerület közigazgatási területén a zöldterületek:
- Z-FK-III** Fásított köztér
 - Z-FK-III/NB** Nem beépíthető fásított köztér
 - Z-KK-III** Közkert
 - Z-KK-III/SP** Sportcélú közkert
 - Z-KP-III** Közpark
 - Z-KP-III/SP** Sportcélú közpark
 - Z-KP-III/RK** Régészeti közpark
 - Z-KP-III/TP** Tematikus közpark
 - Z-VP-III** Városi jelentőségű közpark
 - ^{3, 4} **Z-VP-III/U2** Városi jelentőségű közpark- Újlak 1 -Újlak 2.
 - ⁵ **Z-VP-III/U3** Városi jelentőségű közpark – Újlak 3.
 - ⁶ **Z-FK-III/V** Fásított köztér vendéglátó funkcióval
 - ⁷ **Z-KP-III/SP-U1** Sportcélú közpark – Újlak 1.
- (3) Az övezetek területén közutat, gépjárművárakozó-helyet létesíteni, valamint épületet,– a kerület közterületein elhelyezhető köztárgyak kivételével - elhelyezni csak kertépítészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján lehet.
- (4) Az Z keretövezet övezeteinek területén csak az övezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (5) A parkolófelületeket:
- a zöldterületre számított parkolóférőhelynek megfelelőket fásított parkolóként,

¹ megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 14.§ (2) bekezdés

² megalkotta: 12/2013.(I.31.) rendelet 14.§ (3) bekezdés

³ kiegészítette: a 29/2005.(VII.15.) Ö.K. sz. Rendelet 3.§ (2) bekezdése

⁴ módosította: 2/2010.(II.4) rendelet 3.§(4)

⁵ kiegészítette: a 41/2005.(IX.15.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (3) bekezdése

⁶ kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§ (8) bekezdése

⁷ kiegészítette: 2/2010.(II.4) rendelet 3.§(5)

b) a közparkban elhelyezhető egyéb létesítményekre számított parkolóférőhelyeket gyeprácsos kivitelű, fásított parkolóként vagy épületen belül, illetőleg terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

(6) A **Z-III** jelű övezetek további előírásait a **128.-131. §-ok** határozzák meg.

*¹Z-FK-III, Z-FK-III/NB és Z-FK-III/V
fásított köztér, felszínen nem beépíthető köztér és fásított köztér vendéglátó funkcióval*

128.§

- (1) A **Z-FK-III** övezet területén építményként, KSZT alapján a **BVKSZ 52.§-ában** foglaltak közül:
 - a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
 - b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
 - c) közterületi pavilon – ha elhelyezését KSZT lehetővé teszi,
 - d) terepszint alatti nyilvános illemhely,
 - e) a környező lakóépületek kiszolgálása céljából mélygarázs létesíthető.
- (2) A **Z-FK-III** övezet területén elhelyezhető terepszint feletti építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb a KSZT-ben meghatározott méretnél.
- (3) **Z-FK-III/NB** övezet területén a felszín felett építményt elhelyezni – beleértve a közterületi pavilonokat is – nem lehet.
- (4) ² A **Z-FK-III/V** övezet területén a vendéglátás építményei közül cukrászda, fagyraltozó és mélygarázs helyezhető el.
- (5) Az övezetek területén közhasználat elől elzárt területet nem szabad kialakítani, a területek nem keríthetők le kerítéssel, a zöldfelület védelmét szolgáló gyeprácsok és korlátok kivételével.
- (6) Az övezetek területén a terepszint alatti építmények felső szintje – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 0,5 m-nél nagyobb mértékben.
- (7) Az övezetek területén a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %-a. Burkolatként a környező közterületek díszburkolata alkalmazandó, azok hiányában azt kertépítészeti tervben kell meghatározni. Az így kialakított vendéglátó teraszokon kiszolgáló építmény nem létesíthető, de egybefüggő védőernyő szerkezet, lábon álló kerti tető elhelyezhető.
- (8) A köztárgyak elhelyezésének módját és feltételeit, valamint a burkolt felületek arányát, a zöldfelületek növényállományát kertészeti munkarészt is tartalmazó KSZT meghatározhatja..

¹ kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§ (9) bekezdése

² kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§ (10) bekezdése

53. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az övezetbe sorolt terület megengedett						az elhelyezhető épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
Z-FK-III	800		2	-	85	15	3,0	4,5
¹ Z-FK-III/NB	800	-	-	-	25	70	-	-
² Z-FK-III/V	800	-	2	-	85	30	3,0	4,5
³ Z-FK-III/G	800	-	2	-	25	30	3,0	4,5

*Z-KK-III, Z-KK-III/SP
közkertek, sportcélú közkertek*

129.§

- (1) A **Z-KK-III** közkert területén játszókertet, pihenőkertet, a **Z-KK-III/SP** övezet területén sportkertet lehet létesíteni.
- (2) A kerület területén az övezetbe tartozó területeken új telket kialakítani nem lehet.
- (3) A **Z-KK-III** övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel nem keríthetők le, a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok kivételével.
- (4) A **Z-KK-III/SP** övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.
- (5) Az övezet területén elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100 m²-nél.
- (6) Az övezet területén építményként KSZT alapján a BVKSZ 52.§-ában foglaltak közül:
 - a) a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - amennyiben ezt a KSZT lehetővé teszi -, cukrászda, fagyaltozó,
 - b) nyilvános illemhely,
 - c) a **Z-KK-III/SP** övezet területén a testedzést szolgáló építmény létesíthető.

54. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
Z-KK-III	1000	-	1	-	20	65	3,0	4,5
Z-KK-III/SP	1000	-	2	-	30	50	3,0	4,5

¹ kiegészítette: 49/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (4) bekezdése

² kiegészítette: a 24/2008.(VI.04.) rendelet 3.§ (11) bekezdése

³ kiegészítette: a 45/2013.(IX.26.) rendelet 10.§

¹*Z-KP-III, Z-KP-III/SP, Z-KP-III/SP-U1, Z-KP-III/RK, Z-KP-III/TP
közparkok, sport célú közparkok és tematikus közparkok*

130.§

- (1) A **Z-KP-III** és a **Z-KP-III/SP** közpark területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet, **Z-KP-III/RK** és a **Z-KP-III/TP** régészeti parkot, illetőleg tematikus közparkot szabad létesíteni.
- (2) A kerület területén az övezetbe tartozó területeken további telket kialakítani csak KSZT alapján lehet.
- (3) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.
- (4) Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb a KSZT-ben meghatározott mértéknél.
- (5) Az övezet területén épületként KSZT alapján a **BVKSZ 52.§-ában** foglaltak közül:
- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - amennyiben ezt a KSZT lehetővé teszi, cukrászda, fagyaltoló, újságos pavilon,
 - terepszint alatti gyalogos aluljáró,
 - nyilvános illemhely,
 - legalább 2,5 m-es talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs,
- valamint a fentiekben túlmenően
- ² a **Z-KP-III/SP**, a **Z-KP-III/SP-U1** övezet területén a testedzést szolgáló építmény, épület,
 - a **Z-KP-III/RK** övezet területén az idegenforgalmat, a régészeti feltárást, a látogatók fogadását szolgáló építmény, épület, vendéglátó épület,
 - a **Z-KP-III/TP** övezet területén a fentiekben kívül az ismeretterjesztés építményei, botanikai értékeket bemutató növény- és pálmaház, vadspark, szabadtéri kiállítások építményei, illetőleg részben fedett szabadterek
- létesíthetők.
- (6) A **Z-KP-III/TP** tematikus közpark területén lévő üvegházak a terület legfeljebb 10%-ának megfelelő beépítettség mértékéig megtarthatók, amennyiben az közösségi funkciót szolgáló építménnyé átalakítható.

55. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterület i mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	ha	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
Z-KP-III	1	80	2	0,015	20	75	3,0	6,0
Z-KP-III/SP	1	80	2	0,015	20	75	3,0	6,0
Z-KP-III/RK	1	80	KSZT	0,015	20	75	3,0	6,0
Z-KP-III/TP	1	80	KSZT	0,015	20	75	3,0	6,0
³ Z-KP-III/SP-U1	1	80	2	0,1	10	75	-	7,5

¹ módosította: 2/2010.(II.4.) rendelet 3.§(6)

² módosította: 2/2010.(II.4.) rendelet 3.§(7)

³ kiegészítette: 2/2010.(II.4.) rendelet 3.§(8)

*Z-VP-III, ¹ Z-VP-III/U2, ² Z-VP-III/U3
városi jelentőségű közparkok*

131.§

- (1) ³ A közparkok területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet szabad létesíteni.
- (2) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (3) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani csak KSZT alapján lehet, melynek nagysága nem haladhatja meg az övezetbe sorolt egybefüggő terület 5%-át. A közhasználat elől nem elzárható területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.
- (4) Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterületének legnagyobb méretét a KSZT-ben rögzíteni kell.
- (5) Az övezet területén építményként KSZT alapján a **BVKSZ 52.§-ában** foglaltak közül:
- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - amennyiben ezt a KSZT lehetővé teszi, cukrászda, fagyaltozó, újságos pavilon,
 - terepszint alatti gyalogos aluljáró,
 - nyilvános illemhely,
 - legalább 2,5 m-es talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs,
 - sportépítmény,
 - a testedzést szolgáló építmény,
 - az idegenforgalmat, a régészeti feltárást, a látogatók fogadását szolgáló építmény, vendéglátó épület – a szállás-férőhely szolgáltató épületek kivételével -,
 - az ismeretterjesztés építményei,
 - botanikai értékeket bemutató növény- és pálmaház,
 - vadspark,
 - szabadtéri kiállítások építményei, illetőleg
 - részben fedett szabadterek
- létesíthetők, a **32. §** különleges rendelkezéseinek figyelembevételével.
- (6) A volt bányaterületeken a KSZT-ben meg kell határozni azokat a területeket, ahol a talajmechanikai adottságok függvényében épület, terepszint alatti építmény elhelyezhető.

56. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	ha	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
Z-VP-III	10 ha	200	2	-	0	75	4,5	6,0
⁴ Z-VP-III/U2	10 ha	200	2	0,06	3	75	-	9,5
⁵ Z-VP-III/U3	10	200	2	0,05	3	75	3,5	15,0

¹ kiegészítette: a 29/2005.(VII.15.) Ö.K. sz. Rendelet 3.§ (3) bekezdése

² kiegészítette: a 41/2005.(IX.15.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (4) bekezdése

³ módosította: a 41/2005.(IX.15.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (5) bekezdése

⁴ kiegészítette: a 29/2005.(VII.15.) Ö.K. sz. Rendelet 3.§ (4) bekezdése

⁵ kiegészítette: a 41/2005.(IX.15.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (6) bekezdése

¹*Z-EZ*

egyéb közhasználatra nem szánt zöldfelületek

131/A §

- (1) Ide tartoznak azok a zöldfelületek, amelyek alábányászottak (alápincézettek) vagy közlekedési pályák által közrezártak, illetve egyéb környezeti okok miatt funkcionális zöldfelületként (kert, park,) nem használhatók.
- (2) Az övezet területének zöldfelületi mértéke nem lehet kevesebb 70%-nál.
- (3) A területen telket kialakítani, illetőleg építményt, épületet elhelyezni - az alápincézett területek kivételével - nem szabad.
- (4) Az alápincézett területeken építményt elhelyezni - előzetesen elvégzett - geológiai és üregvizsgálatok megengedő eredménye esetén, KSZT alapján lehet.

E-TT-III, E-VE-III, E-TG-III/1, E-TG-III/2

erdőterületek

132.§

- (1) Az övezetek területébe a kül- és belterületi
 - a) **E-TG-III /1** Turisztikai erdőterület
 - b) **E-TG-III /2** Turisztikai erdőterület meglévő épülettel
 - c) **E-TT-III** Természeti terület
 - d) **E-VE-III** Véderdő területe
 övezetű erdők tartoznak.
- (2) Az **E-TG-III/1** erdőövezet területén a **BVKSZ 53.§-ában** foglaltak közül:
 - a) vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés építményei,
 - c) pihenés, testedzés építményei,
 - d) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
 - g) az erdőterület fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
 - h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképítményei),
 - i) közlekedési építmények,
 - j) távvezetékek
 helyezhetők el az illetékes szakhatóság hozzájárulásával.
- (3) ² Az **E-TG-III/2** erdőövezet területén **BVKSZ 53.§-ban** rögzített előírások betartása kötelező.
- (4) Az **E-TT-III** övezet területén a **BVKSZ 52.§-ában** foglaltak közül kizárólag a
 - a) pihenés, testedzés építményei,
 - b) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmények
 helyezhetők el.
- (5) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (6) Az **E-VE-III** övezetnek a kerület északi határában lévő, Budakalással határos – 65694-65735 helyrajzi számú - korábbi zártkertek területén az M0 autópálya kiépítéséig, a kialakult telkeken legfeljebb egyenként 30 m²-es pihenőépület létesíthető, ideiglenes építményként, melyet az út kialakítása, illetőleg a szükséges kisajátítások során kártalanítás nélkül meg kell szüntetni. Az **E-VE-III** övezet egyéb területein épület nem létesíthető. A területen a gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló út kialakítható, amennyiben KSZT azt nem tiltja.
- (7) A tervezett, de véderdőként még nem kialakított és védőerdőnek megfelelően még nem fásított **E-VE-III** övezet területén meglévő, és jelen rendelet, valamint a BVKSZ és FSZKT-ról szóló rendelet hatálybalépése előtt az akkor

¹ megalkotta: 14/2010. (III.4).rendelet 3.§ (2)

² módosította: 23/2011. (VI.1.) rendelet 1.§ (1) bekezdése

vonatkozó építési szabályok szerint szabályosan épített, már meglévő épület, illetőleg annak rendeltetése a terület kisajátításáig megtartható. A meglévő épületen csak jókarbantartási és életveszély-elhárító építési munka végezhető.

*MG-III
mezőgazdasági rendeltetésű területek általános előírásai*

133.§

- (1) A mezőgazdasági területek
 - a) **MG-RT-III** Kiskertes rekreációs területek
 - b) **MG-RF-III/1** Fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs területek
 - c) **MG-RF-III/2** Fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs területek
 - d) **MG-MF-III** Fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági területek
- (2) Az **MG-RF-III/1** és **MG-MF-III/1** jelű övezetek távlatban beépítésre szánt területeket jelentenek, melyhez a Budapest Településszerkezeti Tervének módosítása nem szükséges. Az **MG-RF-III/2** övezetbe sorolt területek belterületbe vonásához előzetesen Budapest Településszerkezeti Tervét is módosítani kell. Mindhárom övezet területét a javasolt építési övezet meghatározása előtt belterületbe kell vonni, és az FSZKT-ban meghatározott keretövezetnek megfelelő építési övezetbe kell sorolni. Az FSZKT-tól eltérő keretövezet alkalmazásához előzetesen az FSZKT-t módosítani szükséges.
- (3) Az **MG-RT-III** övezet távlatban is külterületi, fejlesztésre nem kijelölt, rekreációs kiskertes terület.
- (4) Az **MG-III** jelű övezetek további előírásait a **134.-136. §**-ok határozzák meg.

*MG-RT-III,
kiskertes rekreációs területek*

134.§

- (1) Az övezet a mezőgazdasági kiskertes területek távlatban fejlesztésre nem kijelölt területe.
- (2) Az **MG-RT-III** övezet területén a **BVKSZ 54.§-ában** foglaltak közül:
 - a) prэшáz,
 - b) szerszám és kiséptároló építmény,
 - c) pince
 létesíthető.
- (3) Az **MG-RT-III** területeken a 1000 m²-nél nagyobb telkeken legfeljebb telkenként 1 db 30 m²-es, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető. 1000 m²-nél kisebb méretű telken - a legfeljebb 10 m²-es szerszámkamra kivételével - épület nem helyezhető el.

57. számú táblázat

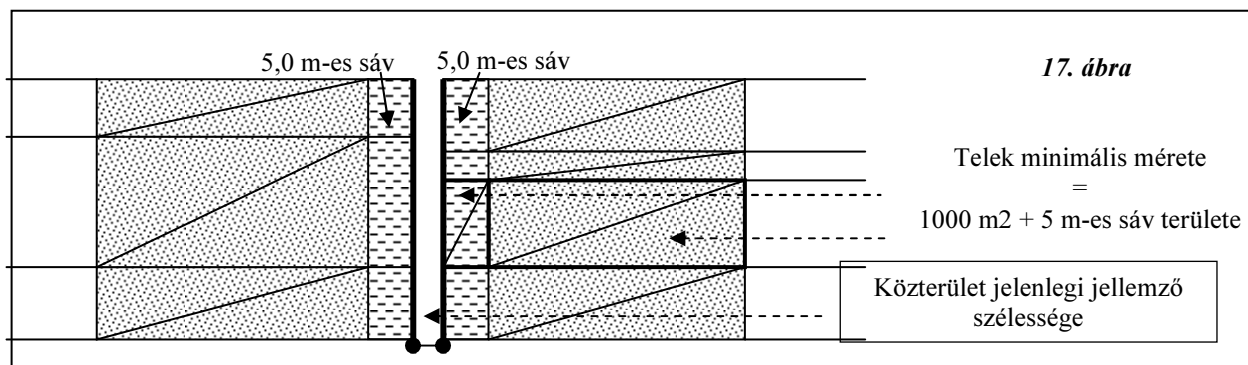
Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
MG-RT-III	720	10	3	-	10	80	-	4,5

*MG-RF-III/1, MG-RF-III/2
fejlesztésre kijelölt, kiskertes rekreációs területek*

135.§

- (1) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezetek területén építményt elhelyezni csak a legalább 720 m²-t elérő földrésztelkeken lehet.
- (2) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezet területén - átmeneti hasznosítással és ideiglenes jellegű épületként – rekreációt szolgáló pihenőépület elhelyezhető, legalább részleges közműellátás esetén, a **(4) bekezdés** figyelembevételével. A terület belterületbe vonása után az ily módon kialakított épületeket szükség esetén kártalanítási igény nélkül el kell távolítani. Az épület ideiglenes voltát és annak bontási kötelezését az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság bejegyezteti. Amennyiben a már kialakult épület úgy bővíthető, hogy a telek beépítése a későbbi építési övezet előírásainak megfelelően szabályossá tehető, és a bontás nem válik szükségessé, a kötelezés az ingatlan-nyilvántartásból törölhető.
- (3) A belterületbe vonásig átmeneti hasznosítással az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezetű területeken legalább 1000 m²-es telekméret esetén a BVKSZ 54.§-ában foglaltak közül:
 - a) préház,
 - b) szerszám és kiséptároló építmény,
 - c) pince, valamint
 - d) rekreációt szolgáló pihenőépületlétesíthető.
- (4) Az **MG-RF-III/2** övezet területén legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű, a területet használók ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben
 - a) a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és
 - b) legalább a részleges közműellátás biztosított.Az **MG-RF-III/1** területen kiskereskedelmi építmény nem létesíthető.

Az FSZKT szerinti felszínmozgás-veszélyes területi korlátozás alá tartozó területen geotechnikai kategóriába még nem sorolt területen épület nem létesíthető.
- (5) Ha a telekméretek nem érik el az 720 m²-t, a közvetlenül szomszédos telkeken – azok tulajdonosainak megállapodása alapján - egy közös gazdasági, illetőleg pihenő épületet szabad elhelyezni a **(3) d) pont** szerint.
- (6) Építmény elhelyezéséhez - a szerszám és kiséptároló kivételével - legalább részleges közművesítés szükséges, kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesítésével.
- (7) Az övezetek területén a gazdálkodó, illetőleg a tulajdonos számára a tartós ottlakás célját szolgáló épület nem létesíthető.
- (8) A 3000 m²-t meghaladó méretű telek 3000 m²-feletti területe csak fele értékben számítható be a beépítési mérték és a szintterületi mutató számításába.
- (9) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezetek területére készülő KSZT-ben a kialakítható közterületek legkisebb szélessége 14 m, mely - a kétoldali fasor biztosítása, a közművezetékek, a felszíni vizek elvezetésének biztosítása mellett legfeljebb 12 m-re csökkenthető. Távlati tömegközlekedés számára kialakítandó közterület szabályozási szélessége legalább 16 m legyen.
- (10) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** területeken a 2000 m²-nél kisebb telkek nem oszthatók meg. Telekrendezés esetén a telkek minimális szélességét elérő telkeket kell kialakítani. Telek hosszanti megosztása csak akkor engedélyezhető, ha a minimális telekszélesség és az előírt telekméret - a **(11) bekezdés** figyelembevételével - biztosítható. A 10%-os területi kedvezmény csak a telek keresztbeosztása esetén engedélyezhető.
- (11) 10 m-nél keskenyebb, meglévő közterület mentén a telek előírt legkisebb előírt mérete: 1000 m² + a közterület felőli, azzal párhuzamos 5,0 m-es területsávval növelt telekterület. (17.ábra)



58. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
MG-RF-III/1 MG-RF-III/2	1000*	16	3 5**	-	10	80	-	4,5

* 10 m-nél kisebb közterület menti telek esetén: 1000 m² + a telek szélességében felvett 5,0 m-es előkeri teleksáv területe.

** 1000 m²-nél kisebb, már kialakult telekméret esetén

MG-MF-III
mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt területek

136.§

- (1) Az **MG-MF-III** jelű területeken átmeneti hasznosításként a BVKSZ 54.§-ában rögzített a mezőgazdasági célú ideiglenes jellegű épületek közül:
 - a) növényház,
 - b) szerszám és kiséptároló,
 - c) őrház,
 helyezhetők el, melyeket a terület belterületbe vonása után és építési övezetbe való sorolásuk után kártalanítási igény nélkül el kell távolítani.
- (2) Az övezet területén - átmeneti hasznosításként és ideiglenes jelleggel - a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műtárgyai helyezhetők el, valamint - ha a területre vonatkozó KSZT azt lehetővé teszi:
 - a) a terület rendeltetéséhez tartozó szálláshely-szolgáltató épületek,
 - b) maximum 500 m² bruttó alapterületű kiskereskedelmi létesítmények, sportlétesítmények.
- (3) Forgalmi út menti **MG-MF-III** övezetű teleknek az út közterületi határától számított 100 m-es sávjában, építmény csak akkor létesíthető, ha a területre vonatkozó KSZT azt átmeneti hasznosításként lehetővé teszi.
- (4) A területre vonatkozó KSZT az övezet egészére vagy egyes részeire az átmeneti hasznosítást célzó épület elhelyezését megtilthatja.
- (5) Az **MG-MF-III** jelű területen a terület egészére vagy egy részére vonatkozó, belterületbe vonást célzó KSZT hiányában telket megosztani nem lehet.
- (6) Az egyéni gazdasági területen az ottlakást biztosító épület nem létesíthető.
- (7) Az **MG-MF-III** jelű terület egészére vonatkozó KSZT az övezet külterületben tartott területeire a közterület-szabályozást meg kell állapítsa, és azok kiszabályozása esetén a külterületben visszamaradt területrészekre legalább 10.000 m²-es legkisebb méretű telkek kialakítását lehetővé teheti. Az egyéni gazdálkodáshoz tartozó ottlakást biztosító épület ez esetben sem létesíthető

59. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
MG-MF-III	10.000	50	3	0,05	3	80	-	5,0

*VT-VB-III
vízgazdálkodási területek övezete*

137.§

- (1) A **VT-VB-III** övezetben a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos előírt védőtávolságok figyelembevételével, a **BVKSZ 55.§-ában** foglaltak közül kizárólag a terület működtetéséhez szükséges:
 - a) technológiai építmények,
 - b) raktározási építmények,
 - c) irodai épületek,
 - d) az üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépületek
 helyezhetők el.
- (2) A **VT-VB-III** övezet területén csak a terület működtetéséhez szükséges melléképítmények helyezhetők el. Fürdőmedence, sportépítmény elhelyezhető.
- (3) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (4) A **VT-VB-III** övezet területén a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével - legalább 10 m-es szélességben egybefüggően kell kialakítani.
- (5) A **VT-VB-III** övezet területén parkolást telken belül kell megoldani.
- (6) A szükséges védőtávolságot, illetve kialakítandó védőterületet az illetékes szakhatóság előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (7) ¹Az Árpád-hídtól délre, a Duna partvonalától számított 100 m-es zónán belül
 - a) új épület legnagyobb magassága nem haladhatja meg, sem a meglévő fő rendeltetés szerinti épület legnagyobb magasságát, sem 8,5 m-t.
 - b) a BVKSZ 5. § alapján forrásfoglalás, vízműgépházak, transzformátorállomások, és közművezetékek nyomvonalai műtárgyai és építményei számára a műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

60. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
VT-VB-III	2000	100	2	0,025	5	95	3,0	5,0

¹ megalkotta: 38/2013.(VII.1.) rendelet

Zárórendelkezők

138.§

- (1) E rendelet 2001. december 1 -én lép hatályba a **(2) bekezdés** figyelembevételével. Ezzel egyidejűleg a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének a **7/2 mellékletben** felsorolt rendeletei és határozatai, valamint a felsorolt 1990 előtt jóváhagyott részletes rendezési tervek hatályukat veszítik.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni, az elvi engedélyezési eljárások kivételével, mely esetekben a folyamatban lévő ügyekben is jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg **a változtatási tilalom elrendeléséről és építésjogi követelmények átmeneti szabályozásáról** szóló, többször módosított 3/1999. (I.29) ÖK számú rendelet 1. §-a, a 3.§ (2)-(3) bekezdése, a 4. §-a, az 5. §-a és a 7. § (1) bekezdése, az 1./a-b számú melléklet 1-2., 4., 11. és 16. pontja, valamint a 2. számú melléklete törlésre kerül.

A **3. § (1) bekezdése** a következők szerint változik:

„3. §. Óbuda-Békásmegyer Képviselőtestülete az 1./a-b számú mellékletben szereplő ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el az egyes területekre vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervek hatálybalépéséig.”

TARLÓS ISTVÁN
polgármester

SÁRÁDI KÁLMÁNNÉ DR.
jegyző

MELLÉKLETEK

1.	számú melléklet	FOGALOMMAGYARÁZAT
2.	számú melléklet	ÖVEZETI TERV (ld. külön térképen)
3./A	számú melléklet	KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK (ld. külön térképen)
3./B	számú melléklet	VÉDELMI TERÜLETEK (ld. külön térképen)
4./1-2	számú melléklet	EGYÉB ELŐÍRÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLETEK (ld. külön térképen)
5.	számú melléklet	A HOMLOKZATMAGASSÁGI MEGKÖTÉSEK (ld. külön térképen)
6.	számú melléklet	VÉDETT UTCAI FASOROK, TEREK
7./1	számú melléklet	HATÁLYON KÍVÜL HELYEZENDŐ RRT-K (ld. külön térképen)
7./2	számú melléklet	HATÁLYON KÍVÜL HELYEZENDŐ RRT-K-LISTÁJA
8.	számú melléklet	HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K TOVÁBBRA IS HATÁLYBAN MARADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEI (ld. külön térképen)
9.	számú melléklet	AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KSZT-K (ld. külön térképen)

FÜGGELÉKEK

1.	számú függelék	A HATÁLYBAN MARADÓ RRT-K LEHATÁROLÁSA ÉS TERÜLETI HATÁLYA
2.	számú függelék	ZAJVÉDELMI HATÁRÉRTÉKEK TERÜLETENKÉNT
3.	számú függelék	AJÁNLOTT NÖVÉNYFAJTÁK LISTÁJA
4.	számú függelék	FELSZÍN FELETTI KÖZMŰ-MŰTÁRGYAK TELEPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK
5.	számú függelék	HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK

MELLÉKLETEK**1. számú melléklet**

FOGALOMMEGHATÁROZÁS	
Állattartó építmény, épület	Haszonállat, vagy baromfi és kisállat tartására szolgáló kiegészítő funkciójú építmény. E rendelet alkalmazásában: • <i>haszonállat</i>: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés • <i>baromfi</i>: tyúkfélék, kacsá, liba, pulyka, gyöngytyúk, egyéb szárnyasok (fácán, díszkacsá, dísztyúk stb.) • <i>kisállat</i>: nyúl, nutria, pézsma stb.
Apartmanház, vagy apartmantelep	Üdülőként vagy társasüdülőként, illetőleg szálláshely-szolgáltató épületként létesített, kizárólag az üdülés, pihenés célját szolgáló üdülőház, vendégház, melyben az egyes önálló rendeltetési egységek kialakítása lakosztályként, önálló, nem lakásrendeltetési egységként, tartós ott-tartózkodást is lehetővé tesz.
Átlagos szintterületi mutató	A telektömbre vonatkozó átlagos szintterületi mutatószám, mely a telektömb egyes telkeinek szintterületi mutató átlagát jelenti
Áttört kerítés	Tömör kerítésnek nem számító kerítés
Cégér, cégtábla	Az épület, építmény, helyiség (csoport) rendeltetésére, jellemzésére, tulajdonosára utaló, azt megjelenítő, a homlokzaton síkban vagy konzolosan elhelyezett, közterületről látható feliratos, rajzos vagy figurális épülettartozék
Csatlakozó homlokzatmagasság	A szomszédos épület párkánymagassága a két épület csatlakozásánál, melynek meghatározó mérete vízszintes irányban legalább 3 m.
¹ Elméleti építési vonal	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal, melytől eltérni az előírtnál nagyobb mértékben nem lehet.
² Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része	Az építési hely oldal és hátsókert felőli építési határvonalai és a hátsó- illetve az oldalsó-határvonal(ak) által közrezárt, építési helyen belüli terület, melyen belül a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész nem létesíthető, terepszint alatti építmény, mélygarázs elhelyezhető.
³ Építési hely terepszint felett is beépíthető része	Az építési hely előkert építési határvonalai – előkert hiányában a telek homlokvonala - és a hátsó-, illetve az oldalsó-határvonal(ak) – utóbbi hiányában a telek oldalhatára - által közrezárt, építési helyen belüli terület, melyen belül a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész elhelyezhető, beleértve a szint alatti építményrészeket is.
⁴ Épülethézag	Zártorú beépítési módú területen az építési helyen belül oldalsó távolsággal meghatározott, kizárólag terepszint alatt beépíthető terület.
⁵ Feltételhez kötött tervezett szabályozási vonal	A jelölt helyen megállapodás alapján megvalósított szabályozási vonal esetén a szabályozási tervlapon jelölt területek az építési telek részévé válnak.
Gyepárcsós felület	Olyan zöldfelület, mely kizárólag gyepesített és az időszakos gépkocsitárolás, időszakos kiállítás céljából felülete legfeljebb 20 %-ban műanyagráccsal megerősített, járható felületet alkot.
⁶ Hátulsó-távolság	A telek építési helyének a terepszint felett is beépíthető részét meghatározó hátsó-határvonal távolsága a hátsó telekhatártól.
⁷ Hátulsó-határvonal	Az építési hely terepszint felett is beépíthető részét és az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét a hátsó telekhatár felől elválasztó határvonal.
Homlokzat, tetőzet lényeges megváltoztatása	Olyan szerkezeti vagy a homlokzati elemek – nyílászárók, kirakatok, falfelületek tetőzet stb.- színének, alakjának, arányának, stb. megváltoztatása, mely az épület egészének jellegét változtatja meg.
Jelentősebb átépítés	Több foghíjjal vagy több bonthatónak ítélt vagy kötelezően bontásra kijelölt épülettel rendelkező terület átépítése
⁸ Kegyeleti szolgáltatás	temetésszervezés, szertartás-, illetve megemlékezés szervezés, ezekhez helybiztosítás, kegyeleti-temetkezési kellékek forgalmazása.
¹ Kereskedelmi	A beszerzett fogyasztási cikkek és a lakosság által is használt egyéb termékek üzletszerű

¹ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés² kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés³ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés⁴ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés⁵ kiegészítette: 37/2013. (VII.1.) rendelet 10.§⁶ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés⁷ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés⁸ kiegészítette: 37/2013. (VII.1.) rendelet 10.§

funkció	értékesítése a fogyasztóknak és felhasználóknak
² Kertépítészeti terv tartalma	A kertépítészeti tervnek legalább M=1:200-as léptékű tervrajzon tartalmaznia kell: a) a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti létesítmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helyét, javasolt anyagát és a burkolatok mintametszetét, b) a minimálisan kiültetésre kerülő növények helyét, a cserjefoltok magasságának (magas, közép magas, alacsony talajtakaró) megkülönböztetésével, ezek darabszámát, az ültetésre javasolt fajok megnevezésével, valamint a műszaki leírást. c) Továbbá az alábbiakat • Geodéziai helyszínrajz, • Favédelmi – fakivágási terv, • Tereprendezési terv 1,0 m magasságot meghaladó tereprendezés esetén
³ Kertépítészeti engedélyezési terv tartalmi követelménye	
Kézműipari épület	Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállítására. Az épületben folytatott termelő tevékenység: a) hagyományos kézműipari b) gépesítés nélküli termelőtevékenység, c) kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység.
Korlátozott földszinti funkció	A rendelet vagy KSZT a BVKSZ-ben kapott felhatalmazás alapján meghatározhatja a földszinteken elhelyezhető funkciók, rendeltetési egységek körét.
⁴ Közterület-rendezési kertépítészeti terv	
Lapostető	Olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg.
Magasföldszintes épület	Olyan épület, melynek a járdaszinthez képest első építményszintje legalább 0,7 m-rel magasabban van, mint a járdaszint
Nem zavaró hatású kisipari funkció	Azon kisipari tevékenység, melynek légszennyezési-, illetve zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az övezetben elhelyezhető épület használatának megfelelő kibocsátási határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátás
Nem zavaró hatású szolgáltatás	Az a szolgáltatási tevékenység, mely a tevékenység végzése során nem okoz a rendeltetésnek megfelelő használatától eltérő zaj, bűz, szennyeződés kibocsátást.
⁵ Oldalsó-távolság	A telek építési helyének a terepszint felett is beépíthető részét meghatározó oldalsó-határvonal távolsága a telek oldalhatárától.
⁶ Oldalsó-határvonal	Az építési hely terepszint felett is beépíthető részét és az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét a telek oldalhatára felől elválasztó határvonal.
Önálló lakóépület	Önálló lakóépületnek számít az az épület is, melyben kizárólag csak lakások létesülnek, illetőleg vannak. Kivételt képeznek ez alól a zártosorú beépítésű területeken azok az épületek, melyek esetében a földszinten egyéb funkció is megengedett.
Önálló, hirdető, cégér stb	Épülettől független, reklámhordozónak minősülő szerkezet.
Rehabilitációs szabályozást igénylő terület	Speciális, a kialakult állapotokat figyelembe vevő KSZT, mely értékvédelmi munkarészekkel is kiegészül, és a részletes építési előírásokat tekintve a kialakult állapotnak vagy az elérendő célnak megfelelően speciálisan, engedményekkel is kiegészülve szabályoz.
Reklám	A gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény 2. § -ának b), g) és m) pontjaiban meghatározott burkolt, gazdasági és összehasonlító reklám, továbbá a politikai reklám
Reklámberendezések	Általában a szabadtéri reklámok
Szabadtéri reklámhordozó	Reklám közzététele céljából építményen kívül elhelyezett eszköz, kivéve az árusítás helyén elhelyezett áru elérhetőségét jelző eszközöket. E tekintetben szabadtéri reklámhordozó: ▪ az épületen lévő tető- vagy homlokzati reklám;

¹ kiegészítette: a 27/2006(IV.27.) sz. ÖK.r. 3.§ (7) bekezdése

² módosította: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (30) bekezdés

³ törölte: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (31) bekezdés

⁴ törölte: 31/2014.(VI.30.) rendelet 5.§ (31) bekezdés

⁵ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés

⁶ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés

	▪ ablakban, erkélyen elhelyezett, ▪ tűzfalra erősített, ▪ ingatlanon, kerítésen, támfalon elhelyezett, udvarban álló, ▪ épületek között vagy út (tér) felett átfeszített; ▪ szoborra, hídra, oszlopokra erősített; ▪ vízfelületre épített vagy állandóan kikötött úszóművön elhelyezett; ▪ az előzőekben felsorolt összes területen állandóan vagy időszakosan kiállított, reklámot hordozó jármű; ▪ szerelt, festett vagy vetített, tömör vagy áttört, megvilágított vagy világító; ▪ egyedi vagy csoportos, illetve füzér; színes, egyszínű vagy fehér, rögzített, álló, mozgó, villogó felirat, tábla, piktogram, márkajelzés, embléma, tekintet nélkül tartalmára, anyagára, alakjára, méretére; valamint a természetben árucikk formájában kihelyezett tárgy.
Vendéglátó terasz	Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó, közterületen kialakított fogyasztótér
Vendéglátó teraszok árnyékoló berendezései	A vendéglátó teraszt lefedő árnyékoló-szerkezet, jellemzően vászon és fémszerkezetből
Világító céglogó	A cég hivatalosan bejegyzett emblémáját, piktogramját, márkajelzését, belső világítással bemutató reklámcélú eszköz.
Zavaró hatású tevékenységek a lakókörnyezetben különösen	A telephelyengedélyhez kötött tevékenységek közül: ▪ gépjárműjavítás lakatos munkái, ▪ gépjárműjavítás fényező munkái, ▪ gépjárműmosás, ▪ építőanyag-kereskedéshez tartozó szabadtéri tárolást igénylő raktározás, ▪ bármilyen kisipari, raktározási, illetőleg szolgáltatási tevékenységhez tartozó, legalább napi 5 tehergépjármű-forgalmat igénylő vagy vonzó tevékenység, ▪ elsődlegesen termelést folytató, legalább napi 2 teljes órán át folyamatos zajkibocsátással járó tevékenységű ○ asztalosműhely, ○ lakatosműhely, ○ fémmegmunkáló műhely ▪ folyamatos napi forgalmat vonzó, kültéri szolgáltatással zajt okozó tevékenység ▪ a kertvárosias területeken a telephelyen legalább 15 főt folyamatosan foglalkoztató termelő, raktározó, illetőleg szolgáltató tevékenységű műhely, telephely.

KERÜLETI VÉDETTSÉGŰ UTCAI FASOROK, TEREK

I.

VADGESZTENYE FASOROK

1.	Losonc utcai kettős fasor	34 db fa
2.	Fürdő utca	46 db fa
3.	Kiscelli kastély sétány	18 db fa
4.	Kiscelli utca (a Bécsi úttól a kastélyig)	48 db fa
5.	Petur utca	49 db fa
6.	Szabadka utca	13 db fa

II.

EGYÉB TEREK ÉS FASOROK:

1.	A Fő tér berkenye fái	22 db fa
2.	Az Árpádfejedelem útja – és a Duna közötti ún. „Fás liget”	teljes növényzete

III.

KERÜLETI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ FAEGYED:

1.	Kenyeres utca	udvaron álló
2.	¹ San Marco utca 48-50. (17321 hrsz)	az előkert teljes növényállománya

IV.

KSZT-ben a szabályozási tervlapon e célból rögzített faegyedek és fasorok.

¹ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (2) bekezdés

(7/1 számú mellékletet ld. külön térképen)

7/2. számú melléklet

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K LISTÁJA

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT, ILLETVE MÁS TERVVEL MÓDOSÍTOTT, KÜLÖNBÖZŐ STÁTUSZÚ (VÉFO határozat, Műszaki Osztály határozat, testületi határozat) RRT-K		
3601	1955	Mátyáshegyi út menti terület
4608	1957	Testvérhegyi út útszabályozási terve
5343	1958	Solymárvölgyi út
7322	1959	Hegyoldal u. útszabályozás
8883	1961	Virág Benedek u. - Jolsva u.(telekalakítás)
9437	1962	Virág Benedek u. - Szépvölgyi út útszab.
11856	1964	Testvérhegyi út - Domoszló lejtő útszab.
13069	1966	Ürömi út útszabályozási terve
18625	1971	Kolostor u.-Toboz u.
18625	1971	Kolostor u.-Toboz u.
19438	1972	Óbudai Gázgyár beépítési terve
19457	1972	Remetehegyi út-Kiscelli út kislakótelep Bt.
19567	1973	Erdőalja köz-Jablonka u. árokszabályozás
20472	1974	Békásmegyer ipari övezet (OKGT RRT)
20813	1975	Mátyás kir. Út-Vöröshadsereg útja (útszab.)
20854	1975	Harsánylejtő (3 telek kialakítása)
20889	1976	Aranypatak u.-Vadóc u. (útszabályozás)
21422	1974	Kolostor u.-Kiselli u. (közintézmény Bt.)
22576	1976	B.megyer ipari öv. (hrsz.63902) ÉVM msz.
22594	1976	Remetehegyi u.-Kiscelli út-Kolostor u.
23201	1976	Hunyadi u.-Fodros u.-Akácfa u. (óvoda)
23202	1976	Szentendrei út-Ladik u. (Harisnyagyár bt.)
23245	1976	Pók u. ltp.RRT
M 23258B	1991	Textilgyár u.-Lajos u.-Tímár u.-Árpád u. ált.hat.ter.
23603	1977	Szentendrei út -Rozália u. útszabályozás
23627	1977	Nyereg u. (gyalogút szabályozása)
23638	1977	Rozália u.-Gladiátor u.-Sajtoló u. útszab.
23653	1978	B.megyer (HÉV áll.-I.I.út közti ter.) szab.
23657	1978	Nyereg u. útszabályozás
23658	1978	Mátyás kir. U.-Szentendrei út. Útszabály.
23688	1978	Monostori út-Szentendrei út csomópont szt.
23715	1977	Békásmegyer Ófalu RRT-(R-31408)
23715	1982	Bmegyer Kőbánya u-Pince köz meghosszabbítása -Óbor u-Honvéd u-ált hat ter övezeti besorolása (05-ös övezetté vált)
25661	1978	Békásmegyeri ltp. (III. ütem mód.beép.terv)
25666	1978	Pók u. (CSM átemelő)
25690	1978	B.megyer ipari övezet (hrsz.65054/4)OKGT
26307	1979	Erdőalja u. 126-140. (törölve 1-2/530/2/84)
26337	1980	Nyereg u. (telekosztási ter.)
27065	1980	Pók u.-Szentendrei út-Monostori u.
28439	1982	Bécsi út-Laborc u. (RADELKISZ mód.b.t.)
28491	1982	Szépvölgyi út-Folyondár u. (MMG bölcsőde)
28536	1982	Csillaghegy Szentendrei út (szab.+telekalak.)
28589	1983	Korvin O.(Pacsirtamező)-Viador-Tímár-Szőlő u. (IKV)
29067	1984	Rozgonyi P. u. (strand-camping) útszabály.
29093	1985	Jablonka út (1 telek szabályozása)
30145	1984	Aranyshegyi út (MÁV pu.)-(Á-33139)
30153	1984	Vízmosás u. 20189/5-9 Hrsz RRT
31279	1984	Újlaki II. bánya (RRT)felülírt
31280	1984	Czetz J. u.-Rákóczi ltp. RRT
31332	1985	Csúcshegyi zártkertek
31333	1985	Kiscelli kastély RRT
31393	1986	Bécsi út-Tégla u. (Eü.sz.k.bt.)-(Á-33083)
31394	1985	Mocsáros dűlő ltp.RRT-(Á-33236)
31398	1985	Szépvölgyi út-Folyondár u. (MMG+telek)Seregély köz környéke
31408	1985	Békásmegyer Ófalu RRT-(r.mód.-33193)

31442	1985	Szentendrei úti kápolna (telekalak.+RRT)
33083	1987	Bécsi út (Eü. Szakközépiskola mód.RRT.)
33193	1987	Békásmegyer ófalu (módosított RRT)
33203	1987	Békásmegyer 11-es műút (üzletsor RRT)
33229	1987	Testvérhegyi út RRT
33230	1987	Rókahegyi út-Hegyláb u. (telekalakítás)
33237	1987	Bécsi út 100. (METRIMPEX RRT)
33244	1987	Csillaghegy-Árpád út (telekalakítás)
33302	1987	Szépvölgyi út-Folyondár u. (MMG RRT)
33314	1987	Kiscelli köz (telekalakítás RRT)
33315	1987	Bécsi út-Solymár. Út (Téglagyár m.RRT)
33323	1987	Remetehegyi út-Erdőalja út (m.útszab.)
33449	1988	Kalászi út Nagyvárad u. (Lenszövő-Fonógy.)
35051	1989	Lajos u.-Tímár u.-Fényes A. u.felülírva
35147	1989	Bécsi út-Doberdó út-Podolin u.
35162	1989	Békásmegyer Újfalu RRT
35228	1990	Bécsi út 226. (orvosi rendelő beép.terve)
35233	1990	Emőd u. 4-10. (POLITUR Isz.)
35247	1990	Bécsi út 256.
35360	1990	Mikoviny u. (BÜROHOTEL)
35614	1993	Római fürdő (Camping)
35794	1994	B.megyer Dózsa Gy. Út (MATÁV)
35198	1989	Szentendrei út-Raktár u. (középisk.bővítés)
HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K (FELTÜNTETVE A 7. SZÁMÚ MELLÉKLETEN)		
28476		
33125	1992	Római tér pavilon
35125	1989	Palicsi u.-garázsos bővítés
35496		Madzsar J. zajvédő domb garázsok
35658	1994	11-es-Szt. István-Szentendrei út
16265	1970	Kolostor-Folyondár u. kislakótelep beép. T.
20894	1976	Remetehegyi út (parcellázási terv)
23258	1976	Óbuda ltp. I-III. ütem RRT
23730	1977	Hídfő u.-Tavaszi u.-Polgár u. (MNB ltp.)
27551	1981	Harsánylejtő (Óbuda Tsz. Fatelep beép. Terv)
27554	1981	Laborc u. 1. (RADELKISZ)
27577	1981	Kiscelli u.-Zápor u. (garázsépítés RRT)
28545	1982	Tamás u. (telekalakítási+beépítési terv)
28550	1983	Szent István u. (SZKFI sporttelep beép.terv)
¹ 28567	1983	Hegyláb u. (telekrendezés) +útszabályozás 65481,-484,-485
29019	1982	Toboz u. 1-3. (telekalakítás)
30013	1983	Rozália u. 31-33.
30197	1984	Fő tér-Laktanya u. (telekalak.+beép.terv)
31478	1986	Tímár u.-Fényes A. u. (BM.RRT.)
31483	1985	Korvin O. t.-Hídfő u. (Martos Fl.)
33210	1987	Rozália u. (RRT módosítás)
33254	1987	Laktanya u. (1 telek beépítése)
33286	1987	Római ltp. Palicsi u. (garázs RRT mód.+beép)
35111	1989	Csillaghegy, Királyok útja 174. (ÚTVASÚT)
35471	1991	11-es út-Csetz J. u.-Attila u. (SÜBA)
35554	1992	Aradi u.-Mátyás király u.-Bem u.-Tegez
35640	1993	Sajtóló utca
HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K, MELYEK SZABÁLYOZÁSI ELEMEI A 8. SZÁMÚ MELLÉKLETBEN RÖGZÍTÉSRE KERÜLTEK		
² 28567	1983	Hegyláb u. (telekrendezés) +útszabályozás 65481,-484,-485
29060	1984	Gyöngyvirág u.-Rókahegyi út +útszabályozás (telekalakít.)
33338	1987	Rozália u.-Határ út (+útszabályozás+telekalakítás)
³ 33367	1988	88.05.02 Testvérhegy
33490	1988	Csillaghegy Mátyás király út menti terület
¹ 33524	1988	Rozália u.-Határ út (mód.szab.)

¹ kiegészítette: 19/2002.(VI.27.) ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdése

² törölte: 19/2002.(VI.27.) ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdése

³ módosította: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4.§ (2) bekezdése és a 61/2007.(X.27.)ÖK. sz. rendelet

^{2,3} 35060	1989	89.III.1.	Testvérhegy, Erdőalja-Jablonka(m.RRT)
35136	1989		Csúcshegy, Menedékház u. (m.zárkertrend.)
35418	1991	M 11/95(VI.15.)	Bm.Ófalu, Óbor-Honvéd-Tamás-Kőb
35459	1991		Víznyelő u. 6. (csoportház RRT)
^{4,5} 35524	1992	190/ÖK/92 hat	Remetehegyi út - Nyereg u. Környéke
⁶ 35544	1992		Békásmegyer-Ófalu (módosított RRT)
35728/ALSÓ	1994		B.megyer-Ófalu,Tamás-Honvéd (m.RRT)
35728/FELSŐ	1994	52/94(XI.31.)	ÓFALU-ÉSZAK: Templom-Dömös-Külterület-Országút-Pusztadombi-Égető-Táncsics
35901	1996	19/Ök/96(VI.10.)	Csatárka u.-Virág B. u.-Jolsva u.
⁷ 43109	1997	43/97(XII.10.)	Római Part
⁸ 33112	1992	428/ÖK/92(X.01.) hat.	Aranyhegy-Ürmhegy-Péterhegy
HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT ÚTSZABÁLYOZÁSI RRT-K, MELYEK SZABÁLYOZÁSI VONALAI A 8. SZÁMÚ MELLÉKLETBEN RÖGZÍTÉSRE KERÜLTEK			
13021	1965	?	Vízmosás u. módosított szabályozási terve
14866/1-5	1968	68.X.28.	hegyvidéki lakóutcák szabályozása
17631	1970	70.X.25.	Perényi utca útszabályozási terve
17636	1970		Csillaghegy Palló u.-Hold u. útszabályozás
17685	1971	71.IX.30.	Körtvélyes u. útszabályozási terve
19582	1974	74.I.21.	Visszatérő u.-Vízmosás u. útszabályozás
20454	1973	73.X.30.	Testvérhegyi út (beépítési terv)-R-33229
20816	1974	74.X.15.	Perényi köz (szabályozás+telekalakítás)
23606	1977		Gyöngyvirág u.-Hegyláb u. útszabályozás
23622	1977	77.XI.18.	Farkastorki út 33-39. (útszab.+telekalakítás)
26304	1979	79.IV.23.	Perényi út útszabályozási terve
26318	1979	79.10.?	Farkastorki út (útszabályozási terv)
26329	1980	80.I.30.	Mátyáshegyi köfőjtő (szab.terv)
26359	1981	81.05.25.	Toboz u. (útszabályozás)
26362	1980	81.IV.	Széphegy u. (telekosztás+szabályozás)
29025	1982	82.X.27.	Táborhegyi út (útszabályozás)
29027	1982		Csúcshegy-Mécsvirág-Vadóc u. (útszab.)
31361/A/B	1985	85.IX.30.	Farkastorki-Erdőalja-Remetehegy (útsz.)
33059	1986	86.XI.11.	Erdőhát u. (telekalakítás)
33085	1987		Miklós tér (Selyemgombolyító RRT)
33139	1987		Máv állomás bővítés
33268	1987		Királyok-Pünkösdfürdő sarok /Pavilon/

¹ módosította: 12/2009. (III.30.) sz. rendelet

² módosította: a 61/2007.(X.27.)ÖK. sz. rendelet

³ módosította: 12/2009. (III.30.) sz. rendelet

⁴ kiegészítette: 19/2002.(VI.27.) ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdése

⁵ módosította: 61/2007. (X.27.) rendelet

⁶ módosította: 21/2010. (V.10.) rendelet

⁷ módosította: a 53/2006.(XII.11.) és a 48/2007.(VIII.31.) és a 61/2007(X.27.) ÖK. sz. rendeletek

⁸ törölte: 34/2007(VI.22.) ÖK. sz. rendelet

FÜGGELÉKEK

1. számú függelék

A HATÁLYBAN MARADÓ RRT-K ÉS KSZT-K LISTÁJA

HATÁLYBAN MARADÓ RRT-K, KSZT-K			
¹ 27564	1981		Dugovics T. tér-Polgár u. (OMF egy.b.t.)
¹ 27582	1981	81.08.19.	Római ltp. (módosított RRT)
¹ 31306	1985		Vera /Lékai bíboros/ téri templom beép.terv
¹ 31278	1984		Királyok útja-Püskösdfürdő-Napfény-Ságvári
¹ 33115	1994	M 40/94(VIII.15.)	Solymárvölgyi téglagyár
¹ 33125	1987	89.07.20.	Római ltp. RRT mód
² 33165	1987		Árpád f. útja (HOTEL AQUINCUM RRT)
¹ 33236	1987	87.VII.20.jóváh.	Mocsárosdűlő ltp.(RRT. Módosítás)
¹ 33355	1987	>R-35557	Csillaghegy Batthyány u. (SZKFI telep)
¹ 33399	1988	47/94(IX.22.)	Pusztadombi úti ltp. (I-IV. tömb módosítva)
¹ 33399	1993		Pusztadombi u. V-VII. tömb
¹ 33516	1988		Virágosnyereg-Csúcshegyi. -Vadóc (zártkert)
¹ (33039) 35039	1989	89.02.14.	Római ltp. IV/6. Ütem (módosított beép. Terv)
¹ 35180	1989		B.megyer (Bogár I. Élelm.Szk.mód.beép.)
¹ 35234	1993	M 20/93(X.29.)	Folyamőr u.-Bogdáni u.-Óbudai rkt-Sorompó u. ált.hat.ter.
¹ 35234	1995		Folyamőr-Bogdáni-Óbudai rkp-Sorompó
¹ 35288	1990		Hadrianus u. (JÓGA Kp.)
³ 35326	1990	90.09.19.	Bécsi út-Reménység u.-Vályog u.-Föld
¹ 35329	1990	29/95(XII.20.)	Bécsi út (ÚJLAK II. Bánya hasznosítsa)
⁴ 35384	1991	91.05.08.	Vörösvári út (McDonald's étterem)
¹ 35461	1991		Lehel u. 15-17.(SAMSUNG i.+szerviz RRT)
¹ 35496m	1994	48/94(IX.22.)	Madzsar J. IMO autómosó
¹ 35525A	1992		Kórház utcai piac+FLÓRIÁN üzletkp.+ M 58/94(XI.28.)
¹ 35525B	1994	58/94(XI.28.)	
¹ 35542	1992		Tolnai Iparcikk Mátyás kir.-Szentendrei
¹ 35547	1992		Királyok útja (hrsz.63664/1) evangélikus tpl.
¹ 35557	1992		Ipartelep u. McDonalds
⁵ 35599	1993	93.06.10.	Lajos u.-Textilgyár-Árpád f.-N.Szombat
⁵ 35599/M	1993	17/98(VII.27.)	Lajos-Textilgyár-Árpád f.-Nagyszombat ált.hat.ter.
⁶ 35616	1993	22/94(IV.18.)	Tímár-Zápor-Viador-Beszterce
⁷ 35618	1993		Bécsi út-Kenyeres-Zápor-Selmeci
¹ 35626/A/B	1992	B: 412/92(IX.15.)	M11-es út-Kiss J.-Szentendrei u.-Fésüs u.-Attila u.
¹ 35671	1994	28/93 (XII.3.)	Szentendrei út-M11-es út-Kiss J.
¹ 35708	1994	20/94(IV.15.)	Szentendrei út-Ladik u.-HÉV(ESSO)
⁸ 35756	1994	45/94(IX.15.)	Reménység-S.Marco-Föld-Vályog u.
¹ 35565	1993	23/93.(XI.15.)	Óbudai –Hajógyári sziget
⁹ 35760	1994	44/94(IX.15.)	Tímár-Zápor-Szomolnok-S.Marco
¹ 35784	1993		Békásmegyer.Csobánka tér-Margitliget-Ország út
¹⁰ 35792(m)	1995	46/94(IX.22.)	Budai Nagy Antal Laktanya
¹¹ 35797	1994	55/94(XI.28.)	Bécsi út-Kiscelli u.-S.Marco-Kenyeres
¹ 35838	1995	15/ÖK/95 (VII.7)	Bécsi út-Testvérhegyi út-Kubik u.
¹ 35862	1997	11/97 (III.6.) KT	Bécsi út-Farkastorki út-Táborhegyi u.
¹ 35866	1995	21/95(XI.1.)	Szentendrei út-Monostori u. (ABC parkoló)
¹ 35891	1997	17/97(IV.10.)	Solymárvölgyi út
¹² 35895	1996	18/96(VI.10.)	Hévízi u.-Kunigunda u.-Hunor u. ált.hat.ter.
¹³ 35899	1995	28/95(XII.12.)	Hegyoldal u.-Nyereg u.-Pálvölgyi köz

¹ Hatályon kívül helyezte: 1997.évi LXXVIII. Tv.60.§ (3) bekezdése (32 db)

² hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése

³ hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése

⁴ hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése

⁵ hatályon kívül helyezte: 28/2003.(IX.08.) ÖK rendelet

⁶ hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése

⁷ hatályon kívül helyezte: 33/2003. (X.02.) ÖK rendelet

⁸ hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése

⁹ hatályon kívül helyezte: a 4/2002.(II.25.) ÖK rendelet

¹⁰ hatályon kívül helyezte: a 21/2002.(VIII.21) ÖK rendelet

¹¹ hatályon kívül helyezte: a 27/2003.(IX.08.)ÖK rendelet

¹² hatályon kívül helyezte: a 34/2003. (X.02.) ÖK rendelet

¹³ Hatályon kívül helyezte: 1997.évi LXXVIII. Tv.60.§ (3) bekezdése (17 db)

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT 32/2001. (XI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE - ÓBVSZ

² 35911	1995	30/95(XII.12.)	Dózsa Gy.út (Gyermek és Ifjúsági otthon)
² 35953	1997	6/97(I.30.)	Óbor-Mező-Dózsa-Hegyláb-Honvéd+35618(jóléti)
² 35962	19..		Újlak II.
² 35981	1996	33/96(IX.30.)	Mikoviny-Folyondár-Doberdó-Podolin
² 35985	1996	39/96(XI.11.)	Szentendrei út-Ladik u.-HÉV-Bogdáni
² 43047	1996	40/96(XI.30.)	Pusztakúti út
² 43048	1997	4/97(I.30.)	Békásmegyer, Ipartelep u. 3.
³ 43 049	1997	30/1997 (VI.5)	Budapest III. ker. Szentendrei út-Reményi Ede utca-Jégtörő utca-Záhony utca
² 43050	1997	3/97(I.30.)	Békásmegyer, Juhász Gy.u.(MATÁV)
² 10/1997(III.06.) Rend.	1997	10/1997(III.06.)	Pacsirtamező-Tímár-Lajos
² 11/1997. (III.6.)	1997		Bécsi-Farkastorki-Táborhegyi RRT
² 43058	1997	18/97(IV.10.)	Laborc utca és környéke
⁴ 43064	1997	19/97(IV.10.)	Bécsi út-Kiscelli u.-S.Marco u.-Föld u.
² 43155	1997		Újlak I.
² 40/97(X.22.)	1997	40/97(X.22.)	Római kemping
² 41/97 (X.22.)	1997	41/97(X.22.)	Római strand
⁵ 17/1998(VII.27.) Rend.	1998	17/1998(VII.27.)	Lajos-Textilgyár-Árpádfejedelem-Nagyszombat
² 26/1998 (X.5.)Rend.	1998	26/1998(X.5) Rend.	11-es út-Pünkösdfürdő-Árpád-Ipartelep-túlsó oldal
⁶ KSZT	1999	4/99(I.29.)	Szentendrei út - Czetz János köz - Csalmá u. - Petúr u. - Emőd u. KSZT
KSZT	1999	5/99(I.29.)	Aquincumi Múzeum KSZT
⁷ 8KSZT	1999	25/99(VII.13.)	Újlak III. Drasche bánya és környéke KSZT
⁹ KSZT	2000	4/00(III.23.)	Óbuda-Újlak KSZT
¹⁰ KSZT	2000	5/00(III.23.)	Szépvölgyi út - volt MMG terület és környéke KSZT
^{11 12 13 14 15} KSZT	2000	10/00(IV.14)	Kaszásdűlő térsége KSZT
KSZT	2000	23/00(VII.3)	Szépvölgyi - Folyondár u - Jószerencse u KSZT
¹⁶ KSZT	2001	24/01(VII.25.)	Kiscelli kastély és térsége KSZT
¹⁷ KSZT	2001	23/01(VII.25.)	10-es út körforgalmi csomópont KSZT I ütem
¹⁸ KSZT	2001	30/01 (X.20.)	Szentendrei út-Raktár u. – (18229/11)Hrsz. közterület – Miklós tér – Miklós u. KSZT

(2. számú függelék ld. külön térképen)

³ hatályon kívül helyezte: a 34/2002. (XII.11.) ÖK rendelet

⁴ hatályon kívül helyezte: a 26/2003. (IX.08.) ÖK rendelet

⁵ hatályon kívül helyezte: a 28/2003. (IX.08.) ÖK rendelet

⁶ hatályon kívül helyezte: a 27 /2006.(IV.27.) ÖK. sz. rendelet 4.§ (1) bekezdése

⁷ részben hatályon kívül helyezte:41/2005.(IX.15.) ÖK rendelet 3.§ ((1) bekezdése

⁸ hatályon kívül helyezte: a 23/2006. (IV.13.) ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdése

⁹ hatályon kívül helyezte: a 31/2009. (VI.25.) rendelet 4.§ (1) bekezdése

¹⁰ hatályon kívül helyezte: a 17/2005.(IV.6.) ÖK rendelet 4.§ (1) bekezdése

¹¹ módosította: 20/2002.(VII.4.) ÖK rendelet és a 22/2002. (VIII.21.) rendelet

¹² módosította: 37/2005. (IX.6.) és az 59/2005.(XII.30.) és a 40/2007.(VIII.7.) ÖK. sz. rendeletek

¹³ módosította: 35/2003.(X.02.) ÖK. sz. rendelet

¹⁴ módosította: 43/2009.(IX.30.) rendelet

¹⁵ részben hatályon kívül helyezte: 14/2010.(III.4.) rendelet 4.§ a)

¹⁶ részben hatályon kívül helyezte: 21/2008.(V.7.) rendelet

¹⁷ hatályon kívül helyezte: 14/2010.(III.4.) rendelet 4.§ b)

¹⁸ hatályon kívül helyezte: 2 /2008.(II.12.)rendelet 3.§(4) bekezdés

3. számú függelék

A LEGKISEBB ÜLTETÉSI TÁVOLSÁG ÉPÜLET FALÁTÓL, valamint AZ INGATLAN HATÁRÁTÓL

1) Épület falától az ültetési távolság fák esetében:

- a) 3,00 méternél magasabbra nem növény díszfánál, díszcserjénél 2,00 méter.
- b) 3,00 méternél magasabbra növény díszfánál, minimum 5,00 méter.
- c) A különösen nagyra növény díszfánál (pl.: platán, vadgesztenye, ostorménfa, hársfa, stb.) minimum 7,00 méter.

2) Fák és cserjék ültetési távolsága az ingatlan határától:

- a) A jellemzően 2,50 méternél magasabbra nem növény díszcserje, sövény, örökzöld, gyümölcsbokor, szőlő esetén 0,50 méter.
- b) A jellemzően 3,00 méternél magasabbra nem növény gyümölcsfa, díszfa vagy örökzöld esetén 1,00 méter.

KÖZTERÜLETRE, PARKOKBA, UTCAI FASORBA ÜLTETHETŐ VÁROSTŰRŐ FAFAJOK

1. Mezei juhar (*Acer campestre*)
2. Nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*)
3. Fa termetű mogoró (*Corylus colurna*)
4. Berkenye (*Sorbus*) néhány faja
5. Kőris (*Fraxinus*) néhány faja
6. Fa termetű galagonya (*Crataegus oxyacantha* Paulii)
7. Japán akác (*Sophora japonica*)
8. Ezüstlevelű hárs (*Tilia argentea*)
9. Platán levelű juhar (*Acer platanoides*)
10. Ezüst levelű juhar (*Acer saccharinum*)
11. Akác több faja (*Robinia* sp.)
12. Szivarfa (*Catalpa bignonioides*)
13. Díszcseresznye (*Cerasus serrulata*)

ÉRTÉKES, RITKA, VÉDENDŐ FAFAJOK LISTÁJA

I. Fatermetű fenyőfélék, örökzöldek:

- | | | | |
|-----|----------------------|---------------------------------|-----------|
| 1. | Jegenyefenyő fasorok | (<i>Abies</i> sp.) | 28 faj |
| 2. | Lucfenyő fajok | (<i>Picea</i> sp.) | 25-30 faj |
| 3. | Páfrányfenyő | (<i>Ginkgo biloba</i>) | |
| 4. | Cédrus fenyők | (<i>Cedrus</i> sp.) | 4 faj |
| 5. | Hamis ciprus félek | (<i>Chamaecyparis</i> fajok) | 10 faj |
| 6. | Leglandi ciprus | (<i>Cupressus leglandi</i>) | |
| 7. | Ciprus fajok | (<i>Cupressus</i> sp.) | 5 faj |
| 8. | Boróka fajok | (<i>Juniperus</i> sp.) | 3 faj |
| 9. | Vörösfenyő fajok | (<i>Larix</i> sp.) | 2 faj |
| 10. | Mammutfenyő | (<i>Sequoia gigantea</i>) | |
| 11. | Pinus fajok | | 20-30 faj |
| 12. | Duglasz fenyők | (<i>Pseudotsuga mensiesi</i>) | |
| 13. | Mocsári ciprus | (<i>Taxodium distichum</i>) | |
| 14. | Tiszafa | (<i>Taxus baccata</i>) | |

II. Lombos fafajok

- | | | | |
|-----|-----------------------|------------------------------|---------|
| 1. | Egyes juharfafélék | (<i>Acer</i> sp.) | 10faj |
| 2. | Vadgesztenye fajok | (<i>Aesculus</i> sp.) | 5 faj |
| 3. | Égerfa | (<i>Alnus</i> sp.) | 3faj |
| 4. | Mandula | <i>Amygdalus</i> sp. | |
| 5. | Dió | (<i>Juglans regia</i>) | |
| 6. | Gyertyán | (<i>Carpinus betulus</i>) | 2 faj |
| 7. | Szelídgesztenye | (<i>Castanea sativa</i>) | |
| 8. | Díszcseresznye fajták | | 4-5 faj |
| 9. | Júdasfa | (<i>Cercis</i> sp.) | 2 faj |
| 10. | Fekete dió (díszfa) | (<i>Evodia hupehensis</i>) | |
| 11. | Magnolia fajok | | 5 db |

12.	Díszalmák		5 db
13.	Csüngő nyírfa	(Betula pendula 'youngii')	
14.	Csüngő eperfa	(Morus alba 'pendula')	
15.	Zelnice meggy (díszfa)	(Padus sp.)	2 faj
16.	Platán fajok	(Platanus sp.)	3 faj
17.	Tölgy összes faja	(Quercus sp.)	9 faj
18.	Bükk összes faja	(Fagus sp.)	5 faj
19.	Fűzfa néhány faja	(Salix sp.)	3 faj
20.	Berkenye	(Sorbus sp.)	15 faj
21.	Szilfa	(Ulmus laevis.)	4 faj
22.	Nyugati osterfa	(Celtis occidentalis)	
23.	Hársfa fajok	(Tilia sp.)	8-10 faj

4. számú függelék

VÉDELEMRE TERVEZETT ÉPÜLETEK ÉS ÉPÜLETEGYÜTTESÉK

HRSZ	MEGNEVEZÉS	FUNKCIO
19250/3	Harisnyagyár régi ipari épületei	Ipari emlék
18380	Szeszgyár régi ipari épületei	Ipari emlék
16916	Régi malom épület	Ipari emlék
17321	Nevelőintézet	
17310	¹ Kiscelli utca 78-88. szám alatti iskola épülete	Építészeti emlék
61196		Templom
61068		Templom
17970/1	Volt Goldberger gyár Árpád fejedelem úti és Lajos utcai homlokzata	Ipari emlék
22566	Pogány torony	
23779/4	Vöcsök csónakház V/2	Csónakház
23761/2	Bibic csónakház	Csónakház
23752/4	Csillag csónakgarázs + kabinok	Csónakház + kabin
(14636/8)	² Lajos utca, régi beépítésből megmaradt épület az óvodával szemben	Építészeti emlék
14627/1	³ Dereglye utca 1/a, lakóház	Építészeti emlék
14625/1	⁴ Evező utca 1, lakóház	Építészeti emlék
14615/7	⁵ Kolosy tér 1/b, lakóház	Építészeti emlék
14615/6	⁶ Kolosy tér 1/a, lakóház	Építészeti emlék

⁷⁸

s) A RÓMAI PARTI CSÓNAKHÁZAK FUNKCIONÁLIS VÉDELME

HRSZ	FUNKCIO	t) NEVE
23788/2	csónakház	Vadkacsa
23779/4	csónakház	Vöcsök 2
23779/4	csónakház	Vöcsök 1
23779/4	csónakház	Május 1.
23767	csónakház	Sport
23761/2	csónakház	Kócsag III.
23761/2	csónakház	Kócsag II.
23761/2	csónakház	Kócsag I.
23761/2	csónakház	Bibic II.
23759/3	csónakház	Bibic I.
23752/4	csónakház	Csillag II.
23752/4	csónakház	Csillag I.
23727	csónakház	Béke
60086	csónakház	Hattyú
63544	csónakház	
63558	csónakház	
63562	csónakház	
63565/2	csónakház	

¹ kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdés

² kiegészítette: a 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(3) bekezdése

³ kiegészítette: a 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(3) bekezdése

⁴ kiegészítette: a 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(3) bekezdése

⁵ kiegészítette: a 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(3) bekezdése

⁶ kiegészítette: a 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(3) bekezdése

⁷ kiegészítette: a 60/2008.(XI.28.)rendelet 3.§(3) bekezdése

⁸ törölte: a 39/2011. (VII.11.) rendelet 3.§ (3) bekezdése

5. számú függelék**A FELSZÍN FELETTI KÖZMŰ-MŰTÁRGYAK TELEPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓK
KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEI**

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁST IGÉNYLŐ KÖZTERÜLETI BERUHÁZÁSOK DOKUMENTÁCIÓINAK KÖVETELMÉNYEI				
SZÖVEGES LEÍRÁS TARTALMI ELVÁRÁSA				
Általános leírás	tervezett beruházás elhelyezkedése			
	közterületi beavatkozás milyensége	burkolatot érint		
		zöldterületet érint		
		növénykárt okoz	aljnövényzet	
			facsonkítás	
		fakivágás		
	műtárgy elhelyezés szükséges-e, ha igen, akkor hol	terepszint alatt		
		terepszint felett		
		épületen belül		
		épület homlokzaton		
tervezett helyreállítás milyensége	burkolat helyreállítás			
	zöldkár helyreállítás			
RAJZI ELVÁRÁSOK				
Általános tartalmi követelmény	jelmagyarázat, meglévő és tervezett létesítmények feltüntetése, felszínalatti és feletti műtárgyak jelölése			
Áttekintő helyszínrajz	nyomvonal ábrázolás	alkalmazható lépték M 1:1000, 1:4000, 1:5000		
Burkolatszegélyes helyszínrajz	helyreállított felületek jelölése,	alkalmazható lépték M 1:500		
Felszín feletti műtárgy elhelyezése esetén	épület, épület bejáratok, kapubeajtók, burkolatszél, járdaszél, (sarok esetén beforduló), fák, növények, cserjék, füvesített területek, már meglévő műtárgyak ábrázolása	alkalmazható lépték M 1:100, 1:50		
Telepítési részlet rajzok	felszín felett alkalmazott műtárgy esetén, annak oldalnézetei, alaprajza kótázva, szín, anyag megjelöléssel, közterületi elhelyezkedés épület feltüntetéssel	alkalmazandó lépték M 1:50		
EGYÉB MELLÉKLETEK				
típus műtárgy fotója				
a KVSZ-ben lehatárolt területen belül tervezett műtárgy esetén	fotók a helyszínről az épülettel együtt			

6. számú függelék

A 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése szerint hatályon kívül helyezett RRT-k			
33165	1987		Árpád fejedelem útja (HOTEL AQUINCUM RRT)
35326	1990	90.09.19.	Bécsi út-Reménység u.-Vályog u.-Föld u. . által határolt terület
35384	1991	91.05.08.	Vörösvári út (McDonald's étterem)
35616	1993	22/94(IV.18.)	Tímár u.-Zápor u.-Viador u.-Beszterce u. által határolt terület
35756	1994	45/94(IX.15.)	Reménység u. –San Marco u. –Föld u. -Vályog u. . által határolt terület
A 21/2003.(VII.30.) Sz. ÖK RENDELETTEL 4. § (2) bekezdése szerint hatályát veszítő lehatárolások			
ÓBVSZ 8/9. számú Mátyáshegyre vonatkozó melléklet belterületi határ menti 10 m- sávú területe			
ÓBVSZ 8/10 számú Testvérhegyre vonatkozó mellékletének az I-III-HZ/2 övezetű területe			

MELLÉKLETEK

1.	számú melléklet	Fogalommagyarázat	
2.	számú melléklet	Övezeti terv	(ld. külön térképen)
3./A-B	számú melléklet	Korlátozási területek	(ld. külön térképen)
u	v) szá mú mell éklet	Egyéb előírásokkal érintett területek	(ld. külön térképen)
5.	számú melléklet	Homlokzatmagassági megkötések	(ld. külön térképen)
6.	számú melléklet	Védett utcai fasorok, terek	
7./1	számú melléklet	Hatályon kívül helyezendő RRT-k	(ld. külön térképen)
7./2	számú melléklet	Hatályon kívül helyezendő RRT-k listája	
8.	számú melléklet	Hatályon kívül helyezett RRT-k továbbra is hatályban maradó szabályozási elemei (ld. külön térképen)	(ld. külön térképen)
9.	számú melléklet	Az egyes területekre vonatkozó KSZT-k	(ld. külön térképen)

FÜGGELÉKEK

1.	számú függelék	A hatályban maradó RRT-k lehatárolása és területi hatálya	
2.	számú függelék	Zajvédelmi határértékek területenként	(ld. külön térképen)
3.	számú függelék	Ajánlott növényfajták listája	
4.	számú függelék	Helyi védelemre tervezett épületek, épületegyüttesek	
x)	számú függelék	Felszín feletti közmű-műtárgyak telepítéséhez szükséges kiegészítő munkarészek	
z)	számú függelék	A 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése szerint hatályon kívül helyezett RRT-k A 21/2003.(VII.30.) Sz. ÖK RENDELETTEL 4. § (2) bekezdése szerint hatályát veszítő lehatárolások ÓBVSZ ALAPÚ RENDLETEK (2002)	

ÓBVSZ 9. SZÁMÚ MELLÉKLETEI

Melléklet szám	Rendelet szám	Terület	Hatályon kívül helyezett RRT, módosított KSZT (rendeletszám – R szám)
9/1	4/2002.(II.25.)	Tímár utca – Zápor utca – Szomolnok utca – San Marco utca által határolt terület KSZT	44/1994.(IX.15.) ÖK rendelet (R 35760)
9/2	20/2002.(VII.4.) módosította a 37/2013.(VII.1.)	Kaszásdűlő és környéke - Bécsi út - Bojtár u. - Csillaghegyi út - 19916/5 hrsz által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) ÖK rendelet területre vonatkozó szabályozási tervlap rendelkezései
9/3	19/2002.(VI.27.)	Békásmegyer: Ipartelep utca - Árpád utca - Ságvári E. utca által határolt terület KSZT	
9/4	21/2002.(VIII.21.) módosította a 49/2003.(XII.22.), módosította a 54/2004.(XII.21.) módosította a 40/2005.(IX. 20.) módosította a 25/2014.(VI. 30.)	Volt Budai Nagy Antal laktanya és környéke KSZT	a 16/1997. (IV. 10.) ÖK rendelettel módosított 46/1994. (IX. 22.) számú ÖK rendelet (R-35792)
9/5	22/2002.(VIII.21.) 12/2013.(I.31.) alapján hatályát vesztette	Szentendrei út – Bogdáni út – Reviczky ezredes utca – Búza utca által határolt terület KSZT	Hatályon kívül helyezve a 10/2000.(IV.14.) ÖK rendelet 2. melléklete és a területre vonatkozó szabályozási tervlap rendelkezései
9/6	26/2002.(XI.30.)	Reményi Ede utca - Jégtörő utca - Benedek Elek utca - Szentendrei út által határolt terület KSZT	A 40/2006.(VI.30.) ÖK.sz. rendelet a terv egy részét hatályon kívül helyezte.
9/7	34/2002.(XII.11.) módosította a 39/2004. (XI.8.) módosította a 51/2005.(XI.14.) módosította a 28/2014.(VI. 30.)	Szentendrei út - Záhony utca - Jégtörő utca (Mozaik utcáig) - Reményi Ede utca által határolt terület KSZT	30/1997 (VI.5) (R 43 049)
9/8	42/2002.(XI.30.)	Városfal utca - Nánási út - Pók utca - Vasúti töltés által határolt terület KSZT	
9/9	26/2003.(IX.08.)	Bécsi út – Föld utca – San Marco utca – Kiscelli utca által határolt terület KSZT	19/97(VI.10.) R-43 064
9/10	27/2003.(IX.08.)	Bécsi út – Kiscelli utca – San Marco utca – Kenyeres utca által határolt terület KSZT	55/1994.(XI.28.) R-35 797
9/11	28/2003.(IX.08.)	Nagyszombat utca – Lajos utca – Textilgyár utca – Árpád fejedelem útja által határolt terület KSZT	17/1998.(VII.27.) R-35 599
9/12	29/2003.(IX.08.) módosította a 16/2005.(IV.6.) módosította a 55/2007.(X.5.)	Hévízi út – Hunor utca – Körte utca – Vörösvári út által határolt terület KSZT	
9/13	30/2003.(IX.08.)	Veder utca – Vihar utca – Raktár utca – Berend utca által határolt terület KSZT	
9/14	33/2003.(X.02.)	San Marco utca - Selmecsi utca - Bécsi út - Kenyeres utca által határolt terület KSZT	R-35 618
9/15	34/2003.(X.02.)	Raktár utca - Vihar utca - Hunor utca - Hévízi út - Kunigunda útja által határolt terület KSZT	18/1996.(VI.10.) R-35895
9/16	35/2003.(X.02.)	Vörösvári út - Bécsi út - Fehéregyházi út - Hunor utca - Hévízi út által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) Ö.K. rend. területre vonatkozó előírásai
9/17	27/2004.(VI.10.) módosította a 43/2013.(VII.26.)	Harsány lejtő-Solymárvölgyi utca-Virágosnyereg utca-20655/4 és 20625/4 hrsz.-ú erdőterület által határolt terület KSZT	
9/18	48/2004.(XII.8.)	Szentendrei út-Rákóczi út (M11)- Névtelen utca (Hrsz 61342/4) által határolt terület KSZT	

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT 32/2001. (XI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE - ÓBVSZ

9/19	49/2004.(XII.8.)	Mező utca- Hősök tere – Dózsa György út – 65529/4 hrsz-ú közterület – 65529/1 hrsz-ú ingatlan keleti és északi határa által határolt terület KSZT	
9/20	53/2005.(I.10.)	Szentendrei út – Torma Károly utca – (23152/295) hrsz-ú ingatlan északi határa – Római út által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv	
9/21	17/2005.(IV.6.)	Szépvölgyi út – Folyondár utca – a 14868/16, 14868/12, valamint a 14868/9 hrsz telkek északi határvonalai, a 16179/2, a (16169) hrsz közterület-Seregély utca által határolt terület (volt MMG) Kerületi Szabályozási Terv	Hatályon kívül helyezve az 5/00.(III.23.)OK számú rendelet
9/22	26/2005.(VI.13.)	Batthyány utca – Pünkösdfürdő utca – Árpád utca-Ipartelep utca által határolt terület Kerületi Szabályozási terv	Hatályon kívül helyezve az 37/2010.(VII. 12.) számú rendelettel, ami az ÓBVSZ 9/51-es melléklete
9/23	29/2005.(VII.15.)	Bécsi út- Táborhegyi út- Táborhegyi lejtő- Széphegy utca- Erdőalja út- Királylaki köz- Máramaros út- Perényi út által határolt terület KSZT	
9/24	30/2005.(VI.29.) módosította a 14/2010.(III.4.) rendelet	Harsánylejtő – 20039/2 út- EV övezet nyugati határa – 20067/2 telek déli határa – Domoszló útja által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv	Hatályon kívül helyezve az ÓBVSZ 8/10.sz. mellékletének területre vonatkozó előírásai
9/25	37/2005.(IX.6.) 12/2013.(I.31.) alapján hatályát vesztette	Kalap u. - Hévízi út - Cserepes u. - Rádlórok 18782 hrsz-ú keleti, északi, nyugati telekhatára által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) Ö.K. rend. területre vonatkozó előírásai
9/26	39/2005.(IX. 20.)	Mikoviny u.- Folyondár u.- Podolin u.- Doberdó út közötti terület kerületi szabályozási terv	
9/27	41/2005.(IX.15.)	Testvérhegyi lejtő- Jablonka út- Gölöncsér u. által határolt terület kerületi szabályozási terv	25/1999.(VII.13.) számú rendelet területre vonatkozó előírásai
9/28	58/2005.(XII.15.)	Csobánka tér és környéke kerületi szabályozási terv	
9/29	5/2006.(II.24.)	Pusztakúti út – Héthalom u. – Dobogókő u. – (22805/1), (22863/3) és (22890/2) hrsz.-ú telkek – E-TG keretövezet határa – közigazgatási határ – ürömi út – belterületi határ – 61826/1 hrsz.-ú telek határa által határolt terület KSZT	
9/30	23/2006.(IV.13.)	Bécsi út – Testvérhegyi lejtő- Z-VP keretövezetű terület-Gölöncsér utca – Kékfestő köz- Kékfestő utca - Testvérhegyi út (volt Újlak III. bánya) által határolt terület KSZT	ÓBVSZ 1. számú függeléké szerinti 25/1999.(VII. 13.) számú Ö.k. rendelettel jóváhagyott kerületi szabályozási terv az 1. § (1) bek. szerinti területen, a 41/2005. (IX. 15.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott KSZT a (20271/1) hrsz.-ú területen hatályát veszti.
9/31	27/2006.(IV.27.)	Szentendrei út - Czetz J. köz – Czetz J. utca- Attila utca - Csalma utca - Petur utca - Anikó utca - Emőd utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv	4/1999. (I. 29.) ÖK. rendelet hatályát veszti.
9/32	32/2006.(VI.15.)	Kiscelli utca-Zápor utca-Föld utca-San Marco utca által határolt terület KSZT	
9/33	35/2006.(VI.30.) módosította a 41/2006.(VI.30.)	Hajógyári-sziget KSZT	hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3./1999 (I.29.) ÖK rendelet 1/a-b. melléklet 3.pontja
9/34	40/2006.(VI.30.)	Jégtörő utca- Reményi Ede utca- Leányfalu utca – Benedek Elek utca- Szentendrei út- 19376/5 hrsz.-ú és 19379/1 hrsz.-ú telek északi határa által határolt terület KSZT	34/2002. (XI. 29) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Szentendrei út – Záhony u. – Jégtörő utca (a Mozaik utcáig) – Reményi Ede utca által határolt terület kerületi szabályozási tervének, és a 26/2002. (XI. 30.) Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Reményi Ede utca – Jégtörő utca – Benedek Elek utca – Szentendrei út által határolt terület kerületi szabályozási tervének az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
9/35	53/2006.(XII.11.)	Kalászi u.-Nánási út-Rozgonyi P.utca-Duna által határolt terület KSZT	Az ÓBVSZ 8/6. számú melléklete a tervezési területre hatályát veszti.
9/36	34/2007(VI.22.) módosította a 11/2008.(III.12.)	Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy KSZT	Az ÓBVSZ 8/5 számú melléklete hatályát veszti.

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT 32/2001. (XI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE - **ÓBVSZ**

	módosította a 24/2014.(VI.30.)		
9/37	40/2007.(VIII.7.) 12/2013.(I.31.) alapján hatályát vesztette	Kunigunda útja – Rádl árok – Kalap utca – Nagymihály utca által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) számú Ö. K. rendelettel jövahagyott, KASZÁSDÚLÓ ÉS KÖRNYÉKE, a Szentendrei út – Bogdáni út – Hévízi út – Vörösvári út – Bécsi út – MÁV esztergomi vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervének az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik
9/38	48/2007.(VIII.31.)	Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth Lajos üdülőpart – Temesvári utca által határolt terület kerületi szabályozási terv	az ÓBVSZ 8/6. számú melléklete a 2.§ (1) számú bekezdés szerinti területre hatályát veszti
9/39	69/2007.(2008.I.14.)	Királyok útja - Hadrianus utca - Hatvany Lajos utca - Sarkadi utca által határolt terület KSZT	
9/40	2/2008.(II.12.)	Szentendrei út – Akác köz – Folyamőr utca – Miklós tér – Miklós utca – Raktár utca által határolt terület kerületi szabályozási terv	a 30/2001.(X.20.) ök. sz. rendelettel jövahagyott, a Szentendrei út – Raktár utca - (18229/11) hrsz-ú közterület – Miklós tér – Miklós utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv hatályát veszti
9/41	10/2008.(III.12.) módosította a 18/2011.(V.5.) módosította a 27/2014.(VI.30.)	Mozaik utca – Óbudai rakpart – Duna folyam – HÉV vonal által határolt terület kerületi szabályozási terv	
9/42	14/2008.(IV.7.)	Remetehegyi út - Nyereg utca – Haránt utca – 16489/ hrsz.-ú erdő – Remete köz által határolt terület kerületi szabályozási tervére	Az ÓBVSZ 8/9, 8/12. számú mellékletében rögzített, szabályozott területre vonatkozó közterületi szabályozási elemek, jelen rendelettel hatályukat vesztik.
9/43	21/2008.(V.7.)	Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi út által határolt terület kerületi szabályozási terv	A 24/2001 (VII.25.) ÖK rendelet területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
9/44	24/2008.(VI.04.)	CSILLAGHEGY, SZENTENDREI ÚT KÖRNYÉKE (11-es út (Rákóczi út és Batthány út) mindkét oldala egy telek mélységben a Szent István utca és a Czetz János köz között, a Mátyás király út mindkét oldala egy telek mélységben a 11-es út és a Szentendrei út között, valamint az Ürömi út- Pusztakúti út- Kázmér utca- Papírgyár utca (HÉV vonal), és a Szentendrei út –HÉV vonal- 11-es út- Álmos utca által határolt terület) kerületi szabályozási terv	A 24/2001 (VII.25.) ÖK rendelet területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik.
9/45	38/2008.(VI.30.) módosította a 30/2014.(VI. 30.)	Békásmegyeri lakótelep keleti oldal (Hadrianus utca, Hatvany Lajos utca, Sarkadi utca Királyok útja, Pünkösdfürdő utca, Madzsar József utca, M 11-es út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv	
9/46	46/2008.(VIII.29.)	Bécsi út - Tímár utca – San Marco utca – Szomolnok utca által határolt terület kerületi szabályozási terv	
9/47	60/2008(XI..28.)	Szépvölgyi út – Árpád fejedelem útja – Nagyszombat utca – Lajos utca által határolt terület kerületi szabályozási terv	
9/48	31/2009.(VI.25.) módosította a 39/2011. (VII.11.)	Óbuda-Újlak és környéke kerületi szabályozási terv	4/2000.(III.23.) ÖK.sz. rendelet hatályát veszti
9/49	43/2009.(IX.30.)	Pomázi út-Bécsi út-Aranyvölgy utca által határolt kerületi szabályozási terv	10/2000.(IV.14.) számú rendelettel jövahagyott, KASZÁSDÚLÓ ÉS KÖRNYÉKE kerületi szabályozási tervének az 2. § (1) bekezdésben meghatározott területre vonatkozó előírásai hatályukat veszítik
9/50	2/2010.(II.4.)	ÚJLAK I. - VOLT TÉGLAGYÁRI TERÜLET Bécsi út – Téglá utca – 16266/8 déli telekhatára - Kiscelli köz – Remetehegyi út – Perényi lejtő – Perényi út által határolt terület	3/1999. (I.29.) rendelet 1/a számú melléklet 8. pontja, valamint az 1/b melléklet 8. számú rajzi eleme hatályon kívül helyezésre kerül
9/51	37/2010.(VII. 12.)	Batthyány utca – Pünkösdfürdő utca – Árpád utca – Ipártelep utca által határolt terület	Hatályon kívül helyezte a 26/2005.(VI.13.) számú rendeletet, ami az ÓBVSZ 9/22-es melléklete

9/52	36/2010. (VII.12.)	Miklós u. – Raktár u. – Szentendrei út – 18239/1 hrsz-ú telek (z-fk) északi határa által határolt terület	
9/53	35/2010. (VII.12.)	Szent István utca - Ságvári Endre utca - Árpád utca és az M11-es út által határolt terület	
9/54	34/2010.(VII. 12.)	Királyok útja – Hadrianus utca – Szentendrei út – ország út – közigazgatási határ által határolt terület	
9/55	21/2011.(VI.1.)	Bécsi út – Testvérhegyi út – Domoszló útja – Forrás utca – Szilva utca által határolt terület	Az ÓBVSZ 8/8. számú mellékletében rögzített, szabályozott területre vonatkozó közterületi szabályozási elemek, jelen rendelettel hatályukat veszítik.
9/56	22/2011.(VI.1.)	Szőlő utca – Tímár utca – Pacsirtamező utca – Viador utca által határolt terület	
9/57	38/2011.(VII.11.)	Fodros utca – Vera utca – Hunyadi utca – Akácfa utca által határolt terület	
9/58	58/2011.(XI.4.)	Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt terület	
9/59	60/2012. (XI.30.)	Bécsi út - Z-KP-III övezet - Laborc köz - Laborc utca - Laborc köz - 16817/3 hrsz-ú közterület - 16835/2 hrsz-ú telek - 16837/1 hrsz-ú közterület - 16835/3 hrsz telek - 16835/4 hrsz telek - Testvérhegyi lejtő által határolt terület	
9/60	8/2013. (I.31.)	Jablonka út - Laborc utca - Laborc árok – Jablonka út - Farkastorki lejtő - Ér utca által határolt terület	
9/61	9/2013. (I.31.)	Toboz utca – Mátyáshegyi út – 22907/2 hrsz erdőterület – Nyereg utca által határolt terület	
9/62	10/2013. (I.31.)	Szentendrei út - Mátyás király útja - Karácsony Sándor utca - Fésűs utca által határolt terület	
9/63	11/2013. (I.31.)	Határ út – Tündérliget út - Csermák Antal utca – Botond utca által határolt terület	
9/64	12/2013. (I.31.) módosította a 29/2014.(VI. 30.) módosította a 18/2015.(III. 16.)	KASZÁSDŰLŐ Szentendrei út - volt esztergomi vasútvonal – Pomázi út – Törökkő utca – Csillaghegyi út – Bojtár utca - Bécsi út – Fehéregyházi út – Hunor utca – Hévízi út – Bogdáni út által határolt terület	
9/65	19/2013. (III. 4.)	Fő tér – Szentlélek tér – HÉV vonal – Hajógyár utca által határolt terület	
9/66	38/2013.(V II. 1.)	Árpád Fejedeleme útja - Árpád híd - Duna folyam - Szépvölgyi út által határolt terület	
9/67	44/2013.(VII. 26.)	Bethlen utca – Kert sor – 65527 hrsz. alatti közterület – 65535/2 hrsz. alatti közterület által határolt terület	
9/68	45/2013.(IX.26.)	Budapest-Esztergom vasútvonal – Duna folyam – gróf Esterházy János rakpart – Jégtörő utca – 19333/2 hrsz.-ú közterület – Gázgyár utca által határolt terület	
9/69	53/2013.(X.28.)	Toronya utca - Zúzmara utca – Zúzmara köz – Táborhegyi lépcső által határolt terület, és csatlakozó útszakaszok	
9/70	26/2014. (VI. 30.)	Remetehegyi út – Kolostor utca – Téglá utca – közpark által határolt terület	
9/71	31/2014.(VI.30.)	Békásmegyer Ófalu és környéke	
9/72	43/2015. (IX. 11.)	Pünkösdfürdő utca - Királyok útja - közigazgatási határ - Kossuth Lajos üdülőpart	
9/73	59/2015. (XI. 15.)	Bécsi út – Gelléri Andor Endre utca – (16385/1) Hrsz-ú Közterület – Kolostor utca – Kiscelli utca	

TARTALOM

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	2
1.§ Óbuda-Békásmegyer (Kerületi) Városrendezési és Építési Szabályzatának alkalmazása és hatálya.....	2
3.§ A kerületi szabályozási tervekre vonatkozó rendelkezések.....	4
4.§ A rehabilitációs szabályozást igénylő (RSzT) és a speciális szabályozást igénylő (SSzT) területekre vonatkozó különleges rendelkezések.....	5
5.§ A mélyfekvű építési korlátozás alá vont területekre vonatkozó rendelkezések.....	5
6.§ A felszínmozgás-veszélyes és karsztos építési korlátozás alá vont területekre, valamint korlátozás alatt nem álló hegyvidéki területekre vonatkozó különleges rendelkezések	6
7.§ Árvízvédelmi szempontból korlátozás alá vont területek.....	7
8.§ Közművesíttetés, mérnöki létesítmények elhelyezése és kialakítása	7
9.§ Az építési munka végzése és más jogszabályban nem említett, engedélyhez kötött építési munkák köre.....	8
10.§ Az építési munka végzésének egyéb kiegészítő rendelkezései	9
11.§ Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések.....	10
12.§ Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések.....	12
13.§ Közhatalmat céljára átadott területekre vonatkozó előírások.....	12
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A VÁROSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME	13
14.§ Az épületek színezésére és tetőhéjalására vonatkozó különleges rendelkezések a hegyvidéki területeken	13
15.§ Az épületek színezésére és homlokzati kialakítására vonatkozó különleges rendelkezések a zárt sorú és lakótelepi beépítésű területeken.....	13
16.§ Az épületeken elhelyezhető reklámokra, hirdetésekre, cégérekre vonatkozó általános rendelkezések	14
17.§ A homlokzati falsíkkal párhuzamosan elhelyezett cégfeliratok és cégérek.....	15
18.§ A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett hirdető-berendezések cégfeliratok és cégérek.....	16
19.§ A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó általános rendelkezések	16
20.§ A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések	17
21.§ Rendelkezések a közterületeken elhelyezhető építményekre, vendéglátó teraszokra vonatkozóan.....	17
22.§ Rendelkezések a közterületi hirdető-berendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan.....	18
23.§ Rendelkezések a közterületek és az azokon elhelyezhető köztárgyak és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyak kialakítására.....	18
24.§ A közterületi aluljárókra vonatkozó rendelkezések.....	20
25.§ A kiemelt területek menti épületek földszintjeire vonatkozó különleges előírások	20
26.§ Mobil- és vásári árusítóhelyekre, valamint egyéb közterületen folytatott tevékenységre vonatkozó rendelkezések	20
27.§ A kerítésekre vonatkozó rendelkezések.....	20
28.§ A közterületek növényzetére vonatkozó rendelkezések	21
29.§ A természet és a növényzet védelme.....	22
30.§ A környezet védelme.....	23
31.§ Zaj- és rezgésvédelem rendelkezései.....	24
32.§ Különleges rendelkezések az Óbudai szigetre és a tájvédelmi szempontból fokozottan érzékeny területekre. 24 A BEÉPÍTÉSRE ÉS ÉPÜLETELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK... 26	24
33.§ Zárt sorú beépítési mód általános szabályai.....	26
34.§ Épület hátraleptetése a közterületi homlokvonalon zárt sorú beépítésnél.....	27
35.§ Épületköz - zárt sorú nagyvárosias beépítésnél.....	27
36.§ A közterület felé nyitott udvar - zárt sorú beépítésnél.....	27
37.§ Padlószintmagasságra vonatkozó általános rendelkezések a városias, nagyvárosias zárt sorú beépítési módú területeken	27
38.§ Zárt sorú, keretes beépítési módú területek.....	28
39.§ Oldalkert, hátsókert, illetőleg az oldalsó-távolság, hátsó-távolság a zárt sorú városias, nagyvárosias beépítési módú területeken.....	30
40.§ Zárt sorú, zárt udvaros beépítésű területek	32
41.§ Zárt sorú és szabadonálló - beépítési jelleg meghatározása egy övezeten belül.....	32
42.§ Zárt sorú beépítési mód eltérő szabályai a legfeljebb 7,5 m építménymagasságú kisvárosias és kertvárosias területeken	32
43.§ Oldalhatáros beépítési módú területek	33
44.§ Előkert, oldalkert, hátsókert kialakítása a szabadonálló és az ikres beépítési módú területeken.....	34
EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉRE ÉS EGYES MEGHATÁROZOTT FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK	36
45.§ A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások.....	36
46.§ A melléképítményekre vonatkozó előírások.....	38
47.§ A terepszint alatti beépítésre és a terepszint alatti építményekre, pinceszintekre vonatkozó rendelkezések.....	38
48.§ Parkolóházak elhelyezésének általános szabályai.....	39
49.§ Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai	40

50.§	<i>Előírások a bevásárlóközpontokra és egyéb kereskedelmi létesítményekre</i>	40
	A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI	42
51.§	<i>A beépítés mértékének speciális engedményei</i>	42
52.§	<i>A kötelező zöldfelületi minimum előírásai</i>	42
53.§	<i>Az építménymagasság és csatlakozó homlokzatmagasság meghatározása a városias, nagyvárosias, legalább 10,5 m-es legkisebb építménymagasságú, zárt sorú beépítési módú területeken</i>	43
54.§	<i>Az épületek magassági méreteinek speciális előírásai – a homlokzatmagasság számítása</i>	44
55.§	<i>A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések</i>	44
56.§	<i>A közterületi és a telken belüli felszíni parkolók kialakítására vonatkozó rendelkezések</i>	45
	II. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI -----	47
	II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI -----	47
	L1-III, L2-III, L2/A-III JELŰ ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	47
57.§	<i>Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra</i>	47
58.§	<i>L1-III-K zárt sorú keretes beépítésű, nagyvárosias lakóterületek</i>	49
59.§	<i>L2-III-K/1, L2-III-K/2, L2-III-K/3 zárt sorú, keretes beépítésű, intenzív és laza városias lakóterületek</i>	49
60.§	<i>L2-III-V zárt sorú, vegyes beépítésű városias lakóterületek</i>	50
61.§	<i>L2/A-III-k/1, L2/A-III-k/2, L2/A-III-k/3 zárt sorú, keretes beépítésű kisvárosias lakóterületek</i>	51
62.§	<i>L2/A-III-V zárt sorú, vegyes beépítésű, kisvárosias lakóterületek</i>	52
	L4-III, -L5-III, L6-III JELŰ, KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	53
63.§	<i>Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra</i>	53
63/A.§	<i>BÉKÁSMEGYER - Ófalu területére vonatkozó általános előírások az L4-III, L5-III, L6-III területeken</i>	56
64.§	<i>L4-III-AI, L5-III-AI, L6-III-AI, kertvárosi alapintézményi területek</i>	60
65.§	<i>L4-III-FK, L5-III-FK, L6-III-FK, kertvárosi fásított közterek</i>	61
66.§	<i>L4-III-SZ/N, nagytelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	61
67.§	<i>L4-III-SZ/K, L4-III-SZ/A kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	61
68.§	<i>L4-III-IK/1, L4-III-IK/2, L4-III-IK/SZ, ikres, illetve keverten ikres és szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	62
	<i>L4-III-KE/1, L4-III-KE/2, L4-III-KE/3 kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	62
69.§	<i>L4-III-O, L4-III-O/A oldalhatáros beépítésű és aprótelkes, oldalhatáros beépítésű intenzív kertvárosias lakóterület</i>	63
70.§	<i>L4-III-H/A aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	64
71.§	<i>L4-III-HZ/1, L4-III-HZ/2, L4-III-HZ/3 L4-III-HZ/4 zárt sorú beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	65
72.§	<i>L4-III-LP L4-III-LP/G intenzív kertvárosi lakópark</i>	66
73.§	<i>L4-III-M/1, L4-III-M/2, L4-III-M/3 munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias lakóterület</i>	66
74.§	<i>L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A nagytelkes, kialakult kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület</i>	67
75.§	<i>L5-III-O, L5-III-O/K, L5-III-O/A oldalhatáros és aprótelkes, oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterület</i>	68
76.§	<i>L5-III-H/A aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias terület</i>	69
77.§	<i>L5-III-HZ zárt sorú épülethézagos beépítésű kertvárosias lakóterület</i>	70
78.§	<i>L5-III-LP laza kertvárosias lakópark területe</i>	71
79.§	<i>L6-III-SZ/N nagytelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület</i>	71
80.§	<i>L6-III-SZ/K kialakult kistelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület</i>	73
81.§	<i>L6-III-SZ/IK szabadonálló vagy ikres beépítésű, hegyvidéki kertvárosias terület</i>	74
82.§	<i>L6-III-H/1, L6-III-H/2, L6-III-H/3, L6-III-H/4, L6-III-H/5 szabadonálló beépítésű, új hegyvidéki kertvárosias lakóterületek</i>	75
83.§	<i>L6-III-LP laza kertvárosias lakópark területe</i>	76
84.§	L7-III JELŰ LAKÓTELEPEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	78
85.§	<i>L7-III/B lakótelepi burkolt közterületek és L7-III/Zf lakótelepi zöldfelület jellegű közterületek övezetei</i>	81
85/A.§	<i>L7-III-AI lakótelepi alapintézmény övezet és az azon belül KSZT-ben meghatározható L7-III-AI/35, L7-III-AI/50, L7-III-AI/75, L7-III-AI/100 alapintézményi övezetek</i>	82
86.§	<i>L7-III-Z lakótelepen belüli zöldterület</i>	83
87.§	<i>L7-III-LP/1, L7-III-LP/2 alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark</i>	84
88.§	<i>L7-III/1 alacsony intenzitású lakótelep</i>	84
89.§	<i>L7-III/2 magas intenzitású lakótelep</i>	85
90.§	<i>L7-III/3, L7-III/4 jelű változó intenzitású lakótelep</i>	85
90/A.§	<i>L7-III/5 jelű alacsony intenzitású, társasház-asztatlan közös tulajdonú lakótelep</i>	85
90/B.§	VK-III JELŰ, VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	86
	<i>Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra</i>	86
91.§	<i>VK-III/1, VK-III/2, VK-III/3, VK-III/4 városközponti övezetek</i>	87
92.§	<i>VK-III-KK magas intenzitású kerületközponti terület</i>	88
93.§	I-III JELŰ, INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	90

	<i>Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra</i>	90
94.§	<i>I-III-AI/1, I-III-AI/2, I-III-AI/3 alapintézményi területek</i>	92
95.§	<i>I-III-P piac, vásárcsarnok területe</i>	93
96.§	<i>I-III-SZ, I-III-SZ/1, I-III-SZ/G szabadonálló beépítésű intézményi terület</i>	93
97.§	<i>I-III-H/1, I-III-H/2, I-III-H/3, I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2 hegyvidéki, szabadonálló beépítésű intézményi</i>	
98.§	<i>területek</i>	94
	<i>I-III-V/N, I-III-V/K, I-III-V/L nagytelkes és kistelkes, vegyes beépítésű, illetve lakófunkcióval vegyes</i>	
99.§	<i>intézményterületek</i>	95
	<i>I-III-Z/1, I-III-Z/2, I-III-Z/3, I-III-Z/4, I-III-Z/5, I-III-Z/6 zárt sorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes</i>	
100.§	<i>intézményterületek</i>	99
	<i>I-III-KZ/1, I-III-KZ/2, I-III-KZ/3 zárt sorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkcióval</i>	100
101.§	<i>I-III-HZ/1, I-III-HZ/2, I-III-HZ/3 zárt sorú, épülethézagos beépítésű, kisvárosias intézményterületek</i>	101
102.§	IZ-III JELŰ jelentős zöldfelületű intézményi területek általános övezeti előírásai.....	103
	<i>Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra</i>	103
103.§	<i>IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3, IZ-III/4, IZ-III/5, IZ-III/6, IZ-III/7 jelentős zöldfelületű intézményterületek</i>	
104.§		105
	<i>I-III/IZ, Z-KK-III/IZ, I-III/IZ, Z-KK-III/IZ - az IZ-III/2 jelű jelentős zöldfelületű intézményterület övezetből</i>	
105.§	<i>képezhető intézményi építési övezet és közkert, parkterület övezet</i>	106
	<i>IZ-III/4-SZIGET, IZ-III/5-SZIGET, IZ-III-RK-SZIGET jelentős zöldfelületű intézményterületei, valamint az iz</i>	
105/A.§	<i>keretövezetből képezhető I-III/IZ -SZIGET ÉS Z-KP-III/IZ-SZIGET övezetei</i>	107
	<i>IZ-III-G1; IZ-III-G2; IZ-III-G3; IZ-III-G4; IZ-III-G5 Jelentős zöldfelületű intézményterületek a volt Óbudai</i>	
105/B.§	<i>gázgyár területén</i>	109
	<i>IZ-III-ST strandfürdő területe</i>	110
106.§	<i>IZ-III-SP, IZ-III-SP/2, sportterületek</i>	110
107.§	<i>IZ-III-I/L jelentős zöldfelületű intézményi és lakóterület</i>	111
108.§	<i>IZ-III-RK jelentős zöldfelületű régészeti- kert</i>	111
109.§	<i>IP-ET-III energiatermelő iparterület</i>	112
110.§	M-III ÉS MZ-III JELŰ MUNKAHELYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI	
	TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	113
	<i>Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra</i>	113
111.§	<i>M-III/1, M-III/2, M-III/3, M-III/4, M-III/5 üzemi és telephely jellegű munkahelyi területek</i>	115
112.§	<i>M -III-ID/1 intézménydomináns munkahelyi területek</i>	116
113.§	<i>M-III-ID/2, M-III-ID/3, M-III-ID/4, részben intézménydomináns - munkahelyi terület</i>	117
114.§	<i>MZ-III/1, MZ-III/2, MZ-III/3, MZ-III/4 üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi terület</i>	
115.§		118
	<i>Ü-III-A, Ü-III-k, Ü-III-N/1, Ü-III-N/2 aprótelkes, valamint kis és nagytelkes üdülőterületek</i>	119
116.§	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI	122
	<i>K-EÜ-III jelentős egészségügyi létesítmények területe</i>	122
117.§	<i>K-SP-III K-SP-III, K-SP-III/Ró városi jelentőségű kiemelt sportterületek</i>	123
117/A.§	<i>KV-III jelű különleges városüzemeltetési területekre vonatkozó általános előírások</i>	123
118.§	<i>KV-TE-III temetőterület különleges városüzemeltetési területe</i>	124
119.§	<i>KV-TB-III tömegközlekedési bázisterület különleges városüzemeltetési területe</i>	124
120.§	<i>KV-HU-III hulladékudvar különleges városüzemeltetési területe</i>	125
121.§	<i>KV-EN-III, KV-EN-III/1 energiaszolgáltatás különleges városüzemeltetési területe</i>	125
122.§	<i>KV-SZK-III, KV-SZK-III/Z szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési területei</i>	126
123.§	II/B A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI -----	127
	<i>KL-KT-III közlekedési célú közterületek</i>	127
124.§	<i>KL-VA-III vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület</i>	128
125.§	<i>KL-KÉ-III, KL-KÉ-III/Z közlekedéssel kapcsolatos építmények övezete</i>	128
126.§	<i>Z-FK-III, Z-KK -III, Z-KP-III, Z-VP a fásított köztérek, a közkertek, a közparkok és a városi jelentőségű</i>	
127.§	<i>közparkok általános előírásai</i>	129
	<i>Z-FK-III, Z-FK-III/NB és Z-FK-III/V fásított köztér, felszínen nem beépíthető köztér és fásított köztér</i>	
128.§	<i>vendéglátó funkcióval</i>	130
	<i>Z-KK-III, Z-KK-III/SP közkertek, sportcélú közkertek</i>	131
129.§	<i>Z-KP-III, Z-KP-III/SP, Z-KP-III/SP-U1, Z-KP-III/RK, Z-KP-III/TP közparkok, sport célú közparkok és</i>	
130.§	<i>tematikus közparkok</i>	132
	<i>Z-VP-III, Z-VP-III/U2, Z-VP-III/U3 városi jelentőségű közparkok</i>	133
131.§	<i>Z-EZ egyéb közhasználatra nem szánt zöldfelületek</i>	134
131/A.§	<i>E-TT-III, E-VE-III, E-TG-III/1, E-TG-III/2 erdőterületek</i>	134
132.§	<i>MG-III mezőgazdasági rendeltetésű területek általános előírásai</i>	135
133.§	<i>MG-RT-III, kiskertes rekreációs területek</i>	135
134.§	<i>MG-RF-III/1, MG-RF-III/2 fejlesztésre kijelölt, kiskertes rekreációs területek</i>	136
135.§	<i>MG-MF-III mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt területek</i>	137
136.§	<i>VT-VB-III vízgazdálkodási területek övezete</i>	138

137.§	<i>Zárórendelkezések.....</i>	<i>139</i>
138.§	FÜGGELÉKEK -----	148
	1. számú függelék.....	148
	3. számú függelék.....	150
	4. számú függelék.....	152
	5. számú függelék.....	153
	6. számú függelék.....	154
	MELLÉKLETEK.....	154
	FÜGGELÉKEK	154
	ÓBVSZ 9. SZÁMÚ MELLÉKLETEI.....	155