

20/2018. (VI.26.)¹ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

A 8/2019. (II.8.)², A 14/2019. (IV.2.)³, A 22/2019. (VI.24.)⁴, A 40/2019. (XII.19.)⁵, AZ 55/2020. (XI.30.)⁶,
A 24/2021. (VI.15.)⁷, A 29/2021. (VII. 28.)⁸, A 12/2022. (V. 30.)⁹, A 14/2022. (VI. 24.)¹⁰,
A 19/2023. (VI. 30.)¹¹, A 32/2023. (XI. 24.)¹², 33/2023. (XI. 24.)¹³, A 8/2024 (III.21.)¹⁴, A 12/2024 (VII.11.)¹⁵,
16/2024 (IX.26.)¹⁶, A 8/2025 (IV.23.)¹⁷ ÉS A 27/2025. (XII.19.)¹⁸ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEKKEL
EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Budapest Főváros III. kerület Kerületi Építési Szabályzatáról a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ - BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET – A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZÉSI
RENDELKEZÉSEI

1. A rendelet alkalmazása

1. § (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Budapest Főváros III. kerület (a továbbiakban: Kerület) közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (2) ¹⁹A Rendelet hatálya nem terjed ki a 9. mellékletben ábrázolt alábbi területekre:
- a) a Mocsáros dűlő területére, továbbá
- b) déli kerülethatár – Árpád fejedelem útja – Goldberger Leó utca – Lajos utca – Szentlélek tér – Naszád utca - Laktanya utca – gróf Eszterházy János rakpart – Gázgyár utca – Nánási út – Királyok útja – kerülethatár által határolt területre.
- (3) Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) jelen rendelet hatálybalépésekor érvényes előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és

¹ elfogadva: 2018. június 22., hatályos 2018. augusztus 1-től

² elfogadva: 2019. február 7., hatályos 2019. február 9-től

³ elfogadva: 2019. március 28., hatályos 2019. április 3-tól

⁴ elfogadva: 2019. június 20., hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ elfogadva: 2019. december 19., hatályos 2020. január 3-tól

⁶ elfogadva: 2020. november 30., hatályos 2020. december 15-től

⁷ elfogadva: 2021. június 11., hatályos 2021 június 16-tól

⁸ elfogadva: 2021. július 27., hatályos 2021. augusztus 12-től

⁹ elfogadva: 2022. május 26., hatályos 2022. május 31-től

¹⁰ elfogadva: 2022. június 24., hatályos 2022. július 9-től

¹¹ elfogadva: 2023. június 29. Hatályos: 2023. július 15-étől.

¹² elfogadva: 2023. november 23. Hatályos: 2023. december 9-étől.

¹³ elfogadva: 2023. november 23. Hatályos: 2023. december 9-étől.

¹⁴ elfogadva: 2024. március 21. Hatályos: 2024. április 5-étől

¹⁵ elfogadva: 2024. július 11. Hatályos: 2024. július 26-ától.

¹⁶ elfogadva: 2024. szeptember 26. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

¹⁷ elfogadva: 2025. április 22. Hatályos: 2025. április 29-étől.

¹⁸ elfogadva: 2025. december 19., hatályos 2026 február 14-től

¹⁹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től.

- eltérésekkel együtt kell alkalmazni, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: **FRSZ**) együttes betartásával.
- (4) A kerületnek a rendelet hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket az **Óbuda-Békásmegyer településképi védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet** szabályozza (a továbbiakban TKR), melyeket együtt kell alkalmazni a jelen Rendelettel.
- (5) Jelen Rendelet mellékletei a következők:
- a) 1. melléklet: A SZ-M1. rajzjelű Szabályozási Terv M=1:2000 méretarányú 1.-25. sorszámú térképszelvényeken
 - b) 2. melléklet: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
 - c) 3. melléklet: Utcai párkánymagasság legnagyobb értéke Belső Óbuda egyes karakterőrző területein: Bécsi út – Reménység utca – San Marco utca – Szőlő utca – Perc utca – Fényes Adolf utca – Lajos utca – Nagyszombat utca által határolt területen – térkép
 - d) 4. melléklet: A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
 - da) 4.a. melléklet: A parkolási kötelezettség eltérő szabályozású területeit bemutató térkép
 - db) 4.b. melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség és a közterületi engedmény – táblázat
 - dc) 4.c. melléklet: A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása – táblázat
 - dd) 4.d. melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása - táblázat.
 - de) 4.e. melléklet: A Bogdáni út – HÉV pálya – Sorompó utca – Folyamőr utca által határolt területre vonatkozó 4. a-d. melléklet rendelkezéseitől eltérő értékeket tartalmazó táblázatok
 - e) 5. melléklet: Korlátozással és védelemmel érintett területek – összesítő átnézeti térkép
 - f) 6. melléklet: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja
 - g) 7. melléklet: Településképvédelmi jelentőségű fasorok
 - h) 8. melléklet: Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmezését segítő ábrák
 - i) 9. melléklet: A Rendelet hatálya alá nem tartozó, **(2) bekezdésben** foglalt területek lehatárolása
 - j) 10. melléklet: AZ ÓBVSZ hatálya alá tartozó **(2) bekezdésben** foglalt területek lehatárolása
 - k) ¹11. melléklet: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: ÉTV.) 8. § (7) bekezdése alapján kijelölt barna névű területek
- (6) Az **1. melléklet** szerinti Szabályozási Terv
- a) kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,
 - b) meghatározza a kötelező szabályozási elemeket,
 - c) tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket – (védelmek és korlátozások),
 - d) rögzíti a javasolt – nem kötelező, irányadó – szabályozási elemeket és
 - e) feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.
- (7) Amennyiben az **1. melléklet** szerinti **Szabályozási Terv**, vagy a **XXI. Fejezet** egyes területekre vonatkozó kiegészítő előírása a **3-72.§** előírásaihoz, vagy a **73-239. §** övezeti előírásokhoz képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani a **3-239. §** azon előírása helyett.

¹ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2020. december 15-től

2. Értelmező rendelkezések

2. § E Rendelet alkalmazásában:

1. ¹alapfokú ellátás

a lakosság napi, általános ellátásához szükséges - önkormányzati vagy állami kötelezettséget biztosító – intézményi rendeltetés, amely a lakosság oktatási-, nevelési-, egészségügyi- és szociális ellátását, köz- és vagyonbiztonságát szolgálja, különösen: bölcsőde, óvoda, általános iskola, gyermek- és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság;

2. ²albedó érték

a felszín fényvisszaverő képességének mutatószáma;

3. általános szintterület

az építményszintek összesített bruttó alapterülete a parkolási célú területrészek nélkül;

4. általános szintterületi mutató

az általános szintterület és a telek területének hányadosa (m^2/m^2); [20. ábra]

5. ³apartman-ház / szálló / szálloda

nem önálló szállás rendeltetési egységeket tartalmazó kereskedelmi szálláshely;

6. áttört kerítés, mellvéd

a kerítés vagy mellvéd teljes felületéhez viszonyított merőleges vetítéssel megállapítható áttörtség, átláthatóság aránya, amit a szerkezeti elemek között a levegő számára szabad mozgást biztosító, sem szilárd, sem lágy anyaggal nem takart felületének százalékos mértéke jellemez;

7. beépítési mértékbe beszámító épület, épületrész

melyet a telek beépített területének számítása során figyelembe kell venni;

8. beépítési mértékbe nem beszámító épület, épületrész

melyet a telek beépített területének számítása során figyelmen kívül kell hagyni;

9. biológiaiilag aktív tető

elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő extenzív vagy félintenzív zöldtető;

10. Budai Promenád

Budapest Főváros III. kerület közigazgatási területén a Kolosy teret a Római-parttal összekötő fő gyalogoshálózati tengely;

11. csatlakozó homlokzatmagasság

az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban figyelembe vett homlokzatmagasság;

12. csatlakozó párkánymagasság

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

13. csurgótávolság

oldalhatáros épület-elhelyezés esetében a telek oldalhatára és a telekhatárral általában párhuzamos homlokzati fal közötti, oldalkertnek nem számító, 1,0 méter vagy annál kisebb távolság;

14. első kert

nyúlványos telek kialakításakor a teleknyúlvány felőli közterület felé eső telekrész; [22. ábra]

15. építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti vagy a beépítés mértékébe nem beszámító épületrész létesíthető, a tornác kivételével; [2. ábra]

⁴15.a. építési vonal

az utcai térfal vagy a szomszédos épületcsatlakozás meghatározására szolgáló építési vonal, amelynek a Rendeletben meghatározott arányú hosszán épülethomlokzat kell, hogy álljon; [9. ábra]

16. építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal

a Szabályozási Terven jelölt olyan szabályozási vonal, melynek térbeli helyzetét a Szabályozási Terven jelölt meglévő építmény, tereptárgy figyelembevételével, vagy az attól mért távolság alapján kell meghatározni;

17. épülethézag

az utcai sávban a telekhatár mentén a zárt térfalat megszakító, terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület;

18. épület alapterülete

¹ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

az épületnek a telek beépített területe számítása során figyelembe veendő bruttó alapterülete;

19. extenzív zöldtető

8–20 cm termőrétegű vagy könnyített szerkezetű talajú egyszintes növényállományú zöldtető;

¹19.a. fedett terasz

a terasz felett legfeljebb 6,0 méter magasságban tetővel lefedett, vagy legfeljebb 4,0 méter magasságban a fölé nyúló épületrész (épületkiugrás, erkély, előtető, árnyékolószerkezet) által fedett terasz;

20. fekvőtelek

az olyan telek, melynek mélységi mérete az utcával párhuzamos telekméret kevesebb, mint $2/3$ -a;

21. félintenzív zöldtető

21-40 cm termőrétegű, egyszintes növényállományú zöldtető;

22. főépület

az a főépítmény, mely általános szintterületének több mint a felében a telek építési övezetben, övezetben megengedett rendeltetések befogadására szolgál és nem számít kiszolgáló épületnek;

23. fővárosi célt szolgáló vagy FRSZ alapján kötelező szabályozási vonal

az FRSZ-ben jelölt területigényt biztosító szabályozási vonal;

24. generációs lakás

önálló rendeltetési egységnek nem tekinthető, más lakással is műszaki összeköttetésben lévő lakás, mely több generáció együttélését szolgálja;

25. geotechnikai adat

a terület földtani jellemzői, vagy helyszíni vizsgálat (szükség esetén környezetföldtani elemzés, geotechnikai és állékonysági vizsgálat) alapján összegyűjtött, geotechnikai jelentésben, szakvéleményben rögzített, a tereprendezést és az építést befolyásoló adat, információ, megállapítás;

26. gépészeti helyiség

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

27. gépjármű tároló

a gépjárművek tárolására szolgáló egy vagy több parkolót magában foglaló épület vagy épületnek nem számító építmény vagy ezek része, továbbá önálló terepszint alatti építmény (mélygarázs, támfalgarázs);

28. gyeprácsos felület

műanyagráccsal megerősített, gépjárművel is járható zöldfelület;

29. háromszintes növényállományú terület

olyan zöldfelületként kialakított terület, aminek minden 150 négyzetméterére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje jut, és a fennmaradó felület gyeppel, talajtakaró vagy ezek együttese;

30. ²hegyoldali homlokzat / homlokzatmagasság (H_H)

az épület egy adott homlokzata, valamint annak magassága a lejtő irányába lefelé nézve;

31. hegyoldali telek

az utcához képest az utca felé lejtő telek;

31a.³ homlokzat épületmagassági értéke

egy adott homlokzatnak az épületmagasság számítás szabálya szerint megállapított magassága;

32. ikertelek

a telek közös oldalhatárán egymással szomszédos, megközelítőleg azonos méretű két telek, melyen épület az ikres beépítési mód szabályai szerint létesíthető;

33. Intenzíven fásított zöldfelület

legalább 200 négyzetméteres egybefüggő zöldfelület, melynek minden megkezdett 50 négyzetméterén legalább egy darab nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott 16/18 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő fa áll;

34. irányadó szabályozási vonal

közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható és a telek ez esetben nem számít rendezetlen teleknek;

35. irányadó építési vonal (meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal)

az utcai térfal meghatározására szolgáló – meghatározott eltéréssel szabályozott – építési vonal, melyen az épület homlokzata a szélességének a Rendeletben meghatározott arányával kell, hogy álljon; [9. ábra]

36. intenzíven fásított parkoló

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

4 parkoló-állásonként nagy lombkoronát növelő faegyedekkel kialakított felszíni parkoló;

37. intenzív zöldtető

40 cm vastagságot meghaladó termőrétegű, két- vagy háromszintes növényállományú zöldtető;

38. járdatő

az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó járda érintkezési vonala;

39. karaktersáv:

Békásmegyer-Ófalu karakterének megőrzése érdekében a telek homlokvonalától számított, a Szabályozási Terven rögzített 10 méter szélességű sáv, amelyen belül külön építési előírásokat kell betartani;

40. keretes beépítés

a telektömböt részben vagy egészben az utcai telekhatárral párhuzamosan keretező beépítés, az egymáshoz zártan csatlakozó – épületszárnyak által belső udvart nem képező – épületek olyan elrendezése, amely a telek hátsó határa mentén a telek beépített területébe beszámító épületrész elhelyezését nem teszi lehetővé; [10. ábra]

41. kerti építmény

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

42. kerti pavilon (szaletli, lugas)

a telken időszakos vagy állandó használatra elhelyezett, jellemzően fából, fémből létesített, legalább egy vagy több oldalán nyitott építmény, mely az anyaghasználatra való tekintet nélkül legfeljebb 12 m² alapterületű, legfeljebb 3,5 méter magasságú befoglaló méretű építmény, ami nem tartalmaz helyiséget;

43. kettőzött ház jelölés

Békásmegyer-Ófaluiban jellemző, a TKR-ben meghatározott és a Szabályozási Terven rögzített épületelhelyezési mód, mely egyszerre egy vagy két telket érint, és amelyre külön építési előírások vonatkoznak;

44. kialakult állapot

telek, telekcsoport, zárványtelek, beépítés, építmény, épület elhelyezési mód, elő-, oldal, hátsókerti méret, épület vagy épületrész (homlokzat, tűzfal, tetőzet), épületnek nem számító építmény, területhasználat, zöldfelület olyan fizikai sajátossága (helyzet, méret, kialakítási mód), amely a Rendelet előírásaitól eltérő jellemzők miatt nem teszi lehetővé az előírások maradéktalan betartását, ezért eltérő szabályok vonatkozhatnak rá;

45. kiszolgáló épület

az a főépítmény, mely a telek övezetben, építési övezetben megengedett rendeltetésével nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál: gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, kerti szauna, télikert, továbbá egyéb, a főépületet szolgáló tárolóépület, és amely csak főépület megléte esetén utólag vagy azzal együtt létesül, és a mérete a főépület méretének felét és a megengedett beépítési mérték 25 %-át nem éri el;

46. kiosk

az a közterületen elhelyezett, pavilon jellegű, meghatározott méretű építmény, amely a **településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. § 5. pontja** szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, étel, ital, virág, ajándék árusítására és turisztikai szolgáltatások biztosítására szolgál;

47. közhasználat céljára átadható terület

Szabályozási Terven jelölt közhasználatú területként kialakítható telekrész;

48. közhasználatú rendeltetés

település vagy településrész ellátását szolgáló olyan rendeltetés, melynek használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható, vagy egyes meghatározott esetekben kötelező;

49. ¹közhasználatú terület

nem közterületi ingatlan az Étv. 54. § (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze, amelynek használati joga a közterületével hasonló;

49a. ²közösségi kert

olyan önkormányzati fenntartású földterület, amit egy közösség tagjai együtt használnak és gondoznak, általában bio-zöltség és –gyümölcs, dísnövény saját maguk részére való termesztése céljából és ahol a műveléshez szükséges eszközök, anyagok, szerszámok, oktatási tájékoztatók helyben rendelkezésre állása biztosított.

50. ³mobilház

áthelyezhető, késztermékként a helyszínrre szállított vagy a helyszínen összeszerelt, építménynek számító, nyílással (nyílásokkal), hőszigeteléssel ellátott és legalább részleges közműbekötéssel rendelkező moduláris építmény gyűjtőfogalma;

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) Ö. 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

50a.¹ konténerház

fém dobozszerkezetű mobilház típus, jellemzően szállítmányozási célú konténerből átalakított, vagy egyéb használati célú, moduláris egységként kifejlesztett, építménynek számító konténer, vagy ilyen moduláris szerkezeti egységekből helyszínen összeszerelt – jellemzően daruzással telepíthető – épület, ami rendelkezhet nyílással, hőszigeteléssel, burkolattal, közműbekötéssel.

51. lakóépület

az általános szintterületének több mint felében lakást tartalmazó OTÉK szerinti lakóépület;

51a.² lakópark

beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján megépült, jellemzően szabadonálló beépítési módú egy vagy többlakásos lakóépületek együttese, amely egy körülkerített telken, jellemzően közös használatú kert kialakításával jön létre;

¹ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) Ör. 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

52. ¹Lejtős telek

az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja;

53. lejtőirány

a lejtős telekrész esésvonala szerint lefelé mutató irány;

54. ²Lejtőoldali homlokzat / homlokzatmagasság (H_L)

az épület egy adott homlokzata, valamint annak magassága a lejtő aljáról felfelé nézve;

55. lejtőoldali telek

az utcához képest az utca felől lejtő telek;

56. magasföldszintes épület

olyan épület, melynek első építményszintje legalább 0,7 méterrel magasabban van, mint a járdaszint;

57. magasház épületrész

a magasház 30 méter szintmagasságot meghaladó épületrésze;

58. magassági idom

a **Pmu értékű** utcai párkánymagasság vonalára illesztett, meghatározott hajlásszögű ferde sík, és az ahhoz kapcsolódó vízszintes sík, mely síkok fölé épületrészek az előírások szerinti esetben, meghatározott mértékben és módon nyúlhatnak;

59. meglévő épület

a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy bejegyzésre alkalmas épület;

60. 2002. január 1. előtt már meglévő épület

2002. január 1. előtt épült, már meglévő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy bejegyzésre alkalmas épület;

60a.³ mozgóbüfé

gyors- és készétel árusítására szolgáló, épületnek nem számító, helyváltoztatásra alkalmas (kézi vagy gépi erővel hajtott) árusítóhely (foodtruck, ételt, italt árusító lakókocsi, furgon, zárt szekrényű kis teherkocsi vagy busz);

61. napcella-tető

napcella elemekből szerelt, lábon álló tetőszerkezet;

61a.⁴ napelemes háztartási méretű kiserőmű

a napenergiát hasznosító, az 50kVA-t meg nem haladó teljesítményű, kisfeszültségű hálózatra csatlakozó, saját fogyasztást szolgáló erőmű.

61b.⁵ napelempark:

a napenergiát hasznosító, 50kVA-50MW közötti teljesítményű, közép-és/vagy nagyfeszültségű hálózathoz csatlakozó, közcélra termelő erőmű.

62. nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció / termelés

az olyan rendeltetés vagy olyan, a telken vagy épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési-, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása;

63. nyitott sarok

zártosorú beépítési módú saroktelek esetében az épület utcai homlokzata a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresedést képezve, hátrébb helyezkedik el;

64. nyitott udvar

zártosorú beépítési mód esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz vagy a közterületi határhoz képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett udvar, ahol az udvar mélysége nagyobb, mint a közterülettel párhuzamos szélessége;

65. oldaltávolság

az építési helyen belül a terepszint felett beépíthető terület rész távolsága a telek oldalhatárától; [2. ábra]

66. önálló lakóépület

az a lakóépület, amelyben a lakóházat kiszolgáló önálló rendeltetési egységen kívül nincs más önálló rendeltetési egység;

67. parkoló

a személygépjármű tárolása céljából – álláshelyenként az OTÉK-ban meghatározott mérettel – a felszínen vagy épületben kialakított, egy vagy több gépjármű tárolására alkalmas hely, terület;

68. parkolási kötelezettség

a telek és a telken lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma;

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) Ör. 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

69. parkolási szintterület

az építményszintek parkolási célú területrészeinek összesített bruttó alapterülete;

70. parkolási szintterületi mutató

a parkolási szintterület és a telek területének hányadosa (m^2/m^2); [20. ábra]

70a.¹ pergola:

tetőhéjalás nélküli, épülethez rögzített vagy jellemzően oszlopokon nyugvó, legalább egy irányú gerendákkal (fa, fém, beton) rendelkező kültéri szerkezet;

71. pihenőépület

beépítésre nem szánt területen az övezeti előírás szerinti feltételek mellett elhelyezhető, az ott tartózkodás időszakára időjárás elleni védelmet és pihenési lehetőséget nyújtó, legfeljebb 30 m² alapterületű, rendszerint faszerkezetű épület, faház;

72. Pmu érték

az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke;

73. ²sorgarás

kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépkocsitároló;

³73.a szállásjellegű rendeltetés

szálláshely-szolgáltatás folytatása vagy tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenység céljából létesített vagy használt, *egy önálló rendeltetési egységet képező épület*, épületrész vagy terület, melybe nem tartozik bele a munkásszálló;

74. ⁴szerszámkamra

jellemezően mezőgazdasági vagy erdő övezetben elhelyezhető, legfeljebb 3 m² alapterületű, a terület fenntartásához, műveléséhez szükséges eszközök tárolására szolgáló, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas – jellemzően faszerkezetű – építmény;

75. szolgálati lakás

az a lakás, mely a telken működő intézményben vagy gazdasági létesítményben a tulajdonos számára vagy a dolgozó számára az alkalmazásának időszakában helyben biztosítja az életvitelszerű ott-lakás lehetőségét;

76. telek átlagszélessége

a telek előkerti és hátsókerti határvonala közötti teleksáv területe és a két határvonal közötti távolság hányadosa;

77. telekmélység

a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság, nem szabályos alakú telek esetén a **8. melléklet** szerinti meghatározott méret; [1. ábra]

78. teljes értékű zöldfelület

olyan növényzettel (gyeppel, cserjékkel, fákkal) borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy a talajképző közet között nincs más réteg vagy építmény, és a szilárd burkolatnak nem számító szórt burkolat (kavics, murva, homok) nem haladja meg annak 1/3-át;

79. teljes értékű zöldfelület kialakítás helye a telken

olyan terület, melynek a telekre eső lehatárolásán belül legalább a Szabályozási Terven meghatározott arányban teljes értékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni;

80. telken belüli parkolás biztosítása

a parkolási kötelezettség szerinti számú személygépjármű telken belüli elhelyezése épületben, terepszint alatti építményben vagy felszíni parkolóban;

81. teraszház

a telek természetes lejtéséhez illeszkedő, azt lépcsőzetesen követő építményszintekkel kialakított épület, mely lépcsőzetes kialakítású, vagy 20%-nál kisebb tereplejtés esetén nem minősül teraszháznak; [19. ábra]

81a.⁵ teremgarázs

önálló építményben, önálló épületben vagy más épületben kialakított, több személygépjármű egyidejű elhelyezésére szolgáló egybefüggő tér, ahol a parkolóállások jellemzően belső gépjárművek céljára szolgáló közlekedőrendszeren keresztül közelíthetők meg; nem teremgarázs a parkolóhelyenkénti megközelítését biztosító behajtóval rendelkező garázs.

82. terepszint alatti beépítettség mértéke

a telken álló épület 1,0 méternél alacsonyabb, részben vagy egészben terepszint alatti épületrészének legnagyobb kiterjedésű, az 1,0 méteres vízszintes sík alatt mért vetületi területeinek összege és a telek területének hányadosa, amibe nem kell beszámítani a rámpa vagy levezető lépcső zöldtetővel fedett részét, és a földszinti fedetlen terasz területét (alagsor, pince, az önálló terepszint alatti építmény, támfalgarázs); [3. ábra]

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) Ör. 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 1. § (6) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 1. § (8) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

83. testvérház

két olyan épület, melyek a közös oldalsó telekhatáron egymáshoz önálló határfallal csatlakoznak és a tömegformálás, építészeti kialakítás és az épület magasság alapján nem számítanak ikerháznak, valamint a nem közös telekhatár mellett oldalkert vagy épülethézag van; [4. ábra]

84. tetőkert

az épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert, melynek növényállománya intenzív, de legalább félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra;

85. tetőemelet

a legfelső, legfeljebb két építményszinten létesíthető, az épület alsó szintjeihez képest hátrahúzott – tetőtér beépítésnek nem számító – emeleti szint (penthouse), amelynek homlokzati síkja minden meghatározó homlokzat esetén / vagy legalább két homlokzaton legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest;

86. tömör kerítés

az a nem átlátható felületű kerítés, amely felületének a terepcsatlakozástól mért 0,8 méter és 2,0 méter magasság közötti sávja, 50 %-nál nagyobb arányban zárt;

87. udvari zárófödém

udvar járószintje alatti zárófödém;

88. udvari sáv

zártosítási beépítési módban az utcai sávhoz csatlakozó, azzal párhuzamos sáv, melyen belül meghatározott szabályok betartásával létesíthető épületrész az építési helyen belül;

89. utcai sáv

az utcai telekhatárral párhuzamos, a közterületi telekhatárra az építési övezetben merőleges mérettel meghatározott, terepszint felett is beépíthető sáv az építési helyen belül;

90. utcai párkánymagasság vonala (vagy utcai párkánymagassági vonal)

a magassági idom meghatározására szolgáló, az utcai járdától előírt távolságban lévő vízszintes vonal; [15. ábra]

91. üzlethelyiség

közhasználatú, jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási tevékenység céljára kialakított önálló rendeltetési egység;

92. zártudvaros épület / beépítés

a közterületi telekhatár és legalább másik két telekhatár felől épületszárnnyal határolt udvarral rendelkező épület;

93. zárófödém

tetőzetként szolgáló födém, vagy magastetős épületben a padlástér födéme;

94. vendéglátó terasz

rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen, telken, épület teraszán, udvarán;

95. zavaró hatású tevékenység / ¹rendeltetés / funkció / termelés – a lakókörnyezetben különösen:

1. gépjárműjavítás lakatos és fényező munkái,
2. gépjárműmosás,
3. építőanyag-kereskedelemhez tartozó szabadtéri tárolást igénylő raktározás,
4. bármilyen kisipari, raktározási, illetőleg szolgáltatási tevékenységhez tartozó, legalább napi 5 tehergépjármű-forgalmat igénylő vagy vonzó tevékenység,
5. elsődlegesen termelést folytató, legalább napi 2 teljes órán át folyamatos zajkibocsátással járó tevékenységű asztalosműhely, lakatosműhely, fémmegmunkáló műhely,
6. folyamatos napi forgalmat vonzó, kültéri szolgáltatással zajt okozó tevékenység,
7. a kertvárosias területeken, a telephelyen legalább 15 főt folyamatosan foglalkoztató termelő, raktározó, szolgáltató tevékenységű műhely, telephely;

95a. ²zöldfelületi borítottság

a telek teljesértékű zöldfelületének és az aláépített vagy tetőszinten tetőkerti zöldtetővel borított zöldfelületeinek összessége;

96. zöldtető

lapostető, épület zárófödéme vagy a tetőkert meghatározott vastagságú termőrétegű és növényállományú zöldfelülete (egyszintes növényállományú extenzív, két- vagy háromszintes növényállományú félintenzív, vagy intenzív zöldtető).

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 1. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta 27/2025. (XII. 19.) Ör. 1. §. Hatályos: 2026. február 14-étől.

MÁSODIK RÉSZ - AZ ÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

II. FEJEZET - AZ ÉPÍTÉSI KORLÁTOK, KÖZMŰFELTÉTELEK

3. Építési korlátozás a mélyfekvésű, a felszínmozgás-veszélyes és a barlangokkal érintett területen

- 3. §** A mélyfekvésű – 5. mellékleten feltüntetett – területen közcsonatna hiányában – a közcsonatnába való bekötésig –:
- a) az „A” jelű területen
 - aa) új épület nem létesíthető,
 - ab) már meglévő lakóépület a lakásszám növelése nélkül bővíthető;
 - b) a „B” jelű területen
 - ba) legfeljebb kétlakásos lakóépület létesíthető,
 - bb) meglévő épület legfeljebb kétlakásosra bővíthető,
 - bc) nem lakás rendeltetés céljából - a melléképítményeken és a kiszolgáló épületeken kívül - új épület nem helyezhető el, meglévő épület nem bővíthető;
 - c) ¹az „A” és „B” jelű területeken közcsonatna hiányában
 - ca) a szennyvizek - beleértve a tisztított szennyvizet is - elszikkasztása tilos,
 - cb) meglévő épület szennyvízelvezetéséhez a közcsonatnába történő bekötésig csak zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető,
 - cc) korszerű szennyvíztisztító kisberendezés átmenetileg sem létesíthető.
- 4. §** (1) A felszínmozgás-veszélyes – 5. mellékleten feltüntetett – területeken, továbbá az „A”, „B”, „C” és „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken
- a) ²közcsonatna hiányában – a közcsonatnába való bekötésig –
 - aa) a szennyvizek - beleértve a tisztított szennyvizet is - elszikkasztása tilos,
 - ab) közműpótlóként kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető,
 - ac) korszerű szennyvíztisztító kisberendezés átmenetileg sem létesíthető;
 - b) építményt elhelyezni, tereprendezést folytatni kizárólag a **(2)–(9) bekezdésben** foglaltak betartásával és a felszínmozgásra, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával szabad (geotechnikai vizsgálat és jelentés)
 - c) a geotechnikai kategória besorolását, határát megváltoztatni csak a **Szabályozási Terv módosításával** szabad.
- (2) Az „A” jelű geotechnikai kategóriába sorolt – visszatöltött bányagödör – területen:
- a) épület nem helyezhető el, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,
 - b) a területre felszíni vizet vagy más vizeket rávezetni tilos, azt a területtől való távoltartás érdekében vízrendezési műtárgyakkal el kell vezetni,
 - c) a terület stabilizálódását mérnöki megoldásokkal és növényzet telepítésével kell biztosítani,
 - d) nem létesíthető
 - da) épület,
 - db) vízhasználattal járó kerti építmény,
 - e) az építmények közül elhelyezhető
 - ea) épületnek nem számító építmény, mérnöki létesítmény, műtárgy, köztárgy - a **db) pont** kivételével - kerti építmény,
 - eb) szabadidős tevékenységhez, rendezvényhez szükséges, alapozást nem igénylő könnyűszerkezetes, vagy mobil illemhely (mobil WC vagy szaniterkonténer), továbbá
 - ec) rendezvényhez ideiglenes sátor
 - ed) közműműtárgy.
- (3) Az „A” geotechnikai kategória Szabályozási Terven jelölt (korábbi bányagödör vagy felszínmozgás) határa kizárólag a terület egészére kiterjedő mozgásmérés-sorozat eredményei alapján, és a Szabályozási Terv módosításával változtatható meg a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.
- (4) A „B” jelű geotechnikai kategóriába sorolt területen (a Szabályozási Terven jelölt korábbi bányagödör vagy felszínmozgás közvetlen határsávja által érintett területen) épületet elhelyezni, építményt létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérésű tereprendezést végezni csak az érintett telek, és azon telkek geotechnikai adatainak ismeretében szabad, amelyekre a tervezett építés, beavatkozás hatással lehet, vagy amelyek az új építményt vagy a tervezett tereprendezést befolyásolhatják. Ennek érdekében a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával vizsgált és dokumentált (geotechnikai jelentés) terület kiterjedése az építéssel érintett telek határától mért legalább
- a) 70-70 méter,
 - b) Aranyhegy – Ürömhegy – Péterhegy területén legalább 50-50 méter.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- (5) A „B” jelű geotechnikai kategóriába sorolt területen a (4) bekezdésben foglalt geotechnikai adatok ismeretében, azok együttes figyelembevételével
- a) telkenként legfeljebb egy, vagy a telek területének 1500-zal való osztásából a kerekítés szabályai alapján számított számú épület létesíthető, kivéve, ha a területre a Szabályozási Terv módosítását megalapozó részletes geotechnikai szakvélemény alapján a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik, de az osztószám ebben az esetben sem lehet kisebb 1200 m²-nél,
 - b) közcsontra hiányában legfeljebb két lakás építhető telkenként,
 - c) támfalgarázs kivételével önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
 - d) ¹a tereprendezés és az építés során a földtömegmozgatás az eredeti terepfelszín változtatással érintett vízszintes vetületi területén belül nem haladhatja meg az eredeti terepszinthez ² viszonyított (bevágás feltöltés együttesen) 3 méteres szintkülönbséget, melynek során a 3,0 métert az alapozás felső síkjától kell mérni
 - e) pince, támfalgarázs, támfal kizárólag szivárgóval együtt építhető,
 - f) az **e) pont** szerinti szivárgók vizét ciszternába kell gyűjteni, melynek vizét szivárogtatni nem szabad, az csak a telek egyenletes öntözését biztosító módon használható fel,
 - g) koncentrált vízbeszivárgásokat a rendezett felszíni vízelvezetéssel meg kell akadályozni,
 - h) közhálózati csapadékvíz-elvezetés hiányában a csapadékvizet az **f) pont** szerint ciszternába kell gyűjteni,
 - i) nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet, ezért az épület
 - ia) zárt alaprajzú legyen, kivéve, ha a süllyedésmentesség az ettől eltérő műszaki megoldással geotechnikai tervre alapozottan biztosítható, továbbá
 - ib) kis terhelésű legyen, megerősített alap- és földemkoszorú létesítésével, pince esetén vasbeton doboz- vagy lemez alapozás alkalmazásával, vagy ezekhez hasonló biztonságot eredményező műszaki megoldással,
 - j) a tereprendezés során a telken belüli támfalak, szivárgók és felszíni vizek elvezetését is meg kell oldani,
 - k) a víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell kialakítani és ellenőrző aknákat kell építeni a csőtörés észlelésére, annak azonnali megszüntetése érdekében,
 - l) a beépítés miatti zöldfelület-csökkenést a tereprendezéssel és építéssel érintett telekrész közelében megfelelő növényzet-pótlással kell ellensúlyozni;
 - m) ³10 méternél keskenyebb telken, legfeljebb 1 lakásos lakóépület esetében az előírt parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is teljesíthető.
- (6) A „C” jelű geotechnikai kategóriába sorolt területen:
- a) épületet elhelyezni, építményt létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérésű tereprendezést végezni csak az érintett telek vizsgált és dokumentált (geotechnikai jelentés) adatai ismeretében szabad a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával,
 - b) az (5) bekezdés szerinti **b)-g) pontokban** foglalt előírások kötelezően betartandók, a többi **pont** szerinti előírások figyelembevétele javasolt.
- (7) A „D” jelű geotechnikai kategóriába sorolt területen:
- a) épületet elhelyezni, építményt létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérésű tereprendezést végezni csak az érintett telek vizsgált és dokumentált (geotechnikai jelentés) adatai ismeretében szabad a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával,
 - b) az (5) bekezdésben foglalt előírások figyelembevétele javasolt.
- (8) Az 5. melléklet szerinti **karsztos területeken** épület közcsontra hiányában csak zártrendszerű szennyvíztárolóval létesíthető, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.
- (9) ⁴Beépítésre nem szánt, az 5. melléklet szerint az (1)-(7) bekezdésben részletezett geotechnikai kategóriába nem sorolt, csúszásveszéllyel vagy felszínmozgás veszéllyel érintett terület esetében az erdőövezetbe (Ek) és mezőgazdasági övezetbe (Mk) sorolt területen épület nem létesíthető, csak az övezetben elhelyezhető, épületnek nem számító építmény helyezhető el, kivéve, ha az övezet előírása másként rendelkezik.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 1. pontja, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- 5. §** (1) A karsztos terület barlangtani értékeinek megóvása érdekében a veszélyeztetettség mértéke alapján az 5. mellékleten és a Szabályozási terven feltüntetett „A”, „B*” és „B” zónákban:
- a) épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, illetve megszüntetni csak a legalább 10 m mélységig hatoló, üregkutatásra is kiterjedő *geotechnikai jelentés* megállapításainak figyelembevételével lehet,
 - b) a természeti értékek védelme érdekében közművek kialakítására csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, mely kizárja, hogy ivóvíz, szennyvíz, illetve gáz akár meghibásodás esetén is a karsztba jusson,
 - c) a közműveket vízzáró minőségben, vízzáró csatlakozással, ellenőrizhető módon kell megépíteni.
- (2) Az „A” zónába sorolt területen
- a) jelentős terepmegbontás nem történhet,
 - b) beépítésre szánt területen a telek terepszint alatt és fölött beépített, valamint vízzáróan burkolt felületeinek aránya összesen legfeljebb 20% lehet,
 - c) beépítésre nem szánt területen
 - ca) vízzáróan burkolt felületek sem a felszínen, sem a felszín alatt nem létesíthetők,
 - cb) a kerítés kivételével épület, építmény nem helyezhető el,
 - d) bontást követő új épület vagy vízzáróan burkolt felület kialakítása a meglévő épület vagy vízzáróan burkolt felület helyének igénybevételével történhet.
- (3) A B* zónába sorolt területen a telek terepszint alatt és fölött beépített valamint vízzáróan burkolt felületeinek aránya összesen legfeljebb 25% lehet.
- (4) A B zónába sorolt területen a telek terepszint alatt és fölött beépített, valamint vízzáróan burkolt felületeinek aránya összesen legfeljebb 35% lehet, kivéve az Lk-2/SZ-6 övezetben, ahol legfeljebb 50%.

4. A telek természetes terepfelületének megváltoztatása

- 6. §** (1) **A kerület hegyvidéki részein**
- a) a Bécsi úttól és a Solymárvölgyi úttól nyugatra eső hegyvidéki területeken, továbbá
 - b) a Külső Bécsi út – Aranyvölgyi út – Aranyhegyi út – Pusztakúti út – Dózsa György utca – Ezüsthegy utca – Táncsics Mihály utca és a közigazgatási határ által határolt, jellemzően hegyvidéki területen
- az 5%-nál nagyobb lejtésű terület tereprendezése** során a felszínmozgás-veszélyes jellemzők miatt a megfelelő közterületi kapcsolatot, tereprendezést, épületkialakítást, alapozást a geotechnikai adatok, a geodéziailag bemért terepfelület, közterületi magasságok és az értékes növényzet ismeretében, valamint a 4. § együttes betartásával kell kialakítani.
- (2) ¹**Az építési helyen kívül** – ha az építési övezet, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –
- a) a telek **természetes terepfelületét** a közterület és az épület bejáratai, behajtói között kialakítandó gyalogos-, kerékpáros- és gépjárművel való megközelítés érdekében szabad megváltoztatni,
 - b) az igazolt eredeti, természetes terepviszonyok visszaállíthatóak, amennyiben annak helyreállítása a szomszédos telkeken az építményekben, valamint a közterületen kárt nem okoz, és a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza,
 - c) **lakóépület** esetében a telek **természetes terepfelülete** legfeljebb 4 darab felszíni parkoló kialakítása érdekében változtatható meg az előkert építési hely előtti szakaszán,
 - d) **támfalgarázs** létesítése céljából a terep a műszakilag szükséges mértékig változtatható meg.
- ²(2a) **Legfeljebb 5%-os, vagy annál kisebb tereplejtés esetén** a pinceszintre, alagsorra vezető épületen kívüli lejárát – lépcső, rámpa, gépkocsi lehajtó – az építési helyen belül és kívül is kialakítható, melynek során a természetes terepfelülethez képest a szintkülönbség a műszakilag szükséges méretű lehet.
- (3) **Az 5%-nál nagyobb lejtésű terepen az építési helyen belül** az eredeti terepfelszíntől eltérő, végleges rendezett terep kialakítására vonatkozó előírások a következők:
- a) a tereprendezés a (2) bekezdésben foglaltakon túl
 - aa) az épület és az építés műszaki követelményei miatt szükséges csapadék- és rétegvizek megfelelő elvezetése,
 - ab) az eredeti természetes terep szintkülönbségei miatt szükséges megtartó biztonsági támfal létesítése,
 - ac) az épület közvetlen kertkapcsolatainak kialakítása,
 - ad) a megfelelő telek- és kerthasználat céljából a szabadtéri kertfunkciók (³kerti víz- és fürdőmedence, egyéb kerti építmény, tűzrakóhely, pincelejárát) kialakítása és azok helyszíneinek megközelítése (lépcső, rámpa) céljából történhet;

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 2. pontja, hatályos 2020. december 15-től

- b) ¹az építési hely épülettel nem beépített területén az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége – bevágás és feltöltés együttesen – nem haladhatja meg a 1,5 métert a pinceszint, vagy alagsori helyiség épületen kívüli lejárata kivételével (lépcső, rámpa, lehajtó),
 - c) ²a tereprendezés utáni rendezett terepfelszín az építési hely határvonaláig el kell, hogy érje az eredeti, természetes csatlakozó terep szintjét, kivéve a pinceszint, alagsor lejáratainak szinteltérését, valamint az előkertben létesülő támfalgarázs miatti terepszint eltérést,
 - d) ³az **ab**) alpont szerinti támfal legfeljebb 80 cm lehet, felszínmozgás veszélyes területeken az eredeti természetes terep szintkülönbségei miatt geotechnikai adatok figyelembevételével ennél nagyobb is,
 - e) ⁴önálló rendeltetési egységként a garázslehajtó kivételével legfeljebb egy-egy közvetlen tereprendezést igénylő pinceszinti vagy alagsori kertkapcsolat alakítható ki.
- (4) ⁵ **Legfeljebb 5%-os, vagy annál kisebb tereplejtés esetén** a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrész feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg a telek eredeti, természetes terepfelületéhez képest az 1,0 métert.
- (5) Az építés során a meghatározottól eltérő földtömegmozgatás is lehetséges a munkagödör és az építési tevékenység biztosítása érdekében, de a végleges rendezett terepet a **(2)-(4) bekezdés** szerint kell kialakítani.
- (6) **A ⁶kerti víz- és fürdőmedence** létesítése során
- a) a medence szerkezete nem nyúlhat az építési helyen kívülre, és
 - b) a természetes terepfelület a telekhatároktól számított 3,0 méteren belül nem változtatható meg.
- (7) Nem szabad a telek természetes terepfelületét az épületmagasság, a homlokzatmagasság csökkentését eredményező terepcsatlakozás kedvezőbb kialakítása érdekében megváltoztatni.
- (8) Az épülethez illeszkedő részsű esetében a terepcsatlakozás vonalát a következők szerint kell megállapítani, különösen az épület magassági számítása során: [17. ábra]
- a) a telek beépítési mértékébe beszámító épületrészhez csatlakozó részsű esetén
 - aa) az enyhe lejtésű, legalább 1:4 meredekségű részsű koronamagassága számít terepcsatlakozásnak,
 - ab) az 1:4-nél nagyobb meredekségű részsű esetén a részsúláb vonala számít terepcsatlakozásnak;
 - b) a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrészéhez csatlakozó részsű esetén
 - ba) a legfeljebb 1:3 meredekségű részsű koronamagassága számít terepcsatlakozásnak,
 - bb) az 1:3-nál nagyobb meredekségű részsű esetén a részsúláb vonala számít terepcsatlakozásnak;
 - c) ha az **aa)** és a **ba)** alpont esetében a részsúval áthidalt szintkülönbség nagyobb 1,5 méternél, akkor az **ab)** és a **bb)** alpont szerinti részsúláb vonala számít terepcsatlakozásnak.
- (9) ⁷Nem kell figyelembe venni a (2)-(8) bekezdés rendelkezéseit:
- a) extrém sportpályák létesítéskor,
 - b) zajvédelmi létesítmény (zajvédő domb) céljából készülő terepemelés esetén,
 - c) régészeti feltárás és régészeti bemutatás érdekében,
 - d) közhasználatú intézmények területén, továbbá
 - e) közterületen, zöldterületen, közúti- és más mérnöki műtárgyak létesítése során, valamint
 - f) ha az építési övezet, vagy a Kiegészítő előírások másként rendelkeznek.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2020. december 15-től

⁵ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁶ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁷ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (7) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

5. A közművesítettség feltételei

- 7. §** (1) Beépítésre szánt területen az építési övezetek **közműellátás mértéke és módja** a teljes közművesítettség, a **(3) bekezdésben** foglalt eltérések betartásával.
- (2) A kutak, a források, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a ¹tisztított szennyvíz szikkasztása a kerület teljes területén tilos.
- (3) ²A **közcsontrával még nem ellátott beépítésre szánt terület telkén** új épület létesítése, vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során a telken – az építési övezetben megengedett legnagyobb lakásszám együttes figyelembevételével –:
- a) legfeljebb **egy lakás** létesíthető Aranyhegy – Péterhegy – Ürömhegy (Aranyhegyi út – Bécsi út – városhatár – Ek-1 erdőövezet – Héthalom utca - 22374/13 hrsz – Dobogókő utca által határolt) területén, és a lakórendeltetésen kívül egyéb közhasználatú építmény, rendeltetési egység nem létesíthető;
 - b) legfeljebb **két lakás** létesíthető az **a) pont** alá nem tartozó:
 - ba) az **Lk-1, az Lk-2, az Lke-1 és az Lke-2** jelű építési övezetekben, továbbá
 - bb) minden **Vi-1, Vi-2 és Vi-3** építési övezet területén, ahol a lakás rendeltetés megengedett;
 - c) az **a)-b) pontban** meghatározott területeken
 - ca) lakóépület és annak nem számító épület szennyvizeit kizárólag zártrendszerű szennyvíztárolóba szabad vezetni,
 - cb) a **ca) alpont** szerinti közműpótló elhelyezésének feltétele, hogy a telek megfelelő közúthálózati kapcsolattal rendelkezzen a zártrendszerű szennyvíztároló időszakonkénti ürítése céljából,
 - cc) önálló rendeltetési egységként legfeljebb 100 négyzetméter bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető az építési övezet előírásainak betartásával,
 - cd) kerti fürdőmedence, beltéri medence, továbbá a lakórendeltetésnél nagyobb vízfogyasztású szolgáltatás nem létesíthető;
 - d) a **c) pont** szerinti közműpótló akkor is elhelyezhető, ha az övezet melléképítményei között nem szerepel.
 - e) a telken belüli szennyvízelvezetést úgy kell kialakítani, hogy a közcsontra közterületen, vagy magánúton való kiépítése után a szennyvizek a szennyvízelvezető rendszerbe bevezethetők legyenek, és annak kiépítése után a rákötést egy éven belül meg kell valósítani.
- (4) Az építési telken a teljes közművesítettség mellett is biztosítani kell, hogy
- a) az építés helyét vízelöntés vagy tartós vízállás ne veszélyeztesse, továbbá
 - b) a telken keletkező csapadékvíz elvezetésre vonatkozó **(5)-(6) bekezdésekben** foglalt előírások teljesüljenek.
- (5) ³Amennyiben az új építéssel, meglévő épület bővítésével érintett telek beépítettségének, burkoltságának növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a csúcshozamok csillapításához a többlet csapadékvíz vízvisszatartásához záportároló létesítése szükséges. A tároló méretét és a maximális kivezethető vízhozamot a csapadékvíz befogadó üzemeltetőjének írásos nyilatkozata alapján kell meghatározni. Amennyiben az üzemeltető nem nyilatkozott vagy befogadó nem áll rendelkezésre, akkor:
- a) a csapadékvizeket telken belül kell gyűjteni és azt a telken belül kell kármentesen elhelyezni,
 - b) a gyűjtésre szolgáló tároló méretezését és a kármentes elhelyezés lehetőségét a geotechnikai adatok alapján kell megtervezni – különös tekintettel a talajvíz átbocsájtó képességére és a maximális talajvízszintre,
 - c) amennyiben a csapadékvizek telken belüli kármentes elhelyezése vagy a csapadékvíz szikkasztása a geotechnikai adatok alapján, geotechnikai szakvélemény vagy más korlátozás miatt nem lehetséges, ott a csapadékvíz elvezetést ki kell építeni a megfelelő befogadóig.
- (5a) ⁴Az (5) bekezdés szerinti záportárolás szakszerű műszaki méretezéssel a telek burkolt felületén is megengedett, amennyiben az azon felgyülemelő csapadékvíz az épület használatát és gyalogos megközelítését nem akadályozza és a csapadékvíz befogadó üzemeltetője a számítással igazolt megoldáshoz hozzájárult.
- (5b) ⁵Az (5) bekezdés szerinti záportároló méretezést meglévő épületet érintő építési tevékenység esetén
- a) a létrejövő különbözetre kell számolni az épület bővítése esetén,
 - b) a teljes épületre kell számolni az épület jelentős átalakítása, újjáépítése, átépítése, rendeltetésének megváltoztatásával járó átalakítása, továbbá jelentős átalakításával, újjáépítésével járó bővítése esetén.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 3. pontja, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) Ö. 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (5c) ¹A Szabályozási terven „tervezett csapadékvíz tározó helybiztosítása” lehatárolással jelzett terület az Aranyhegy-Ürömhegy terület felszíni-víz elvezetési rendszerének biztosításához szükséges tározók elhelyezését szolgálja, amelynek területén belül faültetés vagy építmény elhelyezése – a csapadékvíz tározást biztosító műtárgy kivételével – nem megengedett.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtó az árok vízszállítói képességét nem korlátozhatja, az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a kocsi behajtó
- 3,5 méternél szélesebb nem lehet,
 - telkenként csak egy létesíthető a saroktelek kivételével,
 - víz-visszaduzzasztást nem okozhat, a vízszállítást nem akadályozhatja.
- (7) ²Az 5. mellékleten az FRSZ szerinti jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

- 8. §** (1) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény akkor helyezhető el, ha
- a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
 - a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítható,
 - a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
 - az építés helyét vízelöntés vagy tartós vízállás nem veszélyezteti.
- (2) Közcsetorna hiányában az **(1) bekezdés** szerinti építmény szennyvizének – környezetet nem károsító – kezelésére vonatkozó előírások és feltételek legalább a következők:
- ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, akkor a szennyvíz zártrendszerű szennyvíztárolóba gyűjthető össze, ahonnan időszakonként a kijelölt ürítő helyre a szennyvizet elszállítják,
 - ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha
 - azt az egyéb előírások, korlátozások nem tiltják,
 - a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a telken,
 - a tisztított vizet nem szikkasztják a talajba, azt a megfelelő felszíni befogadóba kell elvezetni,
 - a befogadóba vezetendő tisztított víz tisztítási hatásfoka vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelelő.
- (3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény elhelyezése nem igényel szennyvízelvezetést, a terület közművesíthetetlen maradhat.

- 9. §** (1) ³Az OTÉK 8. § **(2) bekezdés a) pontjának aa) alpontja** szerinti energiabiztosítás részben vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevétele is történhet.
- (2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű, valamint napenergia park / napelempark csak akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, továbbá a nevelési, oktatási létesítmények területén.
- (2a) Önálló napcellatető közterületen kizárólag tömegközlekedési megállók és mikromobilitási pontok lefedése céljára létesíthető.
- (2b) Önálló, nem épületen létesülő napcellatető, napelempark elhelyezése nem járhat meglévő fák kivágásával.
- (2c) **Talajra telepített** napelempark kizárólag Má általános mezőgazdasági területen, vagy Gksz gazdasági területen létesíthető, ahol az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi.
- (3) A megújuló energiaforrások műtárgyai a **(2) bekezdésen** foglaltakon kívül – elhelyezhetők, ha az építési övezet, az övezet, vagy a TKR nem tiltja.
- (4) Kültéri telepítésű hőszivattyút az építési helyen belül kell elhelyezni úgy, hogy annak zajhatása ne zavarja a környező lakóépületeket.
- (5) ⁴Napcellatető telken belül
- kerti építményként létesíthető az Lk és Lke jelű építési övezetekben,

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 2. § (9) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 3. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. § . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- b) 20 négyzetméter alapterület alatt melléképítménynek számító kerti építményként, e felett a beépítésbe beszámító építményként helyezhető el a Vi, Gksz, K-Rek, K-SP jelű építési övezetek területén, kivéve, ha elhelyezése parkoló lefedésére szolgál az 58. § (4) bekezdés c) pontja figyelembevételével, továbbá
- c) legfeljebb 50 négyzetméter alapterülettel elhelyezhető a különleges beépítésre szánt „K-” és különleges beépítésre nem szánt „Kb-” jelű övezetekben és a zöldterületeken, amennyiben az egyben funkcionális célt szolgál.

6. A városüzemeltetés mérnöki műtárgyai

- 10. §**
- (1) A városüzemeltetéshez szükséges mérnöki- és közmű építmény minden építési övezet és övezet területén elhelyezhető, melynek során az építési övezet előírásait (paraméterek, építési hely) nem kell betartani.
 - (2) A városüzemeltetés létesítményeihez a rendszeres ott-tartózkodást biztosító épület, épületrész, szolgálati lakás akkor létesíthető, ha azt annak rendeltetése, az üzemeltetés biztonsága vagy a létesítmény műszaki megoldása indokolja.
 - (3) Az energiaellátás és elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezésére a TKR szabályait kell betartani.

III. FEJEZET - KÖZTERÜLET, KÖZHASZNÁLAT, MAGÁNÚT, TELEK

7. Közterület

- 11. §** (1) **Közterület** csak a Szabályozási Terv alapján hozható létre, vagy szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható, a **18. § (7) bekezdés** szerinti zárvány közterület kivételével.
- (2) Kötelező érvényű a Szabályozási Terven feltüntetett szabályozási vonal, ami az általános szabályozási vonal jelölésén túl lehet
- építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal,
 - meglévő telekhatáron** jelölt szabályozási vonal,
 - FRSZ** alapján rögzített – országos vagy fővárosi célt szolgáló – **szabályozási vonal**,
melyek esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási vonal szerinti kötelező telekalakítás megtörtént.
- (3) Nem kötelező érvényű a Szabályozási Terven a javasolt szabályozási elemek között feltüntetett
- irányadó szabályozási vonal,
 - építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal,
- melyek esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad.
- (4) ¹Az **építményhez kötött szabályozási vonal** megegyezik a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő építmény közterület felé eső külső vonalával (épület, épített kerítés, támfal). Egymással szomszédos telkek esetében, ha a szomszédos telken építményhez kötött szabályozási vonal került rögzítésre, akkor a szabályozással érintett telek szabályozási vonalának kezdőpontja azonos a szomszédos telek építményének végpontjával, amennyiben ott még a szabályozás nem került végrehajtásra.
- (5) **Új közterület** kialakítása során
- a közterület szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalog- vagy kerékpárutak kivételével – nem lehet kevesebb 10 méternél,
 - közúti közlekedést is szolgáló közterület esetén biztosítani kell a kétoldali fasor helyét, amennyiben annak nincs műszaki akadálya.
- (6) Kialakult, korábbi szabályozás alapján már megkezdett vagy részben végrehajtott közterületi kiszabályozásnál az eredeti szabályozási szélesség megtartható akkor is, ha az kisebb, mint a **(5) bekezdés** szerint előírt legkisebb közterületi szélesség, amennyiben a kiszabályozás az egyes telkeknél már megtörtént, vagy folyamatban van.
- (7) ²Két közterület között az útként, vagy az út részeként használt földrészletet közterületté lehet nyilvánítani.
- (8) ³A közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető
- az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén,
 - meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén,
 - új közterület kialakítása esetén.
- (9) ⁴A Szabályozási terven jelölt tervezett kerékpárútnak a Kocsis Sándor út – kerület közigazgatási határa közötti szakaszára **vonatkozó területbiztosítás során**
- a Szabályozási terven jelölt szabályozási elemek szerinti közterület végleges szabályozási szélességének kialakítása a következők figyelembevételével ütemezhető:
 - aa) ahol a Szabályozási terven szabályozási vonal és „kerékpárút tervezett kisajátítási vonala” együtt
 - ab) került rögzítésre, ott első ütemben elegendő a „kerékpárút tervezett kisajátítási vonala” menti
 - ac) lejegyzés végrehajtása,
 - ad) ab) ahol a Szabályozási terven csak szabályozási vonal került feltüntetésre, ott azt a kerékpárút
 - ae) megépítéséig végre kell hajtani,
 - ahol a Szabályozási terven a telket a kerékpárút nyomvonala mentén jelölt „közhatalmatú területsáv” érinti, ott a kerékpárútnak az érintett telekre eső szakasza úgy építendő ki, mintha a jelölt sáv közterület lenne, és amely sáv közforgalmú magánútként is kialakítható, melynek során a 13. §-ban a magánútra meghatározott szélességi méretet nem kell figyelembe venni.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ beiktatta: 12/2024. (VII. 11.) ÖR. 1. § -a. Hatályos: 2024. július 15-étől.

- 12. §** (1) A gépjármű közlekedésre alkalmas közterület keresztmetszetének megváltoztatása, átépítése során a TKR betartásával kell biztosítani a legalább egyoldali fasor vagy egyéb növényzet telepíthetőségének helyigényét, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, vagy a műszaki adottságok azt nem tennék lehetővé.
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken
- a) a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy ne akadályozzák
 - aa) a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább az egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban a kétoldali fasor telepítését, továbbá
 - b) a 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

8. Magánút

- 13. §** (1) ¹**Építési tel(k)ek kialakítása**, megközelítése, kiszolgálása érdekében **magánút** – ha a XXI. fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik
- a) kizárólag közforgalom elől el nem zárt, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútként létesíthető,
 - b) a közlekedési főhálózathoz közterülettel kell, hogy csatlakozzon, és csak kiszolgáló út, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be,
 - c) kialakítása során a visszamaradó telekméret az építési övezet vagy az övezet előírásának meg kell, hogy feleljen, továbbá
 - d) ²akkor és ott létesíthető
 - da) ahol a Szabályozási Terv a helyét rögzíti, vagy más eszközzel a létesítését kifejezetten lehetővé teszi, valamint
 - db) a Szabályozási Terven nem jelölt helyen akkor, ha az építési övezet előírása a telkek feltárása érdekében kifejezetten lehetővé teszi,
 - dc) **új telek vagy telkek kialakítása érdekében akkor lehetséges, ha a kialakításra tervezett magánúttal szomszédos telkeken a már meglévő vagy építés alatt álló épület az újonnan kialakításra kerülő magánúttól legalább 5,0 méterre van, vagy a tervezett magánút felé a szomszédos telkeknek az építési övezetben meghatározott előkert mérete biztosított, továbbá**
 - dd) ha beépítésre szánt területen lévő zárványtelek feltárása érdekében alakítják ki.
- (2) ³**A magánút legkisebb szélessége** – ha az építési övezet, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –
- a) az Lke jelű építési övezetbe sorolt területen – a b) pont kivételével -
 - aa) legfeljebb 3 darab lakótelek megközelítése céljából és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6,0 méter,
 - ab) 4-6 lakótelek megközelítése céljából és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 8,0 méter,
 - ac) 7, vagy ennél több lakótelek megközelítése céljából legalább 10,0 méter,
 - ad) nem lakótelek, vagy nem lakáscélú épület elhelyezésére szolgáló telek vagy telkek esetén legalább 10,0 méter,
 - b) ⁴Aranyhegy – Ürömhegy – Péterhegy XXI. Fejezet Kiegészítő előírások hatálya alá tartozó területén:
 - ba) a Szabályozási terven jelölt magánút esetében – függetlenül annak egy ütemben, vagy szakaszoltan történő kialakításától – legalább 10 m, vagy a Szabályozási terven feltüntetett legkisebb méret,
 - bb) a Szabályozási terven nem jelölt magánút esetén legfeljebb 4 darab lakótelek megközelítése céljából és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 8,0 méter, 5, vagy ennél több lakótelek megközelítése céljából legalább 10,0 méter,
 - bc) ⁵a magánút nem alakítható ki, ha az (1) bekezdés dc) pontja szerinti méret nem biztosított továbbá, ha a szomszédos telek közterületi oldalon mért telekszélessége nem éri el a 20 métert.
 - c) az a) és b) pont alá nem tartozó, és
 - ca) a legfeljebb 30 lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetbe sorolt telek vagy telkek megközelítése céljából és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 8,0 méter,
 - cb) 30 darabnál több lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetbe sorolt telek, vagy telkek megközelítése céljából és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 10,0 méter,
 - cc) intézményi épület elhelyezését szolgáló telek, vagy telkek megközelítése céljából legalább 12,0 méter;
 - d) gazdasági területen legalább 14,0 méter,
 - e) telek kizárólag gyalogos megközelítésének biztosítása érdekében legalább 3,0 méter,
 - f) gyalogossétány kialakítása céljából legalább 4,0 méter.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- (3) ¹A **magánút kialakítása** során az építési telek, a telek ellátása érdekében – ha az építési övezet, vagy a XXI. fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –
- a) a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékeinek elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
 - b) a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
 - c) a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (4) A **magánút** céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan
- a) nem építhető be, kivéve, ha a gyalogos célú terület lefedését a XXI. Fejezet kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi,
 - b) felülépíthető a közhasználat céljára átadott területre vonatkozó **14. §-ban** foglaltak betartásával,
 - c) csak akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, vagy kiszolgálhatóvá válnak,
 - d) nem építési telek feltárását szolgáló esetben szélességi mérete legalább 4,0 méter.
- (5) A **magánúttal feltárt telek** beépítésével összefüggő építési szabályok:
- a) magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
 - aa) a magánút felé eső be nem építhető telekrész előkertnek számít,
 - ab) a két oldalról magánúttal, vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek, vagy átmenő teleknek számít,
 - b) a Szabályozási Terven a magánút figyelembevételével rögzített építési helyet akkor is figyelembe kell venni, ha a Szabályozási Terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra,
 - c) a magánúttal feltárt területen belül a közhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni;
 - d) ²a magánúttal feltárt telkeken csak akkor lehet épületet elhelyezni, ha
 - da) a magánút területén a telkek (3) bekezdés szerinti ellátását biztosító közművek a szükséges csatlakozásokkal együtt kiépültek és az épületek ellátására rendelkezésre állnak,
 - db) a (3) bekezdés szerinti utcai fasor elültetése megtörtént,
 - dc) az út kiépítése legkésőbb az épületek használatbavételéig megtörténik.

9. Közhasználatú terület

- 14. §** (1) ³**Közhasználat céljára átadott terület** (a továbbiakban: közhasználatú terület) létrehozásának szabályai az alábbiak:
- a) a nem közterületi ingatlan meghatározott területe akkor tekinthető közhasználatúnak, ha az arra vonatkozó Étv. 54. **§ (7) bekezdésében** rögzítettek teljesülnek, vagy az adott telekrészre a tulajdonos településrendezési szerződést köt az önkormányzattal;
 - b) a Szabályozási Terven jelölt közhasználatú területre javasolt telekrész vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező,
 - c) közhasználatú terület kialakítható akkor is,
 - ca) ha a Szabályozási Terv azt nem jelöli vagy
 - cb) közforgalom elől el nem zárt magánútként jön létre.
- (2) A közhasználatú terület
- a) közvetlenül a közterülethez vagy magánúthoz kell, hogy csatlakozzon,
 - b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
 - c) az építési helyen belül
 - ca) a terepszint alatt beépíthető,
 - cb) üvegtetővel, tetővel lefedhető,
 - cc) fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész,
 - cd) kialakítható árkádként, passzázsként, azok szerkezeti elemeivel (fal, oszlop) együtt,
 - d) az építési helyen kívül
 - da) a terepszint alatt beépíthető,
 - db) épületrész a **43. §** szerint nyúlhat fölé, mintha közterület lenne,
 - e) gyalogos úrszelvényének legkisebb mérete 3,5 méter,
 - f) üvegtetővel való lefedése esetén az építési övezetben meghatározott beépítési mérték annak területével növelhető,
 - g) területén vendéglátó terasz, kiosk elhelyezhető.

¹ módosította a 27/2025 (XII.19.) Ör. 7. §-a, hatályos 2026. február 14-

² beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 6. §-a . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

(3) **Közhasználatú terület** kialakítása esetén

- a) szintterületi mutató **kedvezmény** adható a 65. § rendelkezései alapján, amennyiben azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,
- b) ¹a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság (telepítési- és egyéb távolságok), padlószint magasság meghatározása vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak – a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.

10. ²A közterületen, magánúton, közhasználatú területen elhelyezhető kiosk, egyéb építmény, vendéglátó terasz, egyes köztárgyak

15. § (1) **Kiosk** állandó, nem időszakos jelleggel ott létesíthető, ahol a Szabályozási Terv „kiosk elhelyezésére alkalmas terület”-et jelöl. A kiosk telepítésének feltételei és használati céljára vonatkozó rendelkezések a következők:

- a) a **kiosk által elfoglalt terület** után a visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv nélkül –
 - aa) nem lehet kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a és
 - ab) a KÖu övezetbe sorolt közterületen legalább 3,0 méter és
 - ac) más épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából nem építhető össze;
- b) a kiosk magassága legfeljebb 3,0 m lehet;
- c) a **nem vendéglátási** céllal létesülő kiosk mérete és rendeltetése a következő lehet:
 - ca) „**A**” kategória: legfeljebb 6 m²-es alapterülettel kiosk, általános virág- és hírlapárusítás, továbbá fagyaltozó céljára,
 - cb) „**B**” kategóriájú: legfeljebb 12 m²-es alapterülettel közösségi közlekedési megálló 100 méteres környezetében a ³ca) alpontban meghatározottakon túl zöldség-, étel- és italárusítás;
- d) „**C**” kategóriájú, legfeljebb 20 m²-es alapterületű **vendéglátási rendeltetés céljára** is szolgáló kiosk esetében:
 - da) a kioskhoz közvetlenül vagy legfeljebb 20 méteres elérési távolságú környezetében vendéglátó terasz kialakítható, amennyiben az nem akadályozza a terület kerékpáros- és gyalogosközlekedését,
 - db) a kioskban vagy annak legfeljebb 50 méteres elérési távolságú környezetében illemhely használatát kell biztosítani.

(2) **⁴Nem állandó, rendezvényhez** vagy ünnepi vásárhoz kötött Időszakos kiosk a Szabályozási Terv szerinti „kiosk-telepítés céljára kijelölt terület”-en kívül is elhelyezhető.

(3) **⁵A közterületen kizárólag az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben vagy közterületen”** lehatároláson belül helyezhető el a 200 m²-t meg nem haladó, és

- a) az (1) bekezdés szerinti kiosznak nem tekinthető épület,
- b) a közösségi közlekedés irányító építménye (épület vagy egyen-konténer),
- c) a legfeljebb 40 m²-es alapterületű időszakos rendeltetés céljára szolgáló, pavilonszerű építmény, sportmelegedő,
- d) a 20 m²-es alapterületet meghaladó vendéglátó épület, vendéglátó terasz, melyek telepítése során az épületen belül, vagy legfeljebb 50 méteres elérési távolságú környezetében illemhely használatát kell biztosítani.

(4) **⁶A már meglévő kiosk vagy kiosznak nem tekinthető épület átépítése, bővítése, továbbá közterületen új kiosk, vagy kiosznak nem tekinthető épület elhelyezése esetén parkolóhely létesítési kötelezettség nem keletkezik.**

16. § (1) **Közterületi kerékpártárolók** telepítésének előírásai:

- a) járdára telepített esetben a visszamaradó – kerékpárral el nem foglalt – gyalogosfelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,5 méter legyen,
- b) a kerékpár vázát lehajolás nélkül rögzítő, kb. 80 cm magasságú támasztókeretek egymástól legalább 120 cm távolságra telepíthetők,
- c) esővédő tető – kiemelt közterület kivételével – fölé helyezhető,
- d) a TKR-ben meghatározott városképi szempontból kiemelt területeken csak egységes kivitelben létesíthetők,
- e) ⁷

(2) Nyilvános illemhely

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 5. pontja, hatályos 2020. december 15-től

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁶ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁷ hatályon kívül helyezte: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- a) járdán a felszín felett akkor létesíthető, ha az általa elfoglalt terület után a visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a kiszolgálásra szolgáló területe nélkül – a KÖu övezetbe sorolt közterületen legalább 4,0 méter és nem kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, egyéb közterületen legalább 2,0 méter.
- b) terepszint alatti önálló nyilvános illemhelyként méret- és egységszám korlátozás nélkül létesíthető,
- c) létesítése kötelező a közterületi mélygarázsban, legalább 2-2 különmemű fülkével
- d) zöldterületen, játszótéren elhelyezhető.

(3) **Az üzlethelyiségek előtti** kereskedelmi célú közterületi kitelepülés esetén

- a) az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani,
- b) a TKR-ben meghatározott „történeti közterületen” a burkolat szintjéhez képest kiemelés, dobogó nem létesíthető.

(3a)¹ Időszakos kitelepülés kizárólag meghatározott, jellemzően ünnepi eseményekhez kötött időszakban lehetséges oly módon, hogy az

- a) közúti és gyalogos közlekedés szokásos módját ne zavarja,
- b) kialakított parkolóhelyet nem foglalhat el,
- c) zöldfelület sérülésével nem járhat.

(4) Nem helyezhető el a közterületen építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító pavilon vagy fülke, dohányárúsítás, pénzváltás, vendéglátás, kereskedelem céljából az időszakos rendezvényhelyszínek, piaci árusítás céljára kijelölt területek kivételével.

(4a)² Mozgóbüfé (foodtruck, árusító lakókocsi)

- a) nem helyezhető el közterület vagy telek zöldfelületén,
- b) a közterületen vagy közhasználatú területen a járdán kizárólag akkor helyezhető el, ha a visszamaradó akadálytalan – a berendezési- és biztonsági sáv nélküli – **gyalogosfelület szélessége** nem lesz kisebb a járdaszélesség 75 %-ánál, vagy 3,0 méternél.
- c) kereskedelmi rendeltetésű telken a parkolóban csak akkor helyezhető el, ha a parkoló által kiszolgált létesítmény számára előírt parkolási kötelezettség szerinti férőhelyszám továbbra is biztosított.

(5) Egyes **köztárgyakra** vonatkozó elhelyezési szabályok:

- a) **köztárgyat** a járda berendezési sávjában kell elhelyezni,
- b) **szemégyűjtő** nem helyezhető el az épület homlokzati falán vagy közvetlenül annak falsíkja előtt a járdán,
- c) **önálló bankjegy automata, egyéb árusító automata** – a parkoló- és jegyárúsító automaták kivételével – közterületen nem helyezhető el.

17. § (1) A vendéglátó terasz közterületen történő elhelyezésének szabályai:

- a) nem létesíthető új vendéglátó terasz, amennyiben az a rendeltetési egység vagy kioszk, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel vagy
 - aa) általános esetben legfeljebb 50 méteren belül,
 - ab) a Római-part, a Kossuth Lajos üdülőpart DÉSZ alá nem tartozó közterületein 100 méteren belül az illemhely lehetősége nem biztosítható;
- b) a **Szabályozási Terven jelölt gyalogospreferenciájú területen** a vendéglátó terasz elhelyezése után visszamaradó akadálytalan **gyalogosfelület szélessége** – a berendezési- és a biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül –
 - ba) gyalogosövezetben a *gyalogos közterület* teljes szélességében kialakított gyalogosfelület esetén legalább 3,0 méter, illetve zöldfelülettel vagy vízfelülettel megosztott esetben összességében legalább 3,0 méter, melyet a kétoldalt elhelyezett, egymással **szemközti teraszok** kialakításánál is biztosítani kell,
 - bb) a vegyes használatú és forgalmú közterületen a terület szélességének fele, de legalább 3,0 méter,
 - bc) gyalogos passzázs területén legalább 3,0 m;
- c) **közterületi járdán** a vendéglátó terasz elhelyezése miatt a visszamaradó akadálytalan – a berendezési- és biztonsági sáv nélküli – **gyalogosfelület szélessége** nem lehet kisebb a járdaszélesség felénél és
 - ca) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél,
 - cb) kerületi jelentőségű gyűjtőút esetén 2,0 méternél,
 - cc) egyéb közterületi járdán 1,5 méternél;
- d) a teljes – legalább saroktól sarokig terjedő – közterületre vonatkozó **közterület alakítási tervben**
 - da) a **b) – c) pontban** előírtaktól eltérő érték alkalmazható, a **ca) alpontban** foglalt méret kivételével, továbbá
 - db) biztosítani kell a terrasszal érintett épület bejáratainak, földszinti rendeltetési egységeinek, üzletportáljainak akadálytalan megközelítését.

¹ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (2) A vendéglátó terasz
- a) a közterületi burkolat szintjéhez képest kiemeléssel, dobogóval (podeszt) nem létesíthető, kivéve, ha nem burkolt területen létesül,
 - b) kizárólag átlátható szélvédő elemekkel védhető és – a **c) pont** szerinti kivétellel – nem lehet zárt szerkezeti kialakítású,
 - c) a TKR-ben meghatározott *történeti közterületeken*, valamint a KÖu jelű övezetbe sorolt közterületeken lévő kivételével, kizárólag ideiglenes jelleggel, az október 1. és március 31. közötti időszakban téliésíthető,
 - d) a **c) pont** szerinti téliésítésének feltétele, hogy
 - da) minden határoló felületének legalább 75%-a átlátszó módon kerül kialakításra,
 - db) a térhatároló eleme(i) épületszobrászati elemet nem takar(nak) el és
 - dc) a téliésítés az épülettől független, a vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelelő szerkezettel történik.
- (3) **A közterület alakítási terv** az **(1) és (2) bekezdésben** nem szabályozott kérdésekben az elhelyezésről és a szerkezeti kialakítás módjáról egyaránt rendelkezhet a TKR együttes betartásával.

11. Telekalakítás

- 18. § (1) Telekcsoport újraosztása és újonnan kialakított telektömb** esetén, amennyiben a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik, az építési övezet vagy övezet telekméreteire (telekszélesség, telekmélység, telekterület) a következő szabályok vonatkoznak:
- a) ¹a Szabályozási Terven rögzített szabályozási vonalak – ide értve a kötelező és irányadó szabályozási vonalakat is – végrehajtása és a telekhatárok kitűzése során, a létrejövő telkek az övezetben előírt legkisebb telekterülettől eltérhetnek;
 - b) több, egymás melletti keskeny telek magánúttal történő – megközelítőleg azonos telekméreteket eredményező – keresztirányú felosztása esetén a telkek összterülete arányosan csökkenthető a magánút területének felével, de a kialakuló telekméret az előírtól 15%-nál nagyobb arányban nem térhet el;
 - c) ²telekalakítás során – amennyiben nem szabályos geometriájú telek jön létre –, a minimális telekszélességet legalább az elő- és hátsókerti építési határvonal között és legalább az előírt legkisebb telekterületnek megfelelő méretű telekrészen szükséges biztosítani, ennél kisebb telekszélesség csak ezen a telekrészen kívül megengedett;
 - d) magánút, út vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása érdekében az építési övezet, az övezet paramétereit nem kell betartani.
- (2) **Telekhatár-rendezés, telekfelosztás esetén**, amennyiben a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik, az építési övezet vagy övezet telekméreteire (telekszélesség, telekmélység, telekterület) a következő szabályok vonatkoznak:
- a) ³telekalakítás során – amennyiben nem szabályos geometriájú telek jön létre, legalább a minimális telekszélességet az elő- és hátsókerti építési határvonal között és legalább az előírt legkisebb telekterületnek megfelelő méretű telekrészen szükséges biztosítani, ennél kisebb telekszélesség csak ezen a telekrészen kívül megengedett;
 - b) **telekhatár-rendezés** során, ha a kialakult telekméreteket, vagy a beépítés nem teszi lehetővé a 2. melléklet megfelelő táblázata szerinti telekterület kialakítását, akkor a táblázat szerinti értékét 10%-al csökkentve kell figyelembe venni;
 - c) **telekfelosztás során** a kialakuló új telek az övezetben előírt telekterülethez képest legfeljebb 10%-kal kisebb területűre alakítható
 - ca) ha a tömb azonos övezetbe sorolt kialakult telkeinek legalább 50%-a hasonlóan eltérő méretű,
 - cb) ha a telek a közterület számára történő lejegyzés előtt megosztható lett volna, és a lejegyzés után a megosztáshoz szükséges minimális telekterület nem lenne biztosítható;
 - d) saroktelek esetében – ha a telek területe az előírtnak megfelel – az előírt legkisebb telekszélességet csak azon a telekhatáron kell betartani, amelyet a telekalakítás miatti változás érint;
 - e) ⁴átmenő telek akkor is megosztható,
 - ea) ha az övezetben meghatározott minimális telekszélességet nem éri el, de legalább 12 méter,
 - eb) ha a telek területe kisebb, mint a kialakítható legkisebb telek kétszerese, amely esetben legfeljebb két telekre osztva a **kisebb telek** mérete legalább az előírt telekméret 75%-a legyen, a **nagyobb telek mérete feleljen meg az előírt méretnek, vagy a két telek mérete az eredeti telekméret 50%-50%-a legyen**;
 - f) beépítésre nem szánt területen a 12 méternél keskenyebb telkek esetében az övezeti előírásokhoz képest nem elégséges szélességű, hosszú, keskeny telkek keresztbeosztását eredményező telekalakítás során a kialakuló új telek az övezetben előírt telekterülethez képest legfeljebb 10%-kal kisebb területűre alakítható, és a megengedett beépítési mérték legfeljebb 5%-ra emelt kedvezményvel vehető figyelembe;
 - g) magánút, út, vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása érdekében az építési övezet, az övezet paramétereit nem kell betartani.

¹ 19/2023. (VI. 30.) Ör. 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 8/2025. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2025. április 29-től

(2a) ¹Meglévő épülettel beépített telek esetében

- a) az (1) bekezdés a) és b) pontja, a (2) bekezdés b)-c) és e) pontja szerinti telekméret engedmény alkalmazása során a telek előírt beépítési mértéke a meglévő épület megtartása miatt legfeljebb 5%-kal növelt értékkel veendő figyelembe, de az épület elbontása után a 2. melléklet szerinti beépítési mértéket kell betartani.
 - b) több telket érintő telekalakítás során a meglévő épület a kialakítandó telek oldalhatárára kerül, akkor azt oldalhatáron álló, meglévő épületnek kell tekinteni az oldalhatáros beépítési módot lehetővé tevő rendelkezéssel érintett építési övezet területén.
- (3) A telket érintő **közterületi szabályozás végrehajtása során** a szükséges telekalakításnál a visszamaradó építési telekre a következő rendelkezések vonatkoznak:
- a) a visszamaradó telek területi, szélességi és mélységi mérete a Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási vonal által meghatározott teleknagyságú kell, hogy legyen, amely kisebb lehet az építési övezetben meghatározott újonnan kialakítható méretnél;
 - b) a telek akkor is kialakítható, ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a paraméterei (a beépítettség és a szintterületi mutatói) eltérnek az övezeti határértékektől;
 - c) egy telket több helyen érintő közterületi szabályozás, továbbá a közterületet érintő telekalakítás ütemezhető;
 - d) az **a)-b) pont** szerinti esetekben foglaltak kizárólag a szabályozási vonal által meghatározott telekméret csökkentés esetére vonatkoznak, azzal együttes telekhatár-rendezésből vagy telekfelosztásból adódó méretcsökkentésnél nem vehetők figyelembe.
- (4) ²Eltérő építési övezetekbe, vagy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén megosztható, területe az övezethatár által meghatározott méret.
- (5) A Szabályozási Terv alapján jelen rendelet hatálybalépésekor, vagy a hatálybalépése utáni összevonás eredményeként két vagy több övezetbe tartozó telek esetén az egyes övezetek beépítési mutatóit (beépítési, szintterületi, zöldfelületi paraméterek, beépítési magasság), továbbá az építési helyeket úgy kell megállapítani, mintha az övezethatár mentén telekhatár volna, és a két telekrészre az eltérő övezetek paramétereit külön-külön kell alkalmazni.
- (6) A közterületi telkek egymással összevonhatók és a Szabályozási Terv szerinti övezethatárok mentén megoszthatók. A telket érintő szabályozás végrehajtása esetén a már meglévő közterületi telekkel a leszabályozott új közterületrész összevonása nem kötelező.
- (7) Építési övezetben lévő, más közterülethez vagy magánúthoz nem kapcsolódó, közterületként nyilvántartott zárvány közterület (földrészlet) akkor szüntethető meg, ha szabályozási vonal nem kapcsolódik hozzá.
- (8) Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások:
- a) nyeles telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során, csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül és akkor, ha a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg,
 - b) a teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, amennyiben a terepviszonyok indokolják, de hossza ez esetben sem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírtat,
 - c) a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál,
 - d) a nyél szélessége nem lehet nagyobb 12 méternél, ennél nagyobb szélesség esetén nem számít teleknyúlványnak,
 - e) ³a visszamaradó telek nyél melletti oldalkertjének mérete 1,5 méter
 - f) ⁴új nyeles telek kialakítása során a létrejövő nyeles teleknek a teleknyúlvány nélküli területe az építési övezetben előírt telekméret másfélszerese, kivéve, ha a Szabályozási terv ezzel nem egyező, javasolt telekhatárt rögzít, amely esetben az figyelembe vehető
- (9) ⁵Legfeljebb kettő – 2002. január 1. előtt már meglévő – épülettel beépített telek esetében a telek legfeljebb két telekre megosztható és az egyik nyúlványos telekként kialakítható akkor is a kialakult állapot figyelembevételével, ha a telekalakítás eredményeként a beépítési mutatók az előírttól eltérnek, de az eltérés nem haladja meg az egy-egy telekre vonatkozó megengedett beépítési paraméter (beépítési mérték, szintterületi mutató) kétszeresét.
- (10) ⁶Építési teleknek tekintendő az a telek is, ami már kialakult, de méretei az építési övezetben foglalt legkisebb telekméreteket (telekterület, -szélesség, -mélység) nem éri el és a telekre vonatkozóan megállapítható építési hely alapján a telek beépíthető.

¹ 19/2023. (VI. 30.) Ör. 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 8/2025. (IV.23.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2025. április 29-től

⁴ módosította: 8/2025. (IV.23.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2025. április 29-től

⁵ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 8. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁶ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 8. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

IV. FEJEZET – A KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZET VÉDELME

19. § (1) A természet és a környezet védelmével kapcsolatos általános előírások mellett a kerület közigazgatási területén a 20.-24. § előírásait is be kell tartani.

(2) ¹A meglévő és a tervezett főutak mentén zajvédelmi vizsgálat alapján történő méretezéssel zajvédelmi létesítmény létesítendő.

12. A természeti környezet alakítása és védelme

20. § (1) Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza sem a Szabályozási Terven jelölt „megőrzendő értékes fa/facsoport”, sem más, jogszabály által védett értékes növényzet kivágását. Egyéb fel nem tűntetett, vagy védelem alatt nem álló egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha

- a) zárt sorú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,
- b) kisméretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza, vagy
- c) a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza, továbbá
- d) ha a fa invazív, allergén fajtához tartozik vagy – a mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.

(2) ²A Szabályozási Terven jelölt zöldfelületi szabályozási elemek figyelembevétele:

- a) köz- és/vagy Ln-T övezetbe sorolt területen „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” jelölés esetén a lehatároláson belül
 - aa) a zöldfelület aránya legalább 60 % legyen, amelynek megállapításánál a lehatárolás 15%-ánál nem nagyobb arányú területű szórt, nem szilárd burkolatú része vehető zöldfelületként figyelembe vagy
 - ab) a fásítottság legalább 60%-os lombkorona fedettséget kell, hogy biztosítson,
 - ac) dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető, de épület nem helyezhető el;
- b) a „megőrzendő értékes fa/facsoport” jelölés esetén
 - ba) a fa építési tevékenység miatt nem vágható ki, fakivágás kizárólag növény-egészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból történhet,
 - bb) a fa lombkoronája alatti területen belül 50 centiméternél mélyebb alapozási munkát, a gyökérzónát érintő bármely tereprendezési munkát végezni nem lehet,
 - bc) a fa törzsétől számított 1,0 m sugarú területen vízzáró burkolat nem létesíthető;
- c) a „telepítendő fasor” jelölés esetén
 - ca) a közterületeken, a „telepítendő fasor”-ként jelölt szakaszokon a fasor telepítésének műszaki feltételeit biztosítani kell a közterület keresztszeti elrendezésének változása, átépítése során, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával, kivéve, ha a már meglévő vagy tervezett közműlétesítmény azt nem teszi lehetővé,
 - cb) a jelölt szakaszon a telepítésre kerülő fák számára biztosítandó közműmentes élettér minden irányban legalább 1,5 méter széles kell, hogy legyen;
 - cc) telken belül új beépítés, tereprendezés esetén a jelölt helyen, vagy annak környezetében fasorjellegű faültetés feltételeit biztosítani kell és a faültetést az építési tevékenység befejezését követő 1 éven belül végre kell hajtani;
- d) a „megtartandó/kiegészítendő fasor” jelölés esetén a közterületeken a keresztszeti tényezők változtatásakor biztosítani kell a jelölt „megtartandó/kiegészítendő fasor” megőrzését, hiányzó szakaszainak kiegészítését, továbbá a rekonstrukció és a fenntartás műszaki feltételeit, a növény-egészségügyi szempontok együttes figyelembevételével, kivéve, ha a már meglévő vagy tervezett közműlétesítmény azt nem teszi lehetővé,
- e) a fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani annak öntözhetőségét, legalább a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncsővel.

(3) ³Az 5. és 7. mellékleteken jelölt fasorok figyelembevétele:

- a) „védendő fasor” jelölés esetében biztosítani kell, hogy ha a Szabályozási terven az adott szakaszon „megtartandó/kiegészítendő fasor” jelölés van, akkor a fasor a (2) bekezdés d) pont szerinti feltételek együttes betartása mellett csak azonos egyedekkel egészíthető ki,
- b) az 5. mellékleten „megtartandó fasor” jelölés, valamint a 7. mellékleten „meglévő, megtartandó településképvédelmi jelentőségű fasor, illetve „meglévő kiegészítendő településképvédelmi jelentőségű fasor” jelölés esetén a (2) bekezdés d) pont szerinti rendelkezések betartandók akkor is, ha a Szabályozási terv ugyanazon közterület szakaszon nem jelöl jelleghelyesen fasort,
- c) az 5. mellékleten „tervezett fasor”, és a 7. mellékleten „tervezett településképvédelmi fasor” jelölés esetén a közterületek kialakítása, keresztszeti átrendezése esetén a (2) bekezdés c) pont szerinti feltételeket kell biztosítani, akkor is, ha a Szabályozási terv ugyanazon közterület szakaszon nem jelöl jelleghelyesen fasort,

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- d) az 5. mellékleten „tervezett fasor” és a 7. mellékleten „tervezett településképvédelmi fasor – Bécsi úti villamos megvalósítása figyelembevételével” jelölés esetén a fasor telepítésekor a Bécsi úti villamos tervezett nyomvonala és az ahhoz kapcsolódó közművek meglévő és tervezett elhelyezkedése függvényében kell a fasortelepítést megvalósítani
- e) a fasortelepítésnél és -kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani annak öntözhetőségét, legalább a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncsővel

13. A talaj és a felszín alatti vizek védelme

- 21. §**
- (1) A terület közigazgatási területén veszélyes hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos létesítmény – a lakossági célokat szolgáló hulladékudvar kivételével – (különösen tároló-, kezelőtelep, lerakótelep, monodeponia, égetőmű, égető-berendezés) nem létesíthet.
 - (2) A telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
 - (3) Építési tevékenységet megelőző terület-előkészítés és kármentesítés során
 - a) a korábban ipari, raktározási tevékenységgel érintett területen – különösen az **5. mellékleten** a TSZT-2017 alapján jelölt „*potenciális talajszennyezéssel érintett területek*”-en – új beépítés, és új funkció a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával létesíthető, a talajvizsgálat eredményétől függő kármentesítés befejeztével,
 - b) a tervezett térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell
 - ba) a talajvíz elleni védelemről, továbbá
 - bb) a talajvíz áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén műszaki eszközökkel is megoldható a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.
 - (4) A gépjárművek által igénybe vett burkolatokra jutó csapadékvizeket – a legfeljebb 2 gépkocsi tárolását szolgáló garázs vagy parkoló kivételével – csak olajfogó műtárgyon keresztül szabad a közcsatornába juttatni.
- 22. §**
- (1) A vízbázisok védőterületén, valamint a hévíz-nyerőhelyek hidrogeológiai védőterületén belül az építési övezetben, az övezetben megengedett egyes rendeltetést, területhasználatot a vizek védelme érdekében jogszabály korlátozhatja.
 - (2) Élővízbe szennyvizet bevezetni tilos.
 - (3) ¹A források és forrásfoglalások 20 méteres, vagy a Szabályozási Terven feltüntetett méretű körzetén belül a forrásfoglalás műtárgyai, illetőleg kútépítményei kivételével olyan építményt, mely a forrás táplálását, megközelítését, illetőleg víztisztasági állapotát veszélyeztetné, nem szabad elhelyezni.

14. Átmeneti hasznosítás fejlesztésre szánt területen / telken

- 23. §**
- (1) A nem beépített vagy átmenetileg nem hasznosított fejlesztési terület beépítéssel még nem érintett részein
 - a) átmeneti jelleggel elhelyezhető épületnek nem számító vendéglátó létesítmény, közösségi kert, játszótér, fitnesszter, sportpálya, parkoló, valamint egyéb, zavaró hatású tevékenységnek nem számító funkció,
 - b) a telkek utcai frontján az átmeneti hasznosítás idejére a hasznosítás jellegének megfelelő áttört vagy részben áttört épített kerítés alakítható ki, és
 - c) biztosítani kell a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését.
 - (2) Átmeneti felszíni parkoló létesítése során
 - a) az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni,
 - b) a telken lévő fás szárú növényzetet a parkolóhelyek kiosztásánál figyelembe kell venni.

15. Klímaadaptáció és a hősziget-hatás csökkentés rendelkezései

- 24. §**
- (1) Felszíni **burkolatok hősziget-hatásának** csökkentése érdekében
 - a) a be nem épített, legalább 30 méter szélességű és 1500 m²-nél nagyobb burkolt felületet – a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével – zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani,
 - b) a burkolt felületeknél és lapostetők kialakításánál elsősorban magas albedó értékű (nagyobb fényvisszaverő képességű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni
 - c) ²a felszíni parkolók esetében azok kialakítására vonatkozó rendelkezéseket – beleértve a TKR előírásait – kell betartani.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (2) Új 300 m²-t meghaladó lapostető létesítése esetén minimum a tetőfelület felén legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (3) A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében a telekre előírt **legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke** akkor alkalmazható, ha
- a) az építési övezet ¹vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása kifejezetten lehetővé teszi és
 - b) az építési övezet táblázatában a telekterület arányában fásítás céljából meghatározott ²terület (+x fa) minden megkezdett 50 m²-e után legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 8 centiméter törzsmérőjű faegyed kerül telepítésre és
 - c) a **b) pont** szerinti faegyedek telepítése a **(4)-(5) bekezdés** és az építési övezet vonatkozó előírása szerint történik.
- (4) A **(3) bekezdés b) pont** szerinti fák telepítésének helyét az építési övezet határozza meg, mely szerint
- a) a fák a kedvezménnyel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület területén is telepíthetők – ha erről az építési övezet kifejezetten rendelkezik –, vagy
 - b) a fák kizárólag a telek **a) pontban** meghatározott területén kívül telepíthetők.
- (5) A **(3) bekezdés b) pont** szerint telepítendő fák
- a) darabszámába a fásított felszíni parkolóknak ültetett fa akkor számítható be, ha azt az övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi,
 - b) burkolt környezetben való telepítése esetén a törzsük 0,8 méteres sugarán belül vízáteresztő burkolatot kell létesíteni, vagy a természetes ültető közeget faveremráccsal, aljnövényzettel vagy cserjésítéssel kell kialakítani,
 - c) aláépített területen vagy tetőkerten való telepítése esetén – a fák elültetése és megfelelő életkörülményeik biztosítása érdekében – a felszín alatti építmény szerkezeti kialakítása során minimum 1,5 méter termőréteg vastagságú, legalább 12 m³ ültetőközeg befogadására alkalmas helyet kell biztosítani.
- (6) A zöldtetők létesítésénél
- a) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és beszámíthatóságát az OTÉK alapján kell kialakítani, és
 - b) a fenntarthatóság és a gondozás érdekében a zöldtetőket megközelíthetően kell kialakítani, továbbá a félintenzív és az intenzív zöldtetőt öntözést biztosító módon kell telepíteni.
- (7) A több, mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, a Rendelet hatálybalépése után létesülő új épület, valamint a legalább 1000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtés-fűtés berendezést (vagy klímaberendezést) kell beépíteni, egyedi klímaberendezés utólag nem helyezhető el.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 6. pontja, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 7. pontja, hatályos 2020. december 15-től

HARMADIK RÉSZ - A TELEK BEÉPÍTÉSE

V. FEJEZET – AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE

16. ¹A beépítési mód és az építési hely általános rendelkezései

- 25. §** (1) A beépítési mód lehet
- a) szabadonálló,
 - b) oldalhatáron álló,
 - c) ikres, vagy
 - d) zárt sorú.
- (2) Az úszótelkes lakótelepek esetében beépítési mód nem kerül meghatározásra.
- (3) Az **építési helyet** a beépítési módnak megfelelően
- a) a **26-41. §**-ok rendelkezései és az építési övezetben meghatározott **elő-, oldal- és hátsókert mérete** együtt határozza meg, vagy
 - b) a Szabályozási Terv rögzíti a területének, valamely építési határvonalának vagy más szabályozási elemének feltüntetésével.
- (4) Az épület elhelyezésekor együttesen kell figyelembe venni
- a) az építési övezetek beépítési mértékre vonatkozó előírásait,
 - b) az építési helyre vonatkozó szabályokat,
 - c) az építési vonalat vagy az irányadó építési vonalat – ha az meghatározott –, továbbá
 - d) a Szabályozási Terv egyéb szabályozási elemeit, valamint
 - e) a telepítési távolságot.
- (5) ²Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni a **38-41. §** szerinti **kialakult telekméret vagy a kialakult beépítés** esetén, továbbá az építési övezet, vagy a kiegészítő előírások szerint szabad.
- (6) ³Ahol a szabályozási terv építési helyet tüntet fel a telken, ott az általános építési hely előírásai helyett a szabályozási terven feltüntetettet kell figyelembe venni.

17. ⁴Az építési helyen kívül elhelyezhető építmények, építményrészek

- 26. §** (1) ⁵Az építési helyen kívüli épület, épületrész létesítésére vonatkozó szabályok:
- a) az **előkertben és az oldalkertben** kizárólag portaépület helyezhető el
 - a) Gksz gazdasági építési övezetek területén, valamint
 - b) más övezetek területén az ellenőrzést igénylő intézmények telkein,
 - b) kialakult állapot esetében kizárólag a 48. és 49. §-ban foglalt - feltételek szerinti gépjárműtároló helyezhető el az építési helyen kívül.
- (2) ⁶Az **építési helyen kívülre** nyúlhat – az OTÉK-ban megengedettekén kívül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) –
- a) az **előkert** előírt méretébe – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem szabályoz –
 - a) előtető,
 - b) legalább 5,0 méteres előkert esetén és legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet,
 - b) a legalább **4,0 méteres oldalkert** előírt méretébe legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető,
 - c) a legalább **6,0 méteres hátsókertbe** legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető
 - d) résfal,
 - e) a 48-49.§-ban meghatározott esetben és feltételekkel a kiszolgáló épület, kivéve, ha azt az építési övezet előírása vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása kizárja.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 10. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 10. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2020. december 15-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁶ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- (3) ¹Az oldalkertben garázs megközelítését szolgáló lejtő a terepszint felett a beépítési mértékbe be nem számító építménnyel lefedhető akkor, ha a lefedés
- a) legnagyobb hossza legfeljebb 6,0 méter, és
 - b) zöldtetővel kerül kialakításra, és
 - c) a zöldtető talajvastagságával együttesen sem nyúlik sehol a rendezett terephez képest 1,0 méternél magasabbra.
- A lefedett épületrész a terepszint alatti beépítésbe beszámít.
- (4) A közterület fölé a telekhatáron elhelyezett homlokzaton túl erkély, zárterkély legfeljebb 1,0 métert nyúlhat be, amennyiben a közterület szélessége legalább 12,0 méter, a 43. § -ban foglaltak együttes betartásával.

18. Az építési hely részei

- 27. §** (1) Az **építési hely** egésze beépíthető a terepszint alatt és a terepszint felett a **(2)-(4) bekezdésben** foglaltak betartásával. Az építési övezet vagy a Szabályozási Terv meghatározhatja az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét.
- (2) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén
- a) a telek beépítési mértékébe nem beszámító
 - aa) teljes egészében terepszint alatti épületrész,
 - ab) részben terepszint fölé legfeljebb 1,0 méterig emelkedő épületrész, valamint
 - ac) benyúló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány létesíthető, továbbá
 - b) levezető rámpa, lépcső és támfalaik helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Terven az **építési helyen belül** rögzített **építési vonal** és az építési hely határvonala közötti terület rész kizárólag a terepszint alatt építhető be.
- (4) Az **épület elhelyezése** során be kell tartani az építési övezetben előírt vagy a Szabályozási Terven rögzített **oldaltávolságot**, melyek az építési hely **terezszint felett is beépíthető részének határát** határozza meg. Az oldaltávolság az oldalkert méreténél mindig nagyobb. [2. ábra]
- (5) Az építési helyet meghatározó **előkert, oldalkert és hátsókert méretét** az egyes beépítési módok szabályai rögzítik, melytől az építési övezet előírása, a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása eltérhet. Az előkert mérete kialakult beépítésű terület esetében a kialakult szomszédos előkerti méretekhez igazítva állapítandó meg, ha a Szabályozási Terv vagy az építési övezet előírása nem határoz meg **pontos** méretet, vagy az építési övezet erről így rendelkezik.
- (6) **Nyúlványos** (nyeles) telek esetében
- a) a visszamaradó telekkel közös – közterület felé eső – telekhatártól mért első kert mérete 3,0 méter,
 - b) az oldalkert és a hátsókert méretét az övezetben meghatározottak szerint kell megállapítani úgy, mintha az **a) pont** szerinti telekhatár közterületi határ és az első kert előkert lenne,
 - c) a visszamaradó telek esetében a teleknyúlvány melletti oldalkert mérete 1,5 méter.
- (7) ²Két utca közötti átmenő telek esetében – a telekmérettől (telek szélessége, mélysége és területe) függetlenül – két épület akkor is létesíthető, ha az építési övezet előírása legfeljebb egy épület elhelyezését tenné lehetővé, azzal, hogy a telekre vonatkozó beépítési paramétereket és építési helyet ebben az esetben is be kell tartani.

¹ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

19. A szabadonálló beépítési mód

- 28. §** (1) ¹A szabadonálló beépítési mód esetén az építési helyet a **(2)-(6) bekezdés** szerint kell megállapítani.
- (2) Az **előkert** mérete 5,0 méter, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik.
- (3) ²Az **oldalkert mérete új épület létesítése esetén** az építési övezetben vagy a Szabályozási Terven meghatározott méret, annak hiányában
- a) az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - b) az előírtnál kisebb és legfeljebb 14 méteres kialakult telekszélesség esetén – a (4) bekezdés együttes figyelembevételével –
 - ba) nem lehet kisebb 3,0 méternél, és
 - bb) az épület legnagyobb épületmagassága a csökkentett oldalkert esetében legfeljebb annak kétszerese lehet, de nem lehet nagyobb az építési övezetben meghatározott épületmagasságnál.
- (4) **Amennyiben a telek átlagszélessége 12 méternél kisebb**, akkor megengedett az épület oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezése, legalább ³ 3,0 méteres oldalkerttel, és általánosan legfeljebb 4,5 méteres, vagy az építési övezetben erre vonatkozóan meghatározott engedélyes épületmagassággal, amennyiben
- a) az oldalhatáron álló elhelyezés a szomszédos telek szabályszerű beépítését, meglévő épületének szabályszerű bővítését nem akadályozza, vagy
 - b) legalább az egyik szomszéd telek véglegesnek tekinthető épülettel beépült és az épületek egymással átfedő homlokzatai között nem kell telepítési távolságot tartani.
- (5) A **hátsókert mérete új épület létesítése esetén** az építési övezetben meghatározott méret, annak hiányában
- a) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értékének megfelelő, de legalább 6,0 méter,
 - b) **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében
 - ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter, és
 - bb) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értéke nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mértetnél.
- (6) Ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi a kialakult állapot szerint a hátsókert mérete 0 méter lehet, mely esetben az épület a telekhatárra helyezhető, és úgy kell kialakítani, mint az oldalhatáron álló beépítés esetén.
- (7) Ahol az építési övezet meghatározott feltétel mellett a „SZIK” jelzésű övezetben azt kifejezetten lehetővé teszi, ott az épület a 29. § szerinti ikres beépítési mód szerint is elhelyezhető az épület.

20. Az ikres beépítési mód

- 29. §** (1) Az **ikres beépítési mód** esetén az építési helyet a **(2)-(7) bekezdés** szerint kell megállapítani.
- (2) Az **előkertre és a hátsókertre vonatkozó** szabályok megegyeznek a szabadonálló beépítési módra vonatkozó **28. §** szerinti szabályokkal.
- (3) A teleknek az ikertelekek közös oldalhatárán nincs oldalkert, az építési hely a szomszédos ikertelek építési helyéhez csatlakozik. A telken az ikres építési hely másik oldalhatára mentén az **oldalkertre** vonatkozó szabályok megegyeznek **28. § (3) – (4)** szerinti előírásokkal.
- (4) Az ikerházas építési helyen belül elhelyezhető:
- a) ikerház, vagy
 - b) testvérház.
- (5) Az **épületnek** az ikertelek közös oldalhatárán csatlakoznia kell a szomszédos ikertelken lévő tűzfalhoz.
- (6) **Ikerház** kialakítása során – az OTÉK ikerházra vonatkozó rendelkezésein túl –
- a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai és hátsó kert felé néző homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0-3,0 méteres szakaszon azonos síkban illeszkedjen egymáshoz, és párkányuk legalább ugyanezen a szakaszon egyvonalban alakítandó ki;
 - b) a két épület utcával párhuzamos legnagyobb szélessége azonos legyen,
 - c) a hátsó telekhatár irányába néző homlokzatok az **a) pont** szerinti azonos sík és azonos tetőzetszakasz kivételével egymástól eltérhetnek.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 13. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 3. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- (7) ¹**Testvérház** kialakítása során
- a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban előkertes kialakítás esetén legalább 3,0-3,0 méter hosszú szakaszon egy vonalban illeszkedjen egymáshoz;
 - b) a két épület beépítésbe beszámító kontúrja
 - ba) a telek oldalhatárának irányába eltérhet egymástól,
 - bb) a hátsókert irányába a tűzfal hossza legfeljebb 3,0 méterre térhet el egymástól,
 - c) a beépítési magassága eltérhet egymástól.
- (8) ²A 28.§ (7) bekezdés szerinti esetben az „SZIK” jelzésű övezetben az ikres beépítési mód szabályai alkalmazhatók a (6)-(7) bekezdésben foglaltak kivételével.

21. Az oldalhatáron álló beépítési mód

- 30. §** (1) Az **oldalhatáron álló beépítési** mód esetén az építési helyet a **(2)-(7) bekezdés** szerint kell megállapítani. [5. ábra]
- (2) Az **előkert** mérete 5,0 méter, kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik.
- (3) ³Az **oldalkert mérete új épület létesítése esetén** az építési övezetben vagy a Szabályozási Terven meghatározott méret, annak hiányában
- a) 12 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,5 méter,
 - b) 10 méternél nagyobb, de 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méter,
 - c) 8,0 méternél nagyobb, de 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méter,
 - d) a legfeljebb 8,0 méteres kialakult telekszélesség esetén legalább 2,5 méter, továbbá
 - e) a c)-d) pont esetében az oldalkertre tekintő homlokzat épületmagassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél.
- (4) ⁴A **hátsókert mérete új épület létesítése esetén** az építési övezetben meghatározott méret, annak hiányában
- a) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értékének megfelelő, de legalább 6,0 méter,
 - b) **16,0 méternél** kisebb telekmélység esetén
 - ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter és
 - bb) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értéke nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókertr mértetnél.
- (5) Az **oldalhatáros építési hely** a teleknek azon az oldalhatárán van ahol az építési övezet meghatározza, annak hiányában
- a) a kialakult beépítési rend szerinti oldalon van, vagy
 - b) ahol a Szabályozási Terv külön rögzíti.
- (6) Az **új épületnek** a telek oldalhatára melletti határfala
- a) a telekhatártól 0,5-1,0 méter közötti csurgó távolságra kell, hogy álljon, ha a telek átlagszélessége meghaladja a 12 métert,
 - b) az **a) ponttól** eltérő esetben a telek oldalhatárán is elhelyezhető,
 - c) meglévő épület esetén a telekhatáron kialakult határfalú épület annak meghosszabbításával is bővíthető kivéve, ha az építési övezet előírása, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (7) Amennyiben az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi az oldalhatáros építési helyen belül a szabadonálló épület-elhelyezést, akkor az építési helyen belül az előírt épületmagasság felének megfelelő, de legalább 3,0 méteres oldaltávolságot kell tartani az oldalsó telekhatártól. [5. ábra]

¹ 19/2023. (VI. 30.) Ör. 14. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 15. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2020. december 15-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 15. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

22. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai

- 31. §** (1) A **zárt sorú beépítési mód** esetén az építési hely
- utcai sávra (UTC) eső része** a telek két oldalhatára között a terepszint alatt és felett is – zárt sorú csatlakozással – beépíthető,
 - udvari sávja** a telek két oldalhatára között korlátozottan építhető be, a zártudvaros beépítés kivételével.
- (2) Az **utcai sávban** az épület
- zárt sorúan csatlakozó**, ha az épület mindkét oldalhatáron zárt sorúan csatlakozik, vagy
 - hézagosan zárt sorú** (épülethézagos), ha az épület csak az egyik oldalhatáron csatlakozik és a másik oldalhatáron épülethézagos létesül.
- (3) ¹Az **udvari sávban** az épületrész elhelyezése alapján az épület lehet
- zárt sorú középszárnyas**, a keretes és a kisvárosias beépítés esetén, vagy
 - zárt sorú oldalszárnyas** a **37. §** szerinti, legfeljebb 7,5 méteres beépítési magasságú (épület- vagy párkánymagasság), kisvárosias jellegű beépítés esetén.
- (4) Az **épület beépítési mértékbe nem beszámító épületrészei** – a tornác kivételével – a zárt sorú építési hely egész területén elhelyezhetők.
- (5) Az **utcai sávban** legalább 10,0 méteres épületmélységű épület elhelyezhető, a telekre vonatkozó hátsókert előírásától függetlenül.
- (6) Az **épület beépítési mértékbe beszámító épületrészeinek** elhelyezése a zárt sorú építési helyen belül az építési övezetben meghatározottak szerint lehet
- általános zárt sorú,
 - zártudvaros,
 - keretes,
 - kisvárosias zárt sorú (közép- vagy oldalszárnyas),
 - szabadonálló jellegű.
- (7) ²A **zárt sorú beépítés** esetében az új épület huzamos tartózkodásra szolgáló homlokzatának távolsága a szomszédos telken álló épület szemközti átfedésben lévő udvari homlokzatától nem lehet kisebb
- a szomszédos udvari homlokzat legalább 16 méteres homlokzatmagassági értéke esetén 16 méternél,
 - a szomszédos az udvari homlokzat 16 méternél kisebb homlokzatmagassági értéke esetén 12 méternél,
 - 7,5 méternél kisebb megengedett beépítési magasságú építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékénél, de legalább 6,0 méternél
- akkor sem, ha kisebb méretet a telepítési távolság lehetővé tenné.
- (8) Az egymás felé néző és átfedésben lévő épülethomlokzatok közötti távolság meghatározásakor figyelmen kívül kell hagyni a földszintes kiszolgáló épületet.

23. Az általános zárt sorú beépítés

- 32. §** A „**Z**” jelű **általános zárt sorú** beépítésre kijelölt építési övezetben – ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy az építési övezet nem rendelkezik másként –
- a közterület felőli telekhatáron a telek **zárt sorú jellemzőkkel, zárt sorú csatlakozással** építendő be,
 - a telek belső részén az épületrészek az általános szabályok szerint helyezhetők el.

24. A zártudvaros beépítés

- 33. §** (1) A „**ZU**” jelű **zárt sorú, zártudvaros** beépítésre kijelölt építési övezetben – ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy az építési övezet nem rendelkezik másként –
- a közterület felőli telekhatáron a telek **zárt sorú jellemzőkkel, zárt sorú csatlakozással** építendő be,
 - az épület vagy épületek zárt vagy részben zárt **belső udvart** alkotva a telek oldal és hátsó határán is elhelyezhetők.
- (2) Szomszédos telek épületéhez való csatlakozáskor

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 16. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 16. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- a) a keretesen beépített szomszéd épülethez csak keretesen szabad csatlakozni, amennyiben a szomszéd épület
 - aa) nem védett, és
 - ab) a közös telekhatáron oldalszárnnyal nem rendelkezik, és
 - ac) a megengedett párkánymagasságnál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb,
- b) amennyiben a szomszédos csatlakozó épület védett, akkor az új épület a telek oldalhatárától mért legalább 6,0 méter széles sávban nem nyúlhat túl a szomszédos védett épület telekbelső felé eső csatlakozó vonalán,
- c) a telek oldalhatárán épületszárnnyal rendelkező szomszédos épület tűzfala mentén csak akkor létesíthető új épületszárnny, ha a meglévő épület
 - ca) gerincmagassága a megengedett párkánymagasságot eléri vagy annál magasabb,
 - cb) egyedi (országos, fővárosi, kerületi) védelem alatt áll,
- d) amennyiben a **c) pont** nem teljesül, akkor az új épület csatlakozása az **a)-b) pont** szerinti.

25. A zárt sorú keretes beépítés

- 34. §** (1) A „**ZK**” jelű zárt sorú keretes beépítésre kijelölt építési övezetben épületet elhelyezni a **Szabályozási Terv**en jelölt építési helyen belül vagy ha az nem került rögzítésre, akkor a zárt sorú **keretes beépítés** szabályainak betartásával szabad. [10. ábra]
- (2) Amennyiben a Szabályozási Terv **építési helyet nem tüntet fel**, akkor be kell tartani:
- a) a 3,0 méteres hátsókertet, és
 - b) a Szabályozási Tervben, vagy az építési övezetben meghatározott
 - ba) utcai sávot (UTC),
 - bb) a „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolást, továbbá
 - c) az udvari sáv terepszint felett beépíthető részére vonatkozó 35. § szerinti szabályokat,
 - d) amennyiben az utcai sáv mérete a **b) pont** szerint nem került meghatározásra, akkor az 12 méter.
- 35. §** (1) ¹A zárt sorú keretes beépítés esetén – ha a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik –
- a) az **utcai sáv (UTC)** terepszint alatt és felett egyaránt beépíthető,
 - b) az udvari sáv a terepszint alatt a telek teljes szélességében, a terepszint felett a **(2)-(6) bekezdés** szerint építhető be.
- (2) **Közbenső telek** esetén az udvari sáv terepszint felett beépíthető részét közrezárja
- a) az utcai sáv (UTC) telekbelső felé eső határvonala és a telek két oldalhatára által bezárt, a telek középvonala felé húzott két **szögfelező vonala** és
 - b) a „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” határvonala, ha az a Szabályozási Terven jelölésre került.
- (3) Saroktelek vagy három oldalról közterülettel határolt saroktelek a 8. melléklet 10. számú ábra szerint építhető be.
- (4) **Átmenő telek** esetében az utcai és udvari sávok méretét úgy kell meghatározni, mintha a hátsó telekhatár az átmenő telek felezővonalában lenne.
- (5) A **közterületi határtól hátrahúzott**, a Szabályozási Terven az építési helyen belül jelölt **42. §** szerinti **építési vonal** esetén az arra helyezett utcai sáv és a közterületi telekhatár közötti telekrész nem számít előkertnek, fölé erkély, zárterkély nyúlhat és a terepszint alatt beépíthető, de a terepszint alatti építményrész a zöldtetővel együtt sem emelkedhet a járda szintje fölé 0,5 méternél magasabbra.
- (6) Az udvari sávban a zöldtetővel együtt kialakított terepszint alatti épületrész (pinceszint) a termőföld vastagságával együtt sem emelkedhet az eredeti és a szomszédos csatlakozó terepszint fölé 1,0 méternél jobban.

26. A zárt sorú keretes beépítés csatlakozási szabályai

- 36. §** (1) A **telek oldalhatárán csatlakozó** szomszédos **meglévő főépületet** a keretes építési hely **terezsint felett beépíthető részének** meghatározása során akkor kell figyelembe venni, ha annak kialakult párkánymagassága a **68. §** szerinti **P_{mu}** értékénél nagyobb, vagy annál legfeljebb 3,0 méterrel alacsonyabb. Ez esetben, ha a szomszédos épület csatlakozó mérete [10. ábra]
- a) a beépítendő telek utcai sávjánál (UTC) **nagyobb**, a beépítendő telek udvari sávja legfeljebb 6,0 méteres szélességében a terepszint felett is beépíthető a szomszédos épület udvari homlokzatának meghosszabbított vonaláig, de legfeljebb a **zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület** határáig,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- b) a beépítendő telek utcai sávjánál (UTC) **kisebb**, akkor a létesülő épület legfeljebb 1,0 méterrel térhet el a szomszéd meglévő épület hátsó csatlakozó homlokzati vonalától a telekbelső felé, és az 1,0 méteren túl legalább 3,0 méteres oldaltávolságot kell tartani a telekhatártól.
- (2) Amennyiben az **(1) bekezdés** szerinti esetben a **szomszédos meglévő épület védett vagy védett és oldalszárnnyal** csatlakozik, akkor az **(1) bekezdés a) pontja** szerinti épületrész vagy oldalszárnny a védett épület hátsó telekhatár felé eső csatlakozó határvonaláig tarthat, mely esetben
 - a) a **zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület** határát és a hátsókertet figyelmen kívül kell hagyni, és
 - b) a létesítendő épület ezen épületszárnnya nem nyúlhat túl a csatlakozó épület magasságán.
- (3) Amennyiben a szomszédos épület nem közvetlenül az oldalsó telekhatáron áll, akkor az épületköz vagy az épülethézag szabályai alkalmazhatók.
- (4) Az **udvari homlokzatot** a következő szabályok szerint szabad kialakítani: *[12. ábra]*
 - a) erkélyt, zárterkélyt a telek oldalhatárától legalább 1,5 méteres távolságban szabad csak létesíteni,
 - b) nyílászáró csak akkor létesíthető a telek oldalhatárától számított 1,5 méteren belül, ha az adott falszakasz legalább 80°-os szöget zár be az oldalhatárral,
 - c) 1,80 méteres mellvédmagasságú nyílászáró az **b) pontnál** kisebb távolságban vagy kisebb szög alatt álló falban is létesíthető,
 - d) a középszárnny nyílászáróval rendelkező homlokzata ne zárjon be 60°-nál kisebb szöget a telek oldalhatárától számított 6,0 méteren belül.

27. A kisvárosias, legfeljebb 7,5 méter beépítési magasságú zárt sorú beépítésű területek

- 37. §**
- (1) ¹A **legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú**, kisvárosias jellegű, zárt sorú (**Z**) vagy hézagosan zárt sorú (**HZ és HZO**) beépítési mód esetén a keretes beépítésre vonatkozó szabályokat az alábbiak együttes betartásával kell alkalmazni.
 - (2) ²A zárt sorú **középszárnnyas** épület esetén az **udvari sáv** terepszint felett is beépíthető részét a **telek két oldalhatártól** mért oldaltávolság határozza meg, mely – amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik – a telekre vonatkozó épületmagasság fele. *[6. ábra]*
 - (3) ³A zárt sorú **oldalszárnnyas** (HZO) épület-elhelyezés esetén az **udvari sáv** terepszint felett is beépíthető része a telek **egyik oldalhatárán** beépíthető **udvari sáv**, amit a telek másik oldalhatárától mért oldaltávolság határoz meg, és amelynek mérete a telekre vonatkozó épületmagasság fele, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik. *[6. ábra]*
 - (4) Az előkert mérete a kialakult beépítésnek megfelelően a már beépült szomszédos telek kialakult előkerti méretének alapján állapítandó meg az építési övezetben meghatározottak szerint.
 - (5) A szomszédos meglévő épülethez úgy kell a magasság szempontjából csatlakozni – meglévő épület magasítása vagy új épület létesítése esetén egyaránt –, hogy a csatlakozó párkánymagasság a meglévő szomszédos épület utcai csatlakozó párkánymagasságát legfeljebb annak 1/10-ével, de legfeljebb 0,8 méterrel haladja csak meg, a P_{mu} érték együttes betartásával, amennyiben az rögzítésre került.
 - (6) **Épülethézag** létesítésének lehetőségét az építési övezet határozza meg, kivéve az **a)-b) pontban** foglalt eseteket, mely szerint akkor is létesíthető,
 - a) ha a zárt sorú épületcsatlakozás műszaki okból másként nem lehetséges vagy kedvezőtlen építészeti vagy műszaki következménnyel járna, vagy
 - b) ha a szomszédos épület 1,80 méternél alacsonyabb parapet-magasságú nyílászárójának távolsága a közös telekhatártól 3,0 méternél kisebb.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 17. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 17. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 17. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől

28. Az előírttól eltérő méretű, kialakult telekre vonatkozó rendelkezések az Lk és Lke jelű építési övezetben

- 38. §** (1) Az **Lk kisvárosias** és az **Lke kertvárosias** építési övezetek területén új épület elhelyezése során
- ¹ha a szabadonálló vagy az ikres beépítési módú építési övezetben a telek átlagos szélessége az építési hely hosszában mindenütt kisebb 12,0 méternél, akkor
 - az **oldalkert mérete** legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, és
 - az épület legnagyobb épületmagassága a csökkentett oldalkert esetében legfeljebb annak kétszerese lehet, de nem lehet nagyobb az építési övezetben meghatározott épületmagasságnál;
 - ha a **telek mélysége** vagy az előírt előkerttel csökkentett mérete **14,0 méternél kisebb**, akkor a **hátsókert mérete** legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető,
- amennyiben a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható.
- (2) Az **(1) bekezdés** szerinti kisebb oldalkert vagy hátsókert esetében az épület oldal- vagy hátsókert irányú homlokzatának magassága nem haladhatja meg az így kialakítható oldalkert, valamint hátsókert méretének kétszeresét.

29. Az előírttól eltérő méretű elő-, oldal- és hátsókert és a meglévő épület az Lk és Lke jelű építési övezetben

- 39. §** (1) ²Az előkertbe benyúló meglévő lakóépület épületrésze esetén – ha az építési övezet a rendeltetés tekintetében másként nem szabályoz – *[7. ábra]*
- az épület az előkert területének további csökkentésével nem bővíthető, és
 - az épület magassága az érintett előkerti sávban legfeljebb egy építményszinttel, tetőtéri beépítéssel növelhető az építési övezet egész épületre vonatkozó magassági előírásainak betartásával.
- (2) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy hátsókert esetén – az Lk kisvárosias és az Lke kertvárosias építési övezetek területén –: *[7. ábra]*
- az előírtnál kisebb méretű oldal- vagy hátsókert mérete tovább nem csökkenthető, az épület az adott telekhatárra **merőleges irányban nem bővíthető**,
 - az épület a **telekhatárral párhuzamosan meghosszabbított vonalában, legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető**, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható,
 - a **b) pont** szerinti bővítés esetében a bővítéssel érintett szakaszon
 - az oldal- és a hátsókert 3,0 méternél,
 - 12,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert 2,0 méternél nem lehet kisebb.
- 40. §** (1) A jelen rendeletről eltérően, a korábbi építési szabályok szerint beépített telken lévő épület elbontása vagy bővítése esetén – amennyiben a szomszéd telkek építési jogát nem korlátozza –
- szabadonálló beépítésű építési övezetben a szabadonálló beépítés alkalmazható, vagy a már ikresen beépített korábbi ikertelek továbbra is beépíthető az ikres építés hely szerint, és az egyik ikerház elbontása esetén az új épület a másik ikerházzal csatlakozhat, ikerházként vagy testvérházként,
 - szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítésű építési övezetben az övezetnek megfelelő beépítési mód alkalmazható, vagy
 - a zárt sorúan már beépült teleksor esetén a közben lévő telek zárt sorúan csatlakozhat, a szélső telek oldalhatáron állóan vagy szabadonállóan építhető be,
 - ikres beépítésre az **a) pont** előírása alkalmazható.
- (2) Meglévő, a lakóépülethez tartozó kiszolgáló épület az elbontása esetén akkor építhető vissza az eredeti helyén, amennyiben a szomszéd telkek beépítését azzal nem korlátozza, elhelyezésére nincs más lehetőség és az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, továbbá
- ha a telek mérete az előírt telekméret 75%-ánál kisebb, vagy az előírt telekméret 750 négyzetméternél kisebb, vagy
 - ha a korábbi oldal- vagy hátsókerti méret a kiszolgáló épület elhelyezésére vonatkozóan kisebb volt, továbbá
 - ha az építési helyen belül az eredeti használati célja szerinti, azzal azonos alapterülettel, minimális geometriai méretével nem férne el, vagy

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 18. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- d) ha áthelyezése a meglévő és megmaradó lakóépület használatát akadályozná vagy kedvezőtlenül befolyásolná vagy
- e) ha az építési helyen belül a meglévő növényállomány, terepalakulat miatt nem volna elhelyezhető.

- 41. §** (1) **Meglévő lakóépület magassági növeléssel** járó bővítésének és a tetőzet átalakításának szabályai az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy hátsókert esetén – az **Lk kisvárosias** és az **Lke kertvárosias** építési övezetek területén –:
- a) ¹**az oldal- vagy hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagassági értéke** az oldalkerti, vagy hátsókerti homlokzat felületének és vízszintes hosszának hányadosa (F/L) –,
 - aa) nem haladhatja meg a kialakult oldal-, illetve hátsókerti méret kétszeresét,
 - ab) 2,0 méternél kisebb oldal- vagy hátsókerti méret esetében nem növelhető, mely szabályok az oldalhatáros épület-elhelyezésnél a csurgótávolságra nem vonatkoznak;
 - b) a **változó szélességű oldal- vagy hátsókert** esetében a magasság növelésének meghatározása során az eltérő szélességű szakaszoknak megfelelően kell az épület adott homlokzatán az **a) pont** szerinti magasság értékét megállapítani;
 - c) a **tetőszerkezet cseréje** az eredeti magasság és tetőforma visszaépítésével a nem szabályos épületrészeken akkor is megengedett, ha a magasság nem felel meg az **a)-b) pont** szerinti szabályoknak.
- (2) A **telepítési távolság figyelembevétele** az előírtnál kisebb kialakult oldalkert, hátsókert esetén:
- a) az épület meglévő nyílászárója azonos vagy kisebb méretű nyílászáróra cserélhető a telepítési távolságtól függetlenül,
 - b) az előírtnál kisebb oldal- vagy hátsókert irányába néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség számára új nyílászáró akkor létesíthető, ha a szomszéd telek építési helyétől és szabályosan meglévő épületétől a telepítési távolság biztosítható.
- (3) A **korábbi építéskori szabályok** szerint szabályosan megkezdett, de nem megvalósult épület jelen Rendelet hatálybalépése utáni továbbépítése és befejezése esetén a korábbi szerkezet továbbra is figyelembe vehető, ha a telek beépítési módja az oldal- és hátsókert mérete, az építési hely mérete, helyzete megváltozott. Ebben az esetben
- a) az oldalhatáron álló beépítési módban a csurgótávolságot nem kell tartani,
 - b) az oldal- vagy hátsókert mérete legfeljebb 0,5 méterrel kisebb lehet, de a telepítési távolságot be kell tartani.
- (4) **Meglévő kiszolgáló épület** – a **49. §** szerinti kivétellel – az előírtnál kisebb méretű oldal- vagy hátsókert esetén nem bővíthető.
- (5) ²Zártosrú beépítési mód esetén az (1)-(4) bekezdésben említett oldalkert helyett az oldaltávolságra kell a szabályt megfelelően alkalmazni.

30. Az építési vonal

- 42. §** (1) Az **építési vonal a zártosrú beépítési módú területeken** azonos a közterületi telekhatárral, előkert esetén az előkert határvonallal, kivéve, ha a Szabályozási Terv azt máshol rögzíti. [9. ábra]
- (2) Az **építési vonal hosszának legalább 75%-án** épülethomlokzatot kell létesíteni, kivéve, ha ezt az arányt az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként állapítja meg.
- (3) Az **irányadó építési vonal** esetében az épület a közterület felé néző homlokzati szélességének legalább az 50%-ával az irányadó építési vonalon kell, hogy álljon, kivéve, ha ezt az arányt az építési övezet vagy az XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként állapítja meg.
- (4) Épülethézag kialakítása esetén az építési vonal hosszát az épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni.

31. ³A zártosrú utcai térfalak szabályai az Ln-2 és Ln-3 jelű nagyvárosias és az Lk-1 és Lk-2 kisvárosias beépítésű övezetek területén

- 43. §** (1) ⁴Az **Ln-2 és Ln-3** jelű építési övezetek területén a közterület fölé benyúló épületrészekre vonatkozó szabályok a következők:
- a) a közterület fölé benyúló épületrész alsó síkja és a járdató szintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen,
 - b) erkély az oldalsó telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra létesíthető,
 - c) a legalább 20 méter széles közterület esetén
 - ca) a túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és
 - cb) a túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 1,0 méter, a homlokzatszélesség legfeljebb egyharmadán 1,5 méter lehet,

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 19. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 20. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 20. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- d) a legalább 15 méter széles közterület esetén
 - da) a túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és
 - db) a túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 0,8 méter, a homlokzatszélesség legfeljebb egyharmadán 1,0 méter lehet,
- e) a legalább 12 méteres, de a 15 méter szélességet el nem érő közterület esetén
 - ea) a túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és
 - eb) a túlnyúlás mélységi mérete erkély, árnyékolólemez esetén legfeljebb 0,8 méter, továbbá
 - ec) zárterkély vagy emeletszint magasságú, zárterkélynek nem számító épületrész a homlokzatszélesség legfeljebb egyharmadán létesíthető és a túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 0,5 méter lehet,
- f) a 12 méternél kisebb közterület szélesség, továbbá a legfeljebb 7,5 méter beépítési magassággal (épületmagasság, vagy párkánymagasság) szabályozott építési övezetek területén
 - fa) a túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének egyharmadát, és
 - fb) a túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 0,5 méter lehet,
- g) előtető legfeljebb a homlokzat egyharmadának szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény figyelembevételével.

(2) Az **Ln-2 és Ln-3** jelű építési övezetek területén az előírt előkert vagy építési vonallal meghatározott hátraléptetett homlokzat esetén az építési vonaltól az emeleti szinteken legfeljebb a homlokzat fele szélességében és legfeljebb 1,2 méter mélységben lehet az előkert fölé, vagy a hátraléptetés terébe erkéllyel, zárterkéllyel, egyéb épületrésszel benyúlni.

(3) Az **Lk-1 és Lk-2** jelű építési övezetek területén a közterületi határvonalon álló homlokzat esetében a közterület fölé benyúló épületrészekre vonatkozó szabályok a következők

- a) a közterület fölé benyúló épületrész alsó síkja és a járdató szintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen,
- b) erkély, zárterkély, emeletszint magasságú, zárterkélynek nem számító épületrész, árnyékoló lemez az oldalsó telekhatártól legalább 1,00 méter távolságra létesíthető,
- c) a túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és
- d) a túlnyúlásuk mélységi mérete, ha az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság)
 - da) meghaladja a 7,5 métert, akkor 1,0 méter
 - db) legfeljebb 7,5 méter, akkor 0,5 méter lehet.

44. § (1) Az épület közterület felőli homlokzata a szomszéd épülethez a telekhatártól mért legalább 1,5-1,5 méter szélességű sávban, azzal egy vonalban lévő falsíkkal csatlakozzon, a földszinten a közhasználat céljára átadott terület, árkád, passzázs, gépkocsi behajtó kivételével.

(2) Az **(1) bekezdés** szerinti falsík sávjában **erkély, zárterkély, loggia** nem létesíthető.

(3) **Függőfolyosó** az épület közterület felőli homlokzatán nem létesíthető.

(4) Amennyiben a telekhatáron álló szomszédos épület határfalán utólag kialakított szabálytalan nyílászáró található, ami a szabályos épület-elhelyezését korlátozza, úgy a nyílászárót vagy falnyílást az érintett tulajdonosnak meg kell szüntetnie vagy az új épületet az érintett helyen légaknával vagy légudvarral kell kialakítani, amelyet a szomszéd tűrni köteles.

32. Az épület hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok és az épületköz

45. § (1) Zárt sorú beépítésnek számít az épület hátraléptetése, a nyitott udvar és a nyitott sarok létesítés, mely a földszinti és az emeleti szinteken eltérően is kialakítható.

(2) Az **épület hátraléptetésének** szabályai a következők: [13. ábra]

- a) a telek oldalhatárártól mért 4 méteres távolságon belül az épület az építési vonalon áll, kivéve, ha a hátraléptetés két vagy több épületre vonatkozik, mely esetekben a telekhatáron csatlakozó épületek hátraléptetése azonos méretű,
- b) a hátralépés mélysége kisebb a hátraléptetés szélességénél,
- c) az épület közterületi határvonaltól történő hátralépésének szélessége
 - ca) egy épület esetén legalább 8,0 méter,
 - cb) két telek közös határán hátraléptető épületek esetében együttesen legalább 12 méter, mely esetben egy-egy telekhez legalább 5 méter kell, hogy tartozzon,
- d) megfelel a hátraléptetés felsorolt követelményeinek, ha az **a)-c) pontokban** foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az épület nem lép hátra és a hátraléptetés az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.

(3) A **nyitott udvar** kialakításának szabályai a következők: [13. ábra]

- a) a közterületi telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8-méternél,
- b) a nyitott udvar szélessége nem lehet kisebb, mint az utca szélessége,
- c) a nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 méter legyen,
- d) saroképület esetén a nyitott udvar csak a legalább 26 méteres közterületi telekszélesség esetén létesíthető,
- e) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
- f) a nyitott udvar felé függőfolyosó nem létesíthető,
- g) megfelel a nyitott udvar felsorolt követelményeinek, ha az **a)-c) pontokban** foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész az ezek feletti építményszinteken kerül csak kialakításra.

(4) A **nyitott sarok** kialakításának szabályai a következők: [13. ábra]

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

46. § (1) Az **épületköz** a közterület felé eső zárt térfalat a szabad átlátás vagy átjárás biztosítása céljából megszakító, a terepszint felett részben, a terepszint alatt teljesen beépíthető terület, melynek kialakítására a következő szabályok vonatkoznak: [14. ábra]

- a) létesíthetőségét az építési övezet előírása határozza meg,
- b) az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy
 - ba) a földszinti (lejtős telken a terepszintek közötti) szabad átjárás biztosítása mellett (árkáddal, átjáró, passzázs) legfeljebb az első és a második emeleten létesül épületrész az épületköz egészén vagy egyes szakaszain vagy
 - bb) az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó két emeleti szint kerül beépítésre – a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett –, és a felettük levő szinten jön létre az épületköz,
- c) az épületköz szélességének megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat közötti távolságot az előírt telepítési távolság szerint kell meghatározni,
- d) ha az egymással szemközti homlokzatok egymással való átfedése 16 méternél hosszabb, akkor az épületköz szélessége legalább az épületközre néző nagyobbik homlokzat magassági érték 2/3-ával megegyező méret, de legalább 10 méter.

(2) Ahol az építési övezet, a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv épületköz létesítését kifejezetten lehetővé teszi vagy előírja, ott az épületköz kialakítására a következő szabályok vonatkoznak:

- a) az épületköz terébe erkély, zárterkély nem nyúlhat be,
- b) területe közhasználatú területként kialakítható,
- c) a területére tekintő homlokzatot az épület közterületi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani.

33. Az épülethézag

47. § (1) Az **utcai sávban (UTC) az épülethézag** kialakításának lehetőségét az építési övezet határozza meg, mely csak az egyik telekhatár mentén létesíthető, kivéve: [14. ábra]

- a) ha a zárt sorú épületcsatlakozás műszaki okból nem lehetséges és a csatlakozás kedvezőtlen építészeti vagy műszaki következménnyel járna vagy,
- b) ha a szomszédos épület 1,80 méternél alacsonyabb parapet-magasságú nyílászárójának távolsága a közös telekhatártól 3,0 méternél kisebb és az építési övezet az épülethézag kétoldali létesítését kifejezetten nem tiltja.

(2) Az **épülethézag szélességének** megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat között az előírt távolság:

- a) tűzfal és vele átfedésben lévő
 - aa) nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 2,0 méter,
 - ab) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább a beépítési magasság felének megfelelő, de minimum 3,0 méter,
- b) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a beépítési magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság) felének megfelelő, de legalább 3,0 méter,
- c) egy huzamos és a vele átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén a beépítési magasságnak (épületmagasság, vagy párkánymagasság) megfelelő, de legalább 4,0 méter,
- d) két huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a telepítési távolsággal azonos.

VI. FEJEZET – FŐÉPÍTMÉNYNEK NEM SZÁMÍTÓ ÉPÜLETEK

34. A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások

- 48. §** (1) Önálló kiszolgáló épület akkor helyezhető el,
- ha az építési övezet vagy övezet kifejezetten lehetővé teszi, és
 - ha alapterülete nem haladja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át, és
 - ha épületmagassága nem nagyobb 3,0 méternél, műterem esetén 4,5 méternél, továbbá
 - ha lejtős telek esetén az arra vonatkozó rendelkezések betarthatók.
- (2) A telken
- legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el,
 - már meglévő kiszolgáló épület esetén új nem létesíthető, csak a meglévő elbontása után, kivéve, ha az építési övezet előírása másként rendelkezik.
- (3) Az **építési helyen kívül** csak az építési övezetben meghatározott esetben és feltételekkel létesíthető kiszolgáló épület a **49.§-ban** foglaltak szerint
- (4) ¹Konténer kiszolgáló, felvonulási épületként csak az építési tevékenység időszakára helyezhető el a telken, tartózkodóként, irodaként, raktárként, illemhelyként, öltözőként, orvosi rendelőként.
- 49. §** (1) **Lejtős telken gépjárműtároló az előkertben csak akkor létesíthető**, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi és teljesülnek a következő feltételek: [8. ábra]
- hegyoldali telken támfalgarázs** akkor létesíthető az előkerti sávban, ha
 - az előkerti sávban az eredeti tereplejtés legalább 20%-os, vagy
 - a meglévő vagy a tervezett útpálya és az előkert legalacsonyabb szintje között a terepszint különbsége legalább 1,5 méter, és
 - a létesülő támfalgarázs nyílászáróinak közterület felőli összesített hosszmérete nem haladja meg sem a telek szélességének felét, sem a 20 métert, és
 - a közvetlenül egymás mellett kialakított garázkapuk száma nem lehet több kettőnél, és
 - a közterület felőli önálló garázsbejáratok száma összesen nem több háromnál, továbbá
 - a létesülő építmény a zöldtetővel együtt sem emelkedik ki a közterületi járdaszint fölé 3,5 méternél jobban;
 - lejtőoldali telken támfalgarázs** akkor létesíthető az előkerti sávban
 - ha az előkerti sávban az eredeti tereplejtés legalább 20%-os, és
 - a létesülő építmény a zöldtetővel együtt sem emelkedik ki a közterületi csatlakozó járda- vagy terepszint fölé 1,0 méternél jobban;
 - a lejtőoldali telken támfalgaráznak nem számító kiszolgáló épület akkor létesíthető, ha
 - a telek közterületi határától számított 10 méteren belül a teleksáv eredeti terepszintjének meredeksége a 20 %-ot meghaladja, és
 - a kiszolgáló épület a kerítéssel egybeépített módon kerül kialakításra;
 - a **4. §** szerinti „B” és „C” geotechnikai kategóriájú területen – ha a telken a terepadottságok miatt a garázs nem helyezhető el a főépületen belül, akkor
 - a hegyoldali telken kivételesen megengedett támfalgarázs létesítése a geotechnikai adatok figyelembevételével,
 - a lejtőoldali telek esetében a parkolás felszíni parkolóban oldandó meg terepszinten;
 - ²a támfalgarázs
 - az előkertben az építési hely szélességének megfelelő szakaszon helyezhető el, és csatlakozhat az építési helyhez
 - a terepviszonyok, a ráfordulási lehetőségek függvényében az előkertben a közterületi telekhatárhoz képest hátrébb is elhelyezhető, melynek során a telek természetes terepfelülete az elhelyezéshez szükséges mértékben változtatható meg, a 6.§ (2)-(3) bekezdés alapján
 - legfeljebb egyszintes építményként létesíthető.
- (2) **Gépjárműtároló** csak **utólagosan és** akkor létesíthető az **előkertben**, amennyiben az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, és a következő feltételek teljesülnek:
- a telek az előírt telekméret 75%-át nem éri el, és mérete legfeljebb 750 m², és
 - a telken a már 2002. január 1-jén meglévő és megmaradó lakóépület áll, és nincs a járműtárolásra alkalmas épület, épületrész, és

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 21. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- c) a meglévő lakóépület tömegén belül vagy annak bővítésével gépjárműtároló kialakítása utólag nem lehetséges, és
 - d) a telek hátsókert felé eső területén vagy a hátsókertben utólag nem helyezhető el kiszolgáló épület vagy a gépjárműbejárás oda nem biztosítható, továbbá
 - e) az elhelyezés feltétele, hogy a gépjárműtároló
 - ea) legfeljebb két gépjármű elhelyezését szolgálja,
 - eb) az utcai telekhatárt 2,5 méternél jobban nem közelíti meg,
 - ec) rendeltetése utólag nem változtatható meg,
 - f) amennyiben az előírtnál legalább 20%-kal kisebb telekméret esetén a megengedett beépítési mértéket a kiszolgáló épület elhelyezése meghaladná, akkor a telek beépíthető területe legfeljebb 20 m²-rel növelhető
 - g) a **b) pont** teljesülése esetében, ahol az építési övezet a fenti előkert elhelyezést kifejezetten lehetővé teszi, ott kiszolgáló épületként gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető,
 - h) ¹20%-os, vagy annál nagyobb tereplejtés esetén az (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő támfalgarázs létesíthető.
- (3) **Gépjárműtároló** csak **utólagosan** és akkor létesíthető a **hátsókertben**, amennyiben az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, és a következő feltételek teljesülnek:
- a) a telken a már 2002. január 1-jén meglévő és megmaradó lakóépület áll, és nincs a járműtárolásra alkalmas épület, épületrész, és
 - b) a hátsó és az oldalsó telekhatártól való távolsága legalább 1,5-1,5 méter, az **f) pontban** foglalt kivétellel,
 - c) a telekhatár irányába nyílászáró nem létesül, ha a telekhatártól való távolsága 3,0 méternél kisebb,
 - d) telkenként legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el, melynek
 - da) befoglaló mérete legfeljebb 20 négyzetméter,
 - db) épületmagassága legfeljebb 3,0 méter,
 - dc) gerincmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet,
 - e) oldalfalát a nyílászáró nélküli szakaszokon növényzettel kell befuttatni vagy sövénnnyel kell takarni,
 - f) amennyiben a szomszédos telken, a telekhatáron meglévő kiszolgáló épület áll, akkor az új kiszolgáló épület ahhoz csatlakozva, ikres jelleggel is elhelyezhető,
 - g) az **a) pont** teljesülése esetében, ahol az építési övezet az fenti hátsókerti elhelyezést kifejezetten lehetővé teszi, ott kiszolgáló épületként gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető.
- (4) ²A meglévő, 2002. január 1-jén már létező épülettel beépített telken az épületet szolgáló meglévő gépjárműtároló elbontása esetén azt vissza szabad építeni az eredeti helyén és eredeti alapterülettel az építési helyen kívül is – akár az elő- oldal- vagy hátsókertben –, de kizárólag akkor,
- a) ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi annak elhelyezését, és
 - b) ha a telek területe az előírt telekméret 75%-át nem éri el, és mérete legfeljebb 750 m², továbbá
 - c) ha az a szomszéd telkek beépítését nem korlátozza, és nem új főépület kiszolgálására létesül.
- (5) **Meglévő épületben vagy terepszint alatti építményben a járműtárolásra** szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül épületben nem biztosítható.
- (6) **Nem létesíthető járműtárolás céljára** szolgáló önálló kiszolgáló épület, ha a gépjárműtárolás a meglévő főépületen belül már biztosított, és az önálló kiszolgáló épületként való elhelyezés a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a 2002. január 1. előtt már meglévő épület járműtárolója a lakófunkcióhoz tartozó helyiség kialakítása vagy lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg, és nem jön létre új lakásrendeltetési egység.
- (7) A „B” és „C” geotechnikai kategória területén önálló kiszolgáló épület nem létesíthető az **(1) bekezdés da) alpont** szerinti támfalgarázs vagy önálló terepszint alatti építmény kivételével.

¹ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 21. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

35. Melléképítmények

- 50. §** (1) Nem létesíthető melléképítmények a beépítésre szánt területeken:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állat ól, állatkifutó – kivéve, ahol az építési övezet, övezet állattartó épület létesítését kifejezetten lehetővé teszi –,
 - c) trágyatároló,
 - d) siló,
 - e) zártosú beépítési módú, előkert nélküli beépítés esetén önálló hulladéktartály tároló,
 - f) nem Gip és a Gksz jelű övezetek területén
 - fa) ömlesztett anyag- és gáztároló, továbbá
 - fb) a ciszterna kivételével folyadéktároló.
- (2) Nem létesíthető melléképítmények a beépítésre nem szánt területeken:
- a) kirakatszekrény,
 - b) siló – az Má övezetek kivételével –,
 - c) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló – a városüzemeltetéshez tartozó víztárolók kivételével –.
- (3) A melléképítmények nem számítanak be a telek beépítettségének mértékébe, kivéve az 1,90 méternél nagyobb belmagasságú
- a) hulladéktartály-tároló,
 - b) állandósított, legfeljebb egy oldalán nyitott kerti pavilon,
 - c) állat ól,
 - d) napcella tető 20 négyzetmétert meghaladó építményét.
- (4) A kerti pavilonra és kerti tetőre vonatkozó rendelkezések:
- a) egy telken 1000 m²-enként legfeljebb 1 kerti pavilon és 1 kerti tető helyezhető el, és nem építhetők össze egymással,
 - b) a kerti pavilon, a kerti tető nem alkalmazható árusításra,
 - c) ¹a kerti tető
 - ca) alatt lévő zöldfelület nem számítható be a telek zöldfelületi arányába,
 - cb) napcellatetőként is kialakítható.
- (5) Az övezeti előírások az alábbi melléképítmények elhelyezhetőségét egyedi módon korlátozhatják:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 8. § . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

VII. FEJEZET – JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

36. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése

- 51. §** (1) A személygépjárművekre vonatkozó telken belül biztosítandó **parkolási kötelezettséget** – ha a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik – a **4. A és 4. B mellékletben** előírt mértékben és az ott meghatározott területi lehatárolások szerint kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a **(4)-(9) bekezdésben** foglalt előírások együttes betartásával.
- (2) Az építmény rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpárok számát a **4. C** melléklet határozza meg.
- (3) ¹A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében a **(4) - (8) bekezdés, valamint a 4.B melléklet** szerinti engedmények nem alkalmazhatók, helyettük az OTÉK vonatkozó rendelkezését kell figyelembe venni.
- (4) A **parkolási kötelezettség** telken belüli biztosításának **férőhelyszám engedményei** a következők:
- a) meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetés-módosítása esetén
 - aa) ha **növekszik a parkolási kötelezettség** a meglévőhöz képest, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkoló-férőhelyek megtartása mellett, az **ab) alpont** szerinti esetek kivételével,
 - ab) ha a rendeltetés-módosítás során szállás rendeltetésű épületből lakóépület lesz, melynek során a **parkolási kötelezettség növekszik** és az eredeti rendeltetés szerinti parkolási kötelezettség sem volt biztosított, akkor az **aa) pont** alkalmazása során az eredeti rendeltetés szerinti parkolási kötelezettség és a meglévő parkolóférőhely különbözetének legalább felével növelni kell az **aa) alpont** szerint létesítendő többlet férőhelyek számát,
 - ac) ha **csökken a parkolási kötelezettség** a meglévőhöz képest, akkor a meglévő parkolók száma legfeljebb annak megfelelő mértékig csökkenthető,
 - b) nem közterületi időszakos rendezvényhez, sporteseményhez tartozó építmény, mobil lelátó elhelyezése esetén az annak megfelelő parkolási kötelezettséget a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belül, nem közterületi telken kell biztosítani a rendezvény időtartama alatt.
- (5) Nem kötelező a parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása, de a telken kívüli biztosításról gondoskodni kell a (6)-(7) bekezdés szerint, amennyiben
- a) a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg,
 - b) a telken a már meglévő épület nem teszi lehetővé a parkolási műtárgy megépítését vagy az építési övezetben lehetővé tett felszíni parkoló kialakítását,
 - c) egyéb műszaki adottságok, régészeti érték vagy védett épület, épületrész miatt az elhelyezés nem lehetséges,
 - d) a lakótelepi úszótelek mérete azt nem teszi lehetővé új építés esetén vagy meglévő épület bővítésekor, továbbá
 - e) nevelési, oktatási, hitéleti funkció kialakításakor, ha a szomszédos, funkciókkal összekapcsolt, saját telken megoldható,
 - f) az Ln-T övezetek területén, valamint az Ln-2, Ln-3 építési övezetek Vörösvári út – Árpád hídtól délre eső területén a meglévő épület földszintjén egyenként legfeljebb 300 m² bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül vagy rendeltetése ilyenre módosul, és annak 50 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.
- (6) Az **(5) bekezdésben** felsorolt esetekben a parkolási kötelezettség a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is teljesíthető:
- a) parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy
 - b) más telken vagy saját ingatlanon meglévő vagy létesülő épület rendeltetése szerint előírt parkolószámon felüli többletparkoló-férőhely igénybevételével,
 - c) a **4.B mellékletben** előírt mértékig 500 méteren belül közterületen, vagy közforgalmú magánúton a **(7) bekezdés** szabályainak betartásával.
- (7) Közterületen vagy közforgalmú magánúton kizárólag akkor biztosítható a parkolási kötelezettség szerinti személygépjármű elhelyezés vagy annak egy része, amennyiben
- a) a telken belüli elhelyezés a **(5) bekezdésben** foglaltak alapján nem oldható meg, és
 - b) a **4.B melléklet** a közterületen való elhelyezést kifejezetten lehetővé teszi, továbbá a közterület egy részének ilyen célú felhasználása a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával történik, és
 - c) a közforgalom céljára átadott magánút szélessége a parkolás biztosítását és a magánúttal feltárandó telkek megközelítését egyaránt lehetővé teszi,
 - d) a kiszolgáló épület vagy rendeltetési egység elkészültéig a közterületen vagy a magánúton a férőhely(ek) megvalósul(nak), és

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 22. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- e) a már meglévő közterületi vagy magánúton lévő parkolóhely
 - ea) a létesítendő férőhelyek mennyiségébe nem kerül beszámításra, továbbá
 - eb) megszüntetése esetén a megszűnő férőhely más telken, vagy más közterületen pótlásra kerül,
 - f) a közterületen biztosítható parkolási kötelezettség számára új parkolóhely csak a III. kerületi önkormányzat tulajdonát képező, már burkolt, vagy zöldfelületnek nem tekinthető nem burkolt felületen kerül kialakításra és amennyiben az forgalomtechnikai, biztonsági, és egyéb műszaki feltételeknek megfelel.
- (8) **Már kialakított közterületi parkoló** csak akkor vehető figyelembe a **meglévő épület** közterületi parkolás-biztosításánál a különidejűség tekintetében, ha
- a) az épületben nem új lakásrendeltetés kerül kialakításra, és
 - b) a már kialakított parkolóban az épület használatának időszakában (napközbeni vagy esti) a kihasználatlan parkolók nagyságrendje meghaladja az építés jellegének megfelelő közterületi parkolás-biztosítás mértékét.
- (9) A Szabályozási Terven jelölt P+R parkoló elhelyezésére kijelölt területen a rögzített férőhelyszám ütemezetten is megvalósítható.
- (10) ¹Alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi rendeltetésű épület parkolási kötelezettséggel járó bővítése esetén a parkolóférőhely akkor is kialakítható telken belüli felszíni parkolóban, ha egyébként az övezet a parkolás biztosítását épületen belül írja elő.

- 52. §** (1) A **KÖk, KÖu-2, KÖu-3** övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóinak, állomásainak kiszolgálására, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területén létesülő kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében parkolási kötelezettség nem keletkezik.
- (2) Az autóbuszok telken biztosítandó várakozóhelyeinek számát a **4.d melléklet** határozza meg. A méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi, de csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.

37. Áruszállítás

- 53. §** (1) **Áruszállításhoz** az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Meglévő épület esetében az utólag létesülő és rendszeres áruszállítást igénylő
- a) 300 m² bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint
 - b) zárt sorú beépítésű épületben lévő, vagy
 - c) a telken belüli megállást és rakodást nem lehetővé tevő méretű telken lévő rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.
- (3) Gazdasági övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását a telken belül kell megoldani.

38. Felszíni parkoló kialakítása

- 54. §** (1) Új, 6 férőhely feletti közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, melynek módját a TKR határozza meg.
- (2) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során – a TKR előírásain túl – az alábbi rendelkezéseket kell betartani:
- a) szilárd burkolatú felület létesítendő a **c) pont** figyelembevételével,
 - b) újonnan létesülő felszíni parkoló felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz előtisztítást követően vezethető a befogadóba,
 - c) egy területi egységen belül 100 férőhelynél nagyobb telken belüli parkolóállások felületének legalább felét gyeprácsos kivitelben kell megvalósítani, a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez kialakított parkolóhelyek kivételével.
- (3) Terepszint alatti építmény, garázs feletti parkolót is fásított parkolóként kell kialakítani, melynek során a TKR-ben előírt fa elültetéséhez a fásítandó parkoló alatti terepszint alatti építmény, mélygarázs szerkezetében legalább 1,5 méter mély és minimum 12 köbméter termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetődödör számára.
- (4) Az Lk-2 kisvárosias és az Lke-1 és Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetben, ha a 2002. január 1 óta meglévő lakóépülethez előírt parkolási kötelezettség másként a telken belül nem oldható meg, az előkert egy szakaszán lábon álló, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű kerti tetővel lefedett felszíni parkolóhely akkor alakítható ki, ha
- a) az a kerítéssel egybeépített módon kerül megvalósításra,
 - b) legfeljebb a telek oldalhatáránál van tömör falazata,

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- c) szerkezeti magassága nem haladja meg a 3,0 métert,
- d) tetőhajlásszöge nem nagyobb 30 °-nál, és
- e) az építési övezet előírása nem tiltja.

39. Parkolólétesítmények

55. § (1) Közterületen parkolólétesítmény ott létesíthető, ahol a Szabályozási Terv e célból – felirattal jelölve – „*építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen*” jelölést rögzít, mely lehatárolás
- a) a *terepszint alatti parkolólétesítmény* elhelyezésének lehetséges pozícióját határozza meg
 - aa) melynek a geometriai méretei irányadóak és
 - ab) melytől a megvalósítás során – a jelölt helyszín részletes ismerete alapján – legfeljebb + 10%-al szabad eltérni,
 - b) területén terepszint feletti beépítésként kizárólag a parkoló-létesítménybe való bejutást biztosító épületrész létesíthető
 - ba) a lehatárolás területének legfeljebb 10%-án és
 - bb) a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb **ponttal**,
 - c) több telket érintő lehatárolás esetén is legfeljebb egy műszaki létesítmény alakítható ki, mely
 - ca) a telekhatárokon összeköthető vagy
 - cb) a létesítmény számára önálló helyrajzi számú, a közterülettel legalább teleknyúlványos kapcsolatú telekként is kialakítható, mely esetben a visszamaradó telkek az övezetben előírt legkisebb telekmérettől eltérhetnek.
- (2) Az **(1) bekezdés** szerint kijelölt területen a kialakításra kerülő parkolólétesítmény
- a) telepítése során a lehatárolás területére eső faállomány legalább 60%-a megőrzendő,
 - b) zárófödémén zöldtetőt kell kialakítani az építmény legalább felén, minimum 0,5 méter talajtakarással, amennyiben felette nem kerül kialakításra közlekedést biztosító útfelület (gépjármű, gyalogos, kerékpár), felszíni parkoló vagy sportpálya,
 - c) a tetőkerti termőrétegével együtt is legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél, továbbá
 - d) összeköthető meglévő csatlakozó pincével vagy mélygarázzsal.
- (3) Mélygarázs ¹
- a) a zártosorú beépítési módú területen több egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható önálló rendeltetési egységként, amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek betarthatók,
 - b) kivitelezése során
 - ba) a kihorgonyzás a szomszédos telek pinceszintjének állagát nem veszélyeztetheti, későbbi pinceszintek építését nem akadályozhatja,
 - bb) szivárgót kell létesíteni, és az összegyűjtött felszín alatti vizeket el kell vezetni vagy a telek zöldfelületeinek öntözésére kell felhasználni.
- (4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés
- a) legfeljebb a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség 35%-ában alkalmazható,
 - b) az **a) pont** szerinti célra létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el,
 - c) kizárólag önálló használat biztosításával telepíthető, és
 - d) szabadtéri kialakítással nem telepíthető – kivéve a zártosorú beépítésű övezetben legfeljebb 2 gépkocsi számára kialakított berendezést –,
 - e) előkertben csak terepszint alá süllyeszthető emelőszerkezetként telepíthető, ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.
- (5) Parkolóház
- a) zártosorú és zártosorú zártudvaros beépítési módú övezet területén 100%-os beépítéssel építhető, ha az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi,
 - b) létesítése során, a földszinten a bejáratokon kívül a közterület vagy a közhasználatú magánút felőli traktusban közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzemhelyiség) alakítandó(k) ki, kivéve, ha a földszint felőli homlokzat kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarásra kerül,
 - c) ²
 - d) **parkolóház** létesítése esetén a **parkolási** szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó, amennyiben az épületben – a földszint kivételével – más önálló rendeltetés céljára nem létesül építményszint.
- ³(5a) A részben közhasználatú parkoló céljára szolgáló telken a legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni.

¹ OTÉK-tól való eltérés jóváhagyva az ÁFI BP/1002/00085-7/2018.sz. záróvéleménye alapján

² hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § a) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- (6) Az épület közterület felőli homlokzatán
 - a) garázs kapu legfeljebb két személygépkocsi beállónak megfelelő szélességben létesíthető,
 - b) kettőnél több garázsbehajtó egymás mellé nem sorolható.
- (7) Éjjel – nappal őrzött, lekerített közterületi parkoló csak a lakótelepek területén alakítható ki, mely
 - a) legfeljebb 1,80 méter magas, legalább a külső oldalán, gyorsan növő vagy előnevelt sövénnel takart drótfonatos kerítéssel keríthető le, és
 - b) az őrzés célját szolgáló legfeljebb 2,5 x 3,5 méteres alapterületű, a kerület területén egységes küllemű őrház helyezhető el.
- (8) ¹Autóbusz és tehergépjármű rendszeres tárolására szolgáló terület csak szilárd burkolattal alakítható ki.

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

VIII. FEJEZET – EGYES RENDELTETÉSI EGYSÉGEK ÉS ÉPÍTMÉNYEK ¹

39a. ²Lakásméret

- 55/A. §** ³(1) Az újonnan létesülő lakások esetén – a meglévő épületen belül az átalakítással, tetőtéri beépítéssel létrejövő lakásokat nem ideértve –
- a) nettó 38 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető a c) pont figyelembevételével;
 - b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb,
 - ba) az Ln-2, Ln-3, Lk-1, Lk-2 és a Vt, Vi jelű területeken 60 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 20%-a lehet 45 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb,
 - bb) az Lke-1 és Lke-2 jelű övezetek területén 65 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 25%-a lehet 50 négyzetméter alapterületnél kisebb;
 - c) az a)-b) pontok szerinti méretekbe a (2) bekezdés szerinti tároló területe nem számítható be;
- (2) Az újjépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani önálló helyiségként, vagy közös helyiség részeként a lakáson kívül, az épületen belül, a lakással azonos vagy attól eltérő építményszinten.

55/B. § ⁴A meglévő épületben

- a) a meglévő lakás megosztásával vagy meglévő helyiség, rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatásával nettó 30 négyzetméternél kisebb lakás nem létesíthető,
- b) meglévő két lakás egymás között történő átalakítása során – amennyiben a műszaki kialakítás a 30 négyzetméteres nettó alapterület kialakítását nem teszi lehetővé –, a kisebbik lakás sem lehet kisebb 25 négyzetméternél.

40. A kerítés

- 56. §** (1) A kerítés magassága – a TKR együttes betartásával –
- a) drótfonatos kerítés esetén legfeljebb 2,5 méter,
 - b) egyéb kerítés esetén legfeljebb 2,0 méter,
 - c) labdajátékra is alkalmas játszótér, közösségi terület vagy sportlétesítmény közterület felé eső kerítése a szükséges magasságú, vagy
 - d) az építési övezetben előírt magasságú lehet.
- (2) Közterületi zöldterület, játszótér, pihenőkert, közkert, fásított köztér legfeljebb 1,80 méter magas, átlátható kerítéssel elkeríthető, éjszakai időszakra (este 20 óra és reggel 8 óra között) lezárható.
- (3) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződésénél a közlekedésbiztonság szerinti látóháromszögbe eső és a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belüli szakaszon a kerítést a terepcsatlakozástól mért 0,8 méter magasság felett átláthatóan kell kialakítani, a kerítéstámfal és a TKR-ben foglaltak kivételével.
- (4) Kerítéstámfal mellvédje tömör felületként kialakítva legfeljebb 0,90 méterrel lehet magasabb a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél.
- (5) Támfalkerítés az eltérő terepszinttel rendelkező telkek között szükség szerint legfeljebb 3,5 méter magasságig alkalmazható.
- (6) ⁵Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része – a meglévő földszinti lakás előtti saját tulajdonú kert kivételével – közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el.
- (7) ⁶Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetekben egy utcáról
- a) legfeljebb két kapubehajtó és csak akkor létesíthető – a saroktelek kivételével –,
 - aa) ha a telek szélessége legalább 20 méter és
 - ab) ha a két kapubehajtó közötti távolság legalább 6,0 méter,
 - b) saroktelek esetén utcánként legalább 20 méter telekszélesség esetén legfeljebb egy-egy kapubehajtó létesíthető.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 23. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 23. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 23. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁶ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 24. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

41. Műtárgyak magassága

- 57. §** (1) Közterületen elhelyezhető
- a) műtárgy magassága legfeljebb 20 méter lehet – a hídszerkezet kivételével –,
 - b) szobor magassága – a talapzatával együtt mérten – legfeljebb 10 méter lehet.

42. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

- 58. §** (1) Amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik, 5000 m² alapterületet meghaladó méretű kereskedelmi létesítmény tetőfelületének legalább felét
- a) megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésével kell hasznosítani, vagy
 - b) a hőszigetelés ellensúlyozása érdekében legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani,
 - c) az **a) és b) pont** szerinti kialakítás együtt is alkalmazható.
- (2) Több, egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőtérrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem valósítható meg, amennyiben összesített általános szintterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szintterületet meghaladja.
- (3) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutatás és az ilyen célt szolgáló lábon álló tető létesítése nem megengedett.
- (4) A parkoló-létesítés szabályai:
- a) bevásárló központ vagy hipermarket telkének területén a telek főútvonal felőli közterületi telekhatára menti 30 méteres sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki,
 - b) amennyiben a meglévő épület megléte miatt a parkolók a közterület felőli teleksávban helyezhetők csak el, úgy a közterület felől legalább három egymás melletti fasort kell létesíteni, a közterülettel párhuzamosan, legalább 20 méter szélességű zöldsávban,
 - c) a felszíni parkolóra vonatkozó **54. §** -ban foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a parkoló felületét egybefüggő napcella-tető fedí az építési helyen belül,
 - d) tetőparkoló kialakítása esetén az **(1) bekezdés** szerinti megújuló energiaforrás és zöldfelület együttes értéke a tetőfelület 1/3-ára csökkenthető, amennyiben a parkolók fásítottan vagy árnyékoló szerkezettel fedetten kerülnek kialakításra.

43. Üzemanyagtöltő állomások, elektromos gépjármű töltőállomás, autómosók, helikopter-leszállóhely

- 59. §** (1) Új üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető, kivéve, ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, továbbá a KÖu övezet területén ott, ahol a Szabályozási Terv rögzíti.
- (2) Önálló üzemanyagtöltő állomás létesítése során
- a) ¹a telekhatárának legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 méter, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásai másként nem rendelkeznek,
 - b) a lefedő tetőzet nem áttetsző részeinek legalább 2/3-án legalább extenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (3) Nem önálló üzemanyagtöltő állomás más rendeltetésű épületen belül akkor létesíthető, ha
- a) a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségek és az üzemanyagtöltő-kútállások az azt befogadó épület beépítési kontúrján belül kerülnek elhelyezésre,
 - b) az épületből kinyúló előtető vagy az épület elé épített tető alá üzemanyagtöltő-kútállások nem kerülnek elhelyezésre, továbbá
 - c) a parkolóház, melyben elhelyezésre kerül, a KÖu övezetek mentén van.
- (4) Új üzemanyagtöltő állomás területén autómosó elhelyezése a főépülettel egybeépített módon lehetséges, a Gksz területek kivételével.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- (5) ¹Önálló autómosó csak a **Gksz** jelű építési övezetben létesíthető, amennyiben az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi. Meglévő üzemanyagtöltő állomás esetében utólagos elhelyezése csak a **(4) pont**nak megfelelően lehetséges a KÖu területek mentén, lakóépülettől legalább 100 méteres távolságra.
- (6) Elektromos gépjármű töltőoszlopa minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint létesítendő.
- (7) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Eü területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

44. Állattartó épületek

- 60. §** (1) Haszonállat tartására szolgáló új épület kizárólag az Mk és Má övezet területén létesíthető, továbbá az Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt egyes területeken.
- (2) Haszonállat tartására szolgáló meglévő épület
- a) részbeni vagy teljes bontása esetén az eredeti alapterületnek megfelelő méretben építhető újjá,
 - b) teljes bontása esetén új épület nem létesíthető
 - ba) Békásmegyer-Ófalu,
 - bb) Csúcshegy, valamint
 - bc) Aranyhegy – Örömhely – Péterhegy építési övezeteinek területén.
- (3) Baromfi- és kisállat-tartó építmény vagy épület legfeljebb 10 állat ²vagy – ha van – a helyi állattartási rendeletben meghatározott létszámú állat befogadására alkalmas mérettel létesíthető
- a) az építési hely hátsókert felé eső részén,
 - b) kiszolgáló épülethez csatlakozva úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolság biztosított legyen.
- (4) Állattartó építmény nem helyezhető el
- a) kistestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő funkciót tartalmazó épülettől 8,0 méter,
 - b) nagytetű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő funkciót tartalmazó épülettől 15,0 méter,
 - c) ásott vagy fúrt kúttól 10,0 méter,
 - d) egészségügyi létesítmény, bölcsőde-, óvoda-, iskola-, kereskedelmi funkciót is tartalmazó épület telkén, illetve telkétől 50,0 méter – kivéve, ha az állatok tartása nevelési, oktatási cél érdekét szolgálja –,
 - e) Ln-T jelű övezet határától 20,0 méter távolságon belül.

45. ³Ideiglenes és mobil építmények, konténerház

- 61. §** (1) ⁴Sportpályák időszakos – legfeljebb 180 napig tartó folyamatos – lefedésére szolgáló, ideiglenes jellegű sátorépítmény akkor is elhelyezhető, ha nem biztosítható az övezetben előírt beépítési paraméterek betartása.
- (2) Az **(1) bekezdés** szerinti ideiglenes jellegű sátorépítmény építési helyen kívül is elhelyezhető, ha a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét nem korlátozza.
- 61/A. §** ⁵(1) Építkezés helyszínén az építési tevékenység céljára kialakított felvonulási épület – szociális blokk, iroda, értékesítési iroda számára – a beruházás befejezéséig helyezhető el a telken, mely az építési helyen kívül is telepíthető. A felvonulási épület, konténerház kizárólag ideiglenes építményként létesíthető, vagy azzal a feltétellel, hogy azt az építkezés befejezése és az épület használatbavétele után el kell távolítani.
- (2) Konténerház telepítése esetén végleges vagy több évig tartó rendeltetési céllal az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályokat kell betartani a (3) bekezdésben foglalt felvonulási épület kivételével.
- (3) Szaniterkonténerre (konténerházként kialakított illemhely) az ideiglenes építmények szabályait kell alkalmazni.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 25. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 8. pontja, hatályos 2020. december 15-től

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 26. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 26. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 26. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

46. Egyéb építmények

- 62. §**
- (1) A közterületen nem helyezhető el fülkeszerű könnyűszerkezetes építmény, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, sátor, az időszakos rendezvények kivételével.
 - (2) A kerület területén a kulturális örökség védelme érdekében nem létesíthető mecset funkciójú épület, valamint menekülttábor, meglévő rendeltetés ilyen célra nem változtatható meg.

IX. FEJEZET – SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK

47. A szabályozási határértékek alkalmazása

- 63. §** (1) A **2. melléklet** szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben foglalt feltételek és a táblázat magyarázatának együttes figyelembevételével alkalmazandók. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** másként rendelkezik, akkor az övezeti előírás vagy a táblázat helyett azt az előírást kell betartani.
- (2) A legkisebb előírt telekméretre vonatkozó paraméterek alkalmazása során a 18. § rendelkezései mellett a következőket is be kell tartani:
- szabályozási vonal által meghatározott telekalakítás során a táblázat értékeit figyelmen kívül kell hagyni, a teleknagyság a szabályozási terven feltüntetett szabályozási vonal által meghatározott,
 - a telekfelosztás, és az **a) pont** kivételével telekhatár-rendeztés esetén a **18. §** szerinti százalékban meghatározott engedményes értékek alkalmazhatók.
- (3) A telek megengedett **legnagyobb beépítettségének számítása során a** saroktelekre vagy az építési övezetben meghatározott más esetre vonatkozó kedvezményes érték alkalmazása mellett a zöldfelület csökkentett értékét kell betartani.
- (3a)¹ A telken létesíthető épületek számának megállapítása során
- a terepszint alatti építményszinttel összekötött, a terepszint felett látszólag két vagy több önálló épületrész a telken elhelyezhető épületek száma vonatkozásában egy épületnek számít, ha a terepszint alatti összekötésük egy épületszerkezetet alkot a felmenő szerkezetekkel;
 - amennyiben az a) pont szerinti terepszint alatti építményszint dilatációval egymástól elválasztásra kerül, akkor az két épületnek számít;
 - nem számít egy épületnek az épületszerkezettől független vizuális összekötéssel (pergola, gerenda, növénytámaszték, támfal stb.) létrehozott két önálló épület;
 - az építési övezetben meghatározott legnagyobb vagy legkisebb épület alapterület esetében a 130.§ (4) bekezdés rendelkezését is figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az a)-c) pont szerint az egy, vagy több épületnek számít.
- (4) A telken létesíthető általános szintterület meghatározása:
- az általános szintterület maximálisan létesíthető nagyságát az általános szintterületi mutató határozza meg, mely az építési helyre, a beépítési magasságra, az udvari téraryományokra, az épületek közötti távolságra, valamint a telepítési távolságra vonatkozó paraméterek és szabályok együttes alkalmazása miatt a megengedettnél kisebb is lehet,
 - szintterületi mutató **kedvezmény** akkor adható a **65. §** szerinti feltételekkel, ha azt a 2. melléklet táblázata tartalmazza.
- (5) ²Az épület **magasságának** megállapítása során
- amennyiben a telken **létesíthető legnagyobb épületmagasság (Ém)** mellett a **legnagyobb homlokzatmagasság értéke (Hm)** is rögzítésre került, ott a két szabályt együtt kell alkalmazni, és a kisebb méretet adó szabály szerinti méreteket kell betartani;
 - amennyiben az épület létesíthető magassági értékeit a **3. melléklet utcai párkánymagasság vonala (Pmu)** szerint figyelembe vett **magassági idom** határozza meg, ott a **2. mellékletben** szereplő, a Pmu értékhez viszonyított **legnagyobb udvari homlokzat homlokzatmagassági értékét is figyelembe kell venni** (Pmu+x); [16. ábra]
 - a **lejtős telek** esetében meghatározott **két homlokzat megengedett legnagyobb homlokzatmagassági értékét** a 2. mellékletben jelzett „**H_H/H_L**” érték határozza meg, melyet úgy kell alkalmazni, hogy
 - a nagyobbik érték a lejtő alsó része felől nézett **lejtőoldali homlokzatmagasság (H_L)**,
 - a kisebbik érték a lejtő irányába nézett **hegyoldali homlokzatmagasság (H_H)**.
- (6) ³A **maximálisan létesíthető lakások számát** az építési övezet táblázata határozza meg
- az egy épületben létesíthető lakások darabszámával,
 - a telken létesíthető lakások darabszámával, továbbá
 - a telek területére (T jelzés) vagy általános szintterületére (Szm jelzés) utaló osztószám alkalmazásával, melynek alkalmazása során figyelembe kell venni a létesíthető lakásméretekre vonatkozó 55./A §. rendelkezéseit is.

¹ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 27. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 27. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 27. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (7) ¹A **(6) bekezdés c) pont** szerinti osztószámmal el kell osztani a telek területét (T jelzés esetén) vagy a telken létesíthető általános szintterületet (Szm jelzés esetén), és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető lakásszámot. Amennyiben a táblázat a telken elhelyezhető lakások maximális darabszámát is rögzíti, akkor a két lakásszám összevetése alapján a kisebb érték adja a telken ténylegesen létesíthető lakásszámot.
- (8) A meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni.
- (9) Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, a telek előírt legkisebb zöldfelületét és a telken elhelyezhető épületek számát is a teleknyilván területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.

48. A szintterületi paraméterek

- 64. §** (1) Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során
- a megengedett legnagyobb **általános szintterületi** mutatót figyelembe **kell** venni, és
 - a megengedett legnagyobb **parkolási szintterületi** mutatót figyelembe **lehet** venni, kivéve, ahol az építési övezet előírása ettől eltérően rendelkezik. [20. ábra]
- (2) Az építési övezet meghatározza
- a telek **legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját**, melyet az általános szintterület és a telekterület hányadosaként,
 - a telek **legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját**, melyet a parkolási szintterület és a telekterület hányadosaként kell megállapítani.
- (3) Az általános és a parkolási szintterületi mutató számítása során:
- az általános szintterületi mutató számításánál
 - az általános szintterületet be kell számítani,
 - a parkolási szintterületet pedig be lehet számítani, és
 - amennyiben a parkolási szintterület a megengedettnél meghaladná, akkor a többletet az általános szintterületi mutatóba kell beszámítani,
 - a **parkolási szintterületi** mutató számításánál csak a parkolási szintterületet szabad beszámítani.
- (4) Az általános szintterületbe be kell számítani
- az általános célú építményszint bruttó alapterületét,
 - a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét,
 - a garázs szintterületének azon részét, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületi mutató alapján számított parkolási szintterületet.
- (5) Az általános szintterületbe nem kell beszámítani
- az alábbi építményszintek bruttó alapterületét:
 - az 1,9 méternél kisebb belmagasságú helyiség, helyiségrészt,
 - a beépített tetőtérrel kívüli padlástér, és
 - az épület beépítési mértékénél figyelembe vett beépített alapterületének 5% át meg nem haladó gépészeti helyiségrészt;
 - az alábbi építményszintek határoló főfalak nélküli alapterületét:
 - az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szinti közlekedő, továbbá
 - a közterülethez csatlakozó árkád;
 - az alábbi építményszintek nettó alapterületét:
 - a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
 - a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);
 - az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépház vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
- (6) A **parkolási szintterületbe** kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül
- a parkolóférfőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
 - a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 27. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- c) a lehajtó és felhajtó rámpa,
 - d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
 - e) a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár terület, melyek beszámítása során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.
- (7) A **parkolási szintterületbe** a **(6) bekezdés** szerinti szintterületet akkor nem kell beszámítani, ha azokat az általános szintterület már tartalmazza.
- (8) A szintterület számítása során csak egyszeresen kell beszámítani
- a) a lépcsőház, a belső lépcső, valamint
 - b) az akadálymentesítésre szolgáló gyalogsrámpa által elfoglalt alapterületet, azok pihenőjével együtt, kivéve, ha a pihenő alapterülete meghaladja a közlekedéshez szükséges és a lépcső jellegének megfelelő méretet, vagy azon más rendeltetés is létesül (galériaszint része), mely esetben annak növekményét annyszor kell beszámítani, ahány szinten az létrejön.
- (9) Az épület közterület fölé nyúló építményrészeit a **(4)-(7) bekezdések** szabályai szerint a megfelelő szintterülethez hozzá kell számítani (zárterek, loggia, egyéb túlnyúló épületrészek).
- (10) A **meglévő épület** utólagos rendeltetés-módosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázsszint esetében a parkolási szintterületi mutatót lehet, de nem kell alkalmazni.
- (11) **Nem kell alkalmazni** az általános és a parkolási szintterületi mutatót a kialakult beépítéssel rendelkező **Ln-2, Ln-3, Vt-M és Vt-H**, valamint **Ln-T** területfelhasználási egységekhez tartozó egyes építési övezetek területén meghatározott esetekben.

- 65. §** (1) A **szintterületi mutató kedvezmény** mértéke és alkalmazásának szabályai:
- a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;
 - b) a szintterületi mutató növekmény több kedvezmény együttes alkalmazása esetén sem haladhatja meg a $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értéket, kivéve, ha az építési övezet, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása azt kifejezetten lehetővé teszi;
 - c) a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele:
 - ca) az **14. §**-ban meghatározott közhasználatú terület kialakítása vagy
 - cb) az új épület tervének a BREEAM, LEED, DGNB, valamint más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés;
 - d) a **ca) pont** szerinti **szintterületi mutató kedvezménynek** nem feltétele a közhasználatú terület Szabályozási Terven való jelölése;
 - e) egy telken több épület létesítése esetén
 - ea) a **cb) pont** szerinti szintterületi mutató kedvezmény épületenként csak olyan arányban jár, mint a tervezett épület kedvezménnyel növelt általános szintterületének aránya az összes létesíteni kívánt épület kedvezménnyel növelt általános szintterületi összegéhez képest, és
 - eb) amennyiben további épületre a későbbiekben nem teljesül a **cb) pont** szerinti feltétel, úgy arra vonatkozóan az arányosított kedvezmény nem adható meg.
- (2) 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 $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ általános szintterületi mutató kedvezmény adható, amennyiben:
- a) az építtető a többletparkolót nem a saját igényei céljára, hanem lakossági parkolás céljára létesíti, és
 - b) a szintterületi engedménnyel növelt épületre vonatkozó parkolási kötelezettségnél a többletparkoló férőhelyszáma legalább 25 %-kal több, amit a parkolási szintterületbe nem kell beszámítani.

49. A telken belüli zöldfelület előírásai

- 66. §** (1) A telek előírt legkisebb zöldfelületi aránya
- a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
 - b) tetőkerti zöldtető zöldfelületével, vagy
 - c) az **a) és b) pont** szerinti zöldfelülettel együtt biztosítható. [21. ábra]

- (2) A zöldtető zöldfelületének számításánál
- a beszámítható zöldfelület arányát az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és zöldtetőjelleg alapján kell számolni, és
 - a félintenzív és az intenzív zöldtető akkor számítható be az **a) pont**nak megfelelően, ha a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrend létesül, és a zöldtető megfelelő öntözése öntözőrendszer telepítésével biztosított.
- (3) A teljes értékű zöldfelület beszámításánál
- be kell számítani a teleknek azt a részét, amelyen egy, két vagy háromszintes zöldfelület van, továbbá beszámítható
 - a burkolatlan vagy szórt burkolatú terület, ha annak aránya nem haladja meg az előírt zöldfelületi arány 30%-át, vagy
 - a legfeljebb csak fával lefedett, de nem burkolt terület, továbbá
 - be kell számítani a természetes vagy mesterséges állandó vízfelület területét az OTÉK-ban meghatározottak szerint, melybe a kerti fürdőmedence nem számítható be, kivéve, ahol azt az építési övezet másként határozza meg.
- (4) A **műanyag gyeprács** beszámításának szabályai a következők:
- a műanyag gyepráccsal kiépített zöldfelület – **a b) pont** szerinti felszíni parkoló kivételével –
 - területének 50%-a vehető figyelembe, a K-Rek jelű építési övezet területén 25%-a,
 - beszámított területe nem haladhatja meg az előírt zöldfelület területének 20 %-át, továbbá
 - az aláépített vagy fedett, de nyitott területként kialakítva nem számítható be a telek zöldfelületébe;
 - a műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe vagy a megközelítésére szolgáló út
 - 30 férőhely befogadóképességnél kisebb parkoló esetén legfeljebb 50%-ban,
 - 30 férőhely befogadóképességű vagy annál nagyobb parkoló esetén 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe,
 - irodaépület esetében a parkoló igény negyedénél kevesebb férőhely befogadóképességig és legfeljebb 25%-ban számítható be,
 - ¹egyéb rendelkezés hiányában, kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló esetben nem vehető figyelembe.
- (5) ²**Nem vehető figyelembe** a telek zöldfelületének számítása során
- a beton gyepráccsal kialakított felület, továbbá a gépkocsi lehajtó területén kialakított zöldsáv területe,
 - a burkolt környezetben létesülő 1 m² alatti zöldfelület, ami több ilyen zöldfelületként sem vonható össze,
 - felszíni parkoló 2 m² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre.
- (6) A Szabályozási Terven rögzített „**jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület**” lehatárolásnak a telekre eső területén
- a zöldfelületet háromszintes növényállománnyal, kerként, parkként kell kialakítani,
 - a **burkolt felület aránya** nem haladhatja meg a lehatárolás területének az 1/3-át, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik,
 - épület csak akkor** helyezhető el, ha azt a Szabályozási Terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása meghatározott arányban lehetővé teszi.
- (7) A Szabályozási Terven rögzített „**zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület**” lehatárolásnak a telekre eső területe
- legalább 80%-ban zöldfelületként** alakítandó ki, akár teljes értékű zöldfelületként, akár zöldtetőként, és
 - az építési hely figyelembevételével **kizárólag terepszint alatt** építhető be úgy, hogy az építmény a zöldtetővel növelten sem nyúlhat 0,8 méternél nagyobb magasságban a csatlakozó terepszint fölé.
- (8) A Szabályozási Terven rögzített „**meghatározott arányú zöldfelület**” lehatárolásnak a telekre eső területe
- legalább a Szabályozási Terven rögzített %-os arányban teljes értékű zöldfelületként vagy zöldtetőként alakítandó ki, és
 - az építési hely és az a) pont együttes figyelembevételével a beépítési mértékbe beszámító épületrésszel beépíthető.
- (9) A **(6)-(8) bekezdések** alapján kialakítandó zöldfelület és az építési övezetbe vagy övezetbe tartozó **2. mellékletben** a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány alapján biztosítandó zöldfelület közül a nagyobb értéket adót kell betartani, a zöldtető létesítésre vonatkozó szabályok együttes betartásával.
- (10) ³A **2. mellékletben** rögzített **legkisebb előírt zöldfelület kedvezményes értéke a 24. §** szerinti szabályok és feltételek szerint akkor alkalmazható, ha azt az építési övezet, vagy az övezet kifejezetten lehetővé teszi.

¹ módosította: 14/2022. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. július 9-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 28. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

X. FEJEZET – A MAGASSÁGI SZABÁLYOK

50. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja

- 67. §** (1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet
- a) az építési övezetben meghatározott megengedett legnagyobb **épületmagasság (ÉM érték)**,
 - b) ¹az építési övezetben meghatározott, az egy adott homlokzatra vonatkozó megengedett legnagyobb **homlokzatmagasság**,
 - c) a Belső Óbuda Bécsi út – Reménység utca – San Marco utca – Szőlő utca – Perc utca – Fényes Adolf utca – Lajos utca – Nagyszombat utca által határolt területen a **3. mellékletben** meghatározott **párkánymagassági érték** és a **68-70. §** szabályai alapján megállapított **utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (Pmu érték)**. [15. ábra]
- (2) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása másként rendelkezik, akkor az **(1) bekezdésben** foglaltak helyett azt kell betartani.
- (3) ²**Az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas oromfal felületét.**
- (4) ³ A homlokzatmagasság számítása során a homlokzatfelületet (F) az épületmagasság meghatározásánál figyelembe vett zárószervezet felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a rendezett tereppel való metszészvonal között kell számítani, melyhez hozzá kell adni az OTÉK szerint figyelembe veendő épületrészek felületének összegét.
- (5) ⁴**A 9,5 méternél alacsonyabb** legnagyobb megengedett épületmagasságú építési övezetek területén – kivéve, ha az építési övezet, a Szabályozási Terv, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – legfeljebb egy építményszint létesíthető az épületmagasság számításnál figyelembevétele 45°-os sík alatt.
- (6) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni az **épület legmagasabb pontjának** (rövidítve: **Élp**) **előírásával**, ha azt az építési övezet, a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv meghatározza.
- (7) Az épület legmagasabb **pontját** meghatározó sík fölé nem nyúlhat épületrész – az OTÉK-ban meghatározottak kivételével.
- (8) ⁵Óbuda Újlak 247.§. szerint lehatárolt területén, ahol a 3. melléklet nem határoz meg Pmu értéket, ott a Szabályozási terv magassági előírásait (homlokzatmagasság, csatlakozás), valamint a XXI. fejezet Kiegészítő előírását kell alkalmazni, továbbá a Bécsi út menti telkek esetében a 247. § szerinti magassági idom szabályait is figyelembe kell venni (18. ábra) az épületek magassági értékeinek meghatározása során.
- (9) ⁶Lejtős 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 bejáratí homlokzata van, amelyhez a tereplépcső, rámpa közvetlenül csatlakozik. [12. ábra]

51. Az utcai párkánymagasság és a magassági idom szabályai

- 68. §** (1) Az épület **magassági értékeinek meghatározására a 69.§ szerinti magassági idom szolgál**, melyet a **3. melléklet** szerinti párkánymagassági érték (**Pmu**) és a **(2) bekezdés** előírásának betartásával kell megállapítani.
- (2) Az utcai párkánymagasság vonalának
- a) **helyét** a telek közterületi határvonalára állított függőleges sík határozza meg, kivéve, ha a Szabályozási Terv
 - aa) előkertet határoz meg, akkor a helye az előkerti határvonalra állított, vagy
 - ab) építési vonalat határoz meg, akkor az arra állított függőleges síkon van;
 - b) a Pmu értékét, azaz az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értékét a **3. melléklet** határozza meg, melyet az alkalmazása során a közterületi terepcsatlakozástól (járdatótól) kell mérni. [15. ábra]

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 29. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² OTÉK-tól való eltérés jóváhagyva az ÁFI BP/1002/00085-7/2018.sz. záróvéleménye alapján

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 29. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

⁵ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁶ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- 69. §** (1) A magassági idom meghatározásának szabályai: [16. ábra]
- a **magassági idom** a **68.§ (2) bekezdés** szerint meghatározott **utcai párkánymagasság vonalára** fektetett, a telekbelső irányába emelkedő ferde magassági síkból és az **utcai párkánymagasság vonala** felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes magassági síkból (együtt magassági síkok) áll;
 - a ferde magassági sík hajlásszöge 45°;
 - a ferde magassági síkot a telek teljes szélességében a két sík metszésvonaláig, a vízszintes síkot ettől a metszésvonaltól a telekbelső felé, a telek teljes további terjedelmében figyelembe kell venni az építési hely felett.
- (2) A magassági idom alkalmazási szabályai:
- saroktelek esetén a magassági idomot a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg;
 - amennyiben a saroktelken eltérő **Pmu érték** került meghatározásra, úgy a vízszintes síkok átfedésénél az alacsonyabbat kell figyelembe venni;
 - két utcára **átmenő telek** eltérő **Pmu értékei** esetén a különböző magasságú vízszintes magassági sík közötti térbeli váltás helye a telek felezővonalában van;
 - ahol a **Pmu értéke** nem a telekhatáron tér el egymástól, ott a Szabályozási Terv **pontosítja a 3. melléklet szerinti Pmu érték** alkalmazási sávját az utcai homlokzat magasságának rögzítésével.
- (3) Az **utcai párkánymagasság vonalának** alkalmazási szabálya telekalakítás esetén:
- amennyiben a **3. mellékletben** a telekhatáron eltérő **párkánymagassági érték** került rögzítésre, akkor a telekalakítás után
 - a **párkánymagassági érték** a telekhatár változásának megfelelően változik,
 - telekegyesítés esetén a térképen jelölt **párkánymagassági** értéket kell betartani, de a magassági váltás helye 6-6 méteres sávban a jelöléstől eltérhet,
 - a saroktelek esetében, ha az a keskenyebb utca felőli, alacsonyabb **párkánymagassági értékkel** jelölt telekkel kerül egyesítésre, akkor a **3. mellékletben** a telekhatáron jelölt **párkánymagassági értéket** kell a továbbiakban is betartani.
- (4) Az **utcai homlokzatmagasság értékének** meghatározására a Szabályozási Terv előírást rögzíthet, melyet együtt kell alkalmazni a magassági idom szabályaival a jelölt homlokzatszakaszon vagy homlokzatsatlakozás helyén. Az így meghatározott érték lehet:
- az adott homlokzatszakaszra vonatkozó **két érték között** meghatározott (**Hm:a-b m**),
 - az adott csatlakozásra vonatkozó **eltérést nem megengedő** (**Hm:Cs±0,00 m**),
 - az adott csatlakozásra vonatkozó **eltérést megengedő** (**Hm:Cs ± xm**), vagy
 - a kialakult homlokzatmagasság értékének megtartását rögzítő **méterben nem kifejezett** érték.
- (5) Az **udvari homlokzatmagasság** legfeljebb 13,50 méterrel haladhatja meg a Pmu értéket és – amennyiben az rögzítésre került – a Szabályozási Terven meghatározott **(4) bekezdés** szerinti utcai homlokzatmagasság teljes homlokzatszakaszra vonatkozó értékét.
- (6) Ahol a Szabályozási Terv az épület **kialakult homlokzatmagasságát** rögzíti, ott az akkor sem lehet magasabb, ha a Pmu érték azt lehetővé tenné.
- 70. §** (1) A **magassági idom** síkjai fölé csak az alábbi szabályok szerint nyúlhat épületrész:
- ²a **ferde magassági sík feletti** – teljes telekszélességű – térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész, ha a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a közterület felőli homlokzat szélességének 1/3-át,
 - a **vízszintes magassági sík** fölé emelkedhet épületrész
 - az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz esetén, és
 - legfeljebb 3,0 méterrel tetőfelépítmény esetén – a **ba) alpontban** foglaltaktól függetlenül –, és
 - legfeljebb 2,0 méterrel a nem falazott kémény, szellőző vagy műszakilag szükségessé váló kéménymagasítás esetén;
 - ³az **a) és b) pont** szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg a homlokzat szélességének 1/3-át.
- (2) A magassági síkok fölé való **túlnyúlás mértéke figyelmen kívül** hagyható
- a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása esetén,
 - a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,
 - a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 4. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 10. §, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 9. pontja, hatályos 2020. december 15-től

52. Magassági illeszkedés a zárt sorú csatlakozásnál

- 71. §**
- (1) A **védett épülettel** szomszédos épület csatlakozó párkánymagassága
 - a) a védett épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) két védett épület között a magasabbik épület csatlakozó párkánymagasságánál legfeljebb 0,8 méterrel lehet nagyobb, a **Pmu érték** betartása mellett.
 - (2) Amennyiben a **szomszéd telekre vonatkozó Pmu érték kisebb**, vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének csatlakozó párkánymagassága a megengedettnél **kisebb**, továbbá az építéssel érintett telek megengedett **Pmu értéke** és a szomszédos meglévő épület csatlakozó párkánymagasságának a különbsége
 - a) 3,0 méter, vagy annál kisebb, akkor az épület magassági csatlakozását úgy kell kialakítani, hogy minél kisebb legyen a telekhatáron tűzfalasan létrejövő csatlakozó felület,
 - b) 3,0 méternél nagyobb, akkor a szomszédos épület csatlakozó párkánymagasságát nem kell figyelembe venni az épület magassági csatlakozásakor.
 - (3) Amennyiben a **szomszéd telekre vonatkozó Pmu érték nagyobb**, vagy a szomszéd telek meglévő épületének csatlakozó párkánymagassága **a megengedettnél nagyobb**, akkor a meglévő szomszédos épület magasságához a telekhatártól mért legalább 3,0 méteres szélességű homlokzatszakaszon a magassági idomra vonatkozó szabályok és a homlokzatmagasság jelölt értékeinek együttes betartásával kell csatlakozni.

53. Magasház elhelyezési és magassági szabályai

- 72. §**
- (1) Magasházat kizárólag a Szabályozási Terven jelölt „*építési hely magasépület céljára kijelölt része*” lehatároláson belül lehet létesíteni. Amennyiben ehhez képest a Fővárosi Rendezési Szabályzatban (továbbiakban: FRSZ) a magasházak lehatárolás területe változik, akkor annak lehatárolását a XXI. Fejezet kiegészítő előírása szerint kell betartani.
 - (2) Az épület magasházak épületrészére vonatkozóan
 - a) az épület legmagasabb **pontja** nem lehet nagyobb 45 méternél, továbbá
 - b) a magasházak épületrészekre külön-külön figyelembe kell venni az FRSZ-ben meghatározott:
 - ba) legnagyobb alaprajzi kiterjedésre és,
 - bb) legnagyobb bruttó alapterületre vonatkozó mindenkori átlagérték szabályokat.
 - (3) A magasépületek távolságának meghatározása során
 - a) a magasházak 30 méter feletti magasságú épületrészeinek egymásközötti, illetve más épülettől való legkisebb távolságát – a tűzvédelmi és biztonsági követelmények mellett – az elhelyezés helyszínének együttes figyelembevételével kell meghatározni, és
 - b) az **a) pont** szerinti legkisebb távolság 16 méternél nagyobb homlokzati átfedés esetén nem lehet kisebb a magasabbik épület legmagasabb **pontja** magasságának felénél, kivéve, ha az építési övezet, a Szabályozási Terv, vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő** előírása másként szabályoz,
 - c) eltérő magasságú épületek létesítése esetén a nagyobbak megfelelő távolságot kell betartani.
 - (4) **Magas műtárgy** a Rendelet hatálya alá tartozó területen nem létesíthető.

NEGYEDIK RÉSZ - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

XI. FEJEZET - LAKÓTERÜLETEK

54. Az Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias építési övezetek általános rendelkezései

- 73. §** (1) Az **Ln-2** és az **Ln-3** jelű **nagyvárosias lakóterületek jellemzően** zárt sorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az **Ln-2** és az **Ln-3** jelű építési övezetek
 - általános előírásait rögzítő **74-78. §-sal**,
 - a részletes előírásait rögzítő **79-84. §-sal** és
 - a **2. melléklet 1. és 2. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

- 74. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális és közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda, valamint
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítása, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) **Kereskedelmi** rendeltetés
- csak az épület pincészetjén, földszintjén, és
 - legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel
- létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (3) **Önálló kereskedelmi**, vagy kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátó rendeltetést is tartalmazó épület csak a Bécsi út, a Lajos utca és a Pacsirtamező utca menti telkeken létesíthető, ha a telken elhelyezésre kerülő parkolók ki- és behajtása forgalomtechnikai szempontból nem akadályozza a közlekedési folyópályák forgalmát.
- (4) Nem létesíthető
- lakás a közterülettel határos földszinti traktusban vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
 - a lakófunkciót zavaró hatású termelői tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület, – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,

- d) nagykereskedelmi áruház,
- e) kiszolgáló épület,
- f) üzemanyagtöltő állomás, autómosó – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –,
- g) sorgarázs.

- (5) A **telken** – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –
- a) **egy főépület** helyezhető el,
 - b) a létesíthető **lakások száma** nem korlátozott.
- (6) Az **újépítésű**, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű **lakás** után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (7) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

- 75. §** (1) A **pincszint vagy mélygarázs** 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (2) A **földszinti beépítés** mértéke a **2. melléklet** szerinti mértékig növelhető
- a) zártudvaros kialakítás estén, vagy
 - b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
 - c) ha az építési övezet az **a)-b) ponton** kívüli esetben azt kifejezetten lehetővé teszi.
- (3) A **(2) bekezdés** szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A **földszinten előkert hiányában** és a zártosuló beépítésű építési övezetekben
- a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a **c) pont** szerinti kivétellel;
 - b) amennyiben a telek geometriai adottságai vagy a régészeti értékek miatt a telken belüli parkolás épületben való biztosítása földszinti teremgarázs létesítését teszi szükségessé, akkor az egyéb rendeltetésű helyiségek létesítésétől el lehet tekinteni;
 - c) 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén a **b) pont** szerinti földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának kétharmadát.

- 76. §** (1) **Lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága** új lakóépület létesítésénél a közterület felé eső épületraktusban az utcai járdától mért
- a) legalább 7,0 méter legyen
 - aa) a Lajos utcának a Szépvölgyi út és Nagyszombat utca közötti szakaszán,
 - ab) a Pacsirtamező utca mentén,
 - ac) a Szentendrei útnak a Flórián tér és az északi összekötő vasúti híd közötti szakaszán,
 - ad) a Vörösvári út mentén;
 - b) legalább 4,5 méter legyen
 - ba) a Bécsi út mentén,
 - bb) a Vihar utca mentén,
 - bc) a Hévízi út mentén.

- (2) Az **(1) bekezdés**ben fel nem sorolt közterületek menti zárt sorú beépítésű építési övezetek területén a lakóhelyiség legalacsonyabb padló szintje a közterületi járdától mérten
- aa) legalább 3,0 méter,
 - ab) 5 méternél kisebb előkert esetén legalább 1,5 méter,
 - ac) 5 méteres vagy annál nagyobb előkert esetén nem korlátozott.
- (3) Nem létesíthető az utcafront felé magasföldszintes épület az **(1) bekezdés** szerinti közterületek mentén, kivéve, ha a szomszédos meglévő épület(ek) kialakítása magasföldszintes.

- 77. §** (1) Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során – magassági idom előírásainak betartása mellett – :
- a) az **udvari** párkánymagasság az utcai járdától mért **P_{mu} értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
 - b) kétszintes tetőtéri beépítés második szintjének nyílászárója csak a telekbelső felé nyitható,
 - c) kétszintes **tetőemelet** az utca felé nem létesíthető.
- (2) **Meglévő** – 2002. január 1-e előtt már létező – **épület** padlásterének beépítése során
- a) tetőtéri, legfeljebb két lakószintes lakás létesítése vagy meglévő lakás tetőtéri bővítése során az általános szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni, és
 - b) a tetőtéri beépítés érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát és a P_{mu} értéket.
- 78. §** (1) ¹A **51. §** szerinti parkolási kötelezettség **telken belüli** biztosításának szabályai, amennyiben – a b) pontban foglalt kivétellel – az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik:
- a) új épület építésénél a parkolóhelyeket
 - aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
 - ab) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,
 - ac) felszíni parkolóban csak akkor szabad kialakítani, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
 - b) ²amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe :
 - ba) a **beépítés mértékébe nem beszámítót** teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,
 - bc) amennyiben a parkolási kötelezettség teljes egészében a **ba) és bb) pont** szerint nem biztosítható a szükséges mértékig felszíni parkoló is kialakítható
 - c) felszíni parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett – az **ac) ponton** kívül az alábbi feltételekkel alakítható ki:
 - ca) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető,
 - cb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki,
 - cc) meglévő épület esetén a rendeltetés változása miatt előírt többlet parkolóként létesíthető, ha az **a) pont** szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód.
- (2) Az építési övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

¹ módosította a 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § a) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

² módosította a 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § b) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

55. Az Ln-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

79. § (1) Az **Ln-2** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Ln-2/Z** jelű építési övezetekben **zárt** sorú,
 - b) az **Ln-2/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**.
80. § (1) Az **Ln-2/Z-KA1** és az **Ln-2/Z-KA2** építési övezet területén a beépítés **kialakulnak** tekintendő, továbbá
- a) az **Ln-2/Z-KA1** építési övezet területén az épület
 - aa) nem bővíthető,
 - ab) a padlástér nem építhető be;
 - b) az **Ln-2/Z-KA2** építési övezet területén
 - ba) a hagyományos kisvárosias óbudai beépítés jellemzői nem változtathatók meg,
 - bb) az épület padlástere beépíthető a tetőzet kubatúrájának változása nélkül,
 - bc) az udvar üvegtetővel lefedhető közösségi vagy közhasználatú tér létrehozása érdekében,
 - bd) ¹a 78. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt kivétellel földszinten parkolók nem létesíthetők.
- (2) ²Az **Ln-2/Z-1, Ln-2/Z-2, Ln-2/Z-3, Ln-2/Z-4, Ln-2/Z-5, Ln-2/Z-6, Ln-2/Z-7, Ln-2/Z-8, Ln-2/Z-9**, és az **Ln-2/Z-10** építési övezetek területén
- a) a telken elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 2000 négyzetméter;
 - b) az utcai homlokzaton telkenként legfeljebb egy garázskapu helyezhető el, 30 métert meghaladó telekszélesség esetén legfeljebb kettő;
 - c) az **Ln-2/Z-3** övezet területén figyelembe kell venni a XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is;
 - d) az övezetek területén földszinten parkolók nem létesíthetők, kivéve
 - da) Ln-2/Z-3 és az Ln-2/Z-9 övezetekben,
 - db) a 78. § (1) bekezdés b) pontjának alkalmazhatósága esetén;
 - e) az **Ln-2/Z-4** övezetben
 - ea) a 3000 m²-nél nagyobb telken több épület helyezhető el
 - eb) a Berend utcai 18672/1 hrsz.-ú ingatlanon álló panelépület terepcsatlakozási vonalára, a beépítendő telek felé emelkedő 45° alatt vont sík fölé új építmény, építményrész nem emelkedhet;
 - f) az **Ln-2/Z-9** övezetben
 - fa) épületköz vagy épülethézag létesíthető,
 - fb) a parkolási kötelezettség egy része, vagy egésze felszíni parkolóban is biztosítható.
 - g) az **Ln-2/Z-5** övezet területén a Tímár utca – Fényes Adolf utcai iskolaépület meglévő párkánymagassága 1,5 méterrel növelhető;
 - h) az **Ln-2/Z-6** övezet területén a Szabályozási Terv szerinti építési hely alapján lehet épületet elhelyezni, bővíteni,
 - ha)
 - i) az **Ln-2/Z-10** övezet területén
 - ia) lakás nem létesíthető,
 - ib) a parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása során a meglévő felszíni parkolók számát 20 férőhelyre kell csökkenteni.
- (2a) ³Az **Ln-2/Z-11** övezet területére vonatkozó övezeti előírásokat a 253/B. § tartalmazza.
- (3) Az **Ln-2/Z-Kv1** és az **Ln-2/Z-Kv2** **kisvárosias** jellemzőkkel rendelkező építési övezet területén
- a) a telek a **keretes beépítés** szabályai szerint építhető be;
 - b) a hátsókert mérete – a keretes beépítés szabályai szerinti, de legalább 3,0 méter;
 - c) meglévő épület padlástere – a TKR tetőzetre vonatkozó előírásainak betartásával –
 - ca) a felső szintű lakás bővítéseként beépíthető akkor is, ha az épület szintterületi mutatója nagyobb, mint a 2. melléklet szerinti érték, de
 - cb) új lakás létesítése esetén a szintterületi mutatót be kell tartani;
 - d) a parkolási kötelezettség legfeljebb 50%-a felszíni parkolóban is kialakítható, ha a régészeti feltárás eredményei a mélyszinti építést korlátozzák.

¹ módosította: a 24/2021. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 1. §(1) bekezdése, hatályos 2021 június 16-tól

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 30. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ beiktatta: 27/2025 (XII. 19.) Ö. 2. §-a. Hatályos: 2026. február 14-től

- (4) Az **Ln-2/ZK-1, Ln-2/ZK-2, Ln-2/ZK-3** és az **Ln-2/ZK-4** építési övezetek területén
- a telek a **keretes beépítés** szabályai szerint építhető be;
 - a hátsókert mérete – a keretes beépítés szabályai szerinti, de legalább 3,0 méter;
 - az utcai homlokzaton telkenként legfeljebb egy garázskapu helyezhető el;
 - ¹a földszint beépített területének legfeljebb felén létesíthető parkoló;
 - parkolási kötelezettség legfeljebb 25%-a felszíni parkolóban is kialakítható, ha a régészeti feltárás eredményei a mélyszinti építést korlátozzák.
- (5) Az **Ln-2/ZU-1** és az **Ln-2/ZU-2** építési övezetek területén
- a telek a **zártudvaros beépítés** szabályai szerint építhető be;
 - a meglévő épület nem utcai épületszárnyának magassága legfeljebb a meglévő padlástér hasznosíthatósága érdekében növelhető, melynek során nem jöhet létre emeletráépítés, kivéve, ha a Szabályozási Terv azt kifejezetten lehetővé teszi;
 - a meglévő épület padlástere csak a legfelső, meglévő lakószint bővítése céljából építhető be, lakásszám növelés nélkül;
 - új lakás csak a parkolási kötelezettség szerinti többletparkoló telken belüli biztosítása mellett létesíthető;
 - az épület meglévő udvara lefedhető vagy területén az épület földszinti épületrésszel bővíthető, ha
 - arra a bejárat kivételével a földszinten lakóhelyiség más nyílászárója nem nyílik, és
 - nem jár a meglévő zöldfelület csökkenésével
 mely esetben az általános beépítési mérték túlléphető az **1. táblázat** szerinti mértékig;
 - a földszinten parkolók létesíthetők;
 - telkenként legfeljebb egy garázskapu létesíthető a közterület felé.

81. § Az **Ln-2/AI/Z-E1, Ln-2/AI/Z-E2** és az **Ln-2/AI/Z-I1** alapintézményi építési övezetek területén

- a telek a **zárt sorú beépítési mód** általános szabályai szerint építhető be;
- a telken
 - lakófunkció nem létesíthető, a szolgálati lakás kivételével,
 - a **74. § (1) bekezdésében** felsoroltak közül csak hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, sport rendeltetés létesíthető,
- a telek pinceszinti, földszinti és első emeleti beépítési mértéke meghaladhatja az általánosan megengedett beépítési mértéket és elérheti a 100%-ot,
 - ha az általános beépítési mértéket több mint 25%-kal meghaladó építményszint zárófödémén tetőkert kerül kialakításra, és
 - ha az ilyen zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül, kivéve, ha az üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább fele;
- a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is biztosítható.

82. § (1) Az **Ln-2/SZ-1** és az **Ln-2/SZ-2** építési övezetek területén a beépítés kialakulnak tekintendő, továbbá

- az építési övezet területén az **építési hely kialakulnak** tekintendő, a meglévő épületek és a közterület közötti előkert mérete nem csökkenhet;
- lakásszám növelés feltétele a többlet parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása;
- az **Ln-2/SZ-1** építési övezet területén a meglévő épület legfeljebb egy tetőemelettel bővíthető;
- az **Ln-2/SZ-2** építési övezet területén
 - az épület padlástere a tetőzet kubatúrájának megváltoztatása nélkül beépíthető,
 - új épület nem létesíthető – a **dd) alpont** szerinti mélygarázs kivételével –,
 - ²a 78. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt kivétellel földszinten parkolók nem létesíthetők,
 - mélygarázs, fásított parkoló a meglévő növényállomány figyelembevételével létesíthető.

(2) Az **Ln-2/SZ-3, Ln-2/SZ-4** és az **Ln-2/SZ-5** építési övezetek területén

- az **Ln-2/SZ-3** építési övezet területén a korábbi fűtőművi hasznosítás utáni használaton kívüli vezetékeket a telek területéről el kell távolítani;
- a parkolási kötelezettség legfeljebb 20%-a biztosítható felszíni parkolóban.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: a 24/2021. (VI.15.) önkormányzati rendelet 2. § -a, hatályos 2021 június 16-tól

- 83. §** (1) Az Ln-2/AI/SZ-E1, Ln-2/AI/SZ-E2, Ln-2/AI/SZ-I1 és az Ln-2/AI/SZ-I2, építési övezetek területén
- a) lakófunkció nem létesíthető a szolgálati lakás és a **b) pontban** foglaltak kivételével,
 - b) az alaprendeltetéshez hozzátartozó lakások rendház esetén létesíthetők,
 - c) a **74. § (1) bekezdésében** felsoroltak közül csak hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport rendeltetés létesíthető;
 - d) a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is biztosítható, melynek maximum 30%-a helyezhető el a KÖu közterülettel határos sávban.
- (2) Az **Ln-2/U-KAG** építési övezet úszótelkes területén
- a) a kialakult garázsor nem bővíthető, az épületeken csak az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenység végezhető;
 - b) a garázsépületek rendeltetése személygépjármű tárolástól eltérő rendeltetésre nem változtatható;
 - c) a garázsépületek elbontása esetén önálló garázsépület nem építhető vissza.
- (3) ¹Az **Ln-2/SZ-6Ka és Ln-2/SZ-7Ka** övezet területén
- a) a meglévő épület kialakult állapotnak tekintendő
 - b) az épület rendeltetési módja megváltoztatható
 - c) az **Ln-2/SZ-7Ka** övezet területén a meglévő épület nem bővíthető

56. Az Ln-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

- 84. §** (1) Az **Ln-3** jelű építési övezetek területén a beépítési mód **szabadonálló** – a Rendelet szerinti épületelhelyezéssel.
- (2) Az **Ln-3/SZ-1** építési övezet területén
- a) egy telken **egy épület** és legfeljebb **két lakás** létesíthető;
 - b) kialakult ikertelekek esetében a Szabályozási Terv szerinti építési hely figyelembevételével bővíthető a meglévő épület, vagy helyezhető el új épület.
- (3) Az **Ln-3/SZT-1** építési övezet területén a beépítés kialakultnak tekintendő, továbbá
- a) egy telken több főépület létesíthető, de új lakóépület elhelyezése csak meglévő bontása esetén lehetséges,
 - b) meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy tetőemelettel lehetséges,
 - c) kiszolgáló épület utólag nem létesíthető.
- (4) Az **Ln-3/SZ-11** építési övezet területén az övezet általános előírásain kívül nincs más rendelkezés.
- (5) ²Az **Ln-3/SZ-2V** építési övezet területén
- a) egy telken több épület helyezhető el,
 - b) nem létesíthető 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - c) a telek egy részének közhasználatú kialakítása esetén
 - ca) ha a Szabályozási Terv „már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész” jelölést rögzít, akkor a 2. melléklet szerinti kedvezmény érvényesíthető,
 - cb) a Szabályozási Terv „már közhasználatú, vagy közhasználatra javasolt telekrész” jelölése hiányában a telek területének minden közhasználatra átadott 10%-a után legfeljebb +0,1 m²/m² szintterületi mutató kedvezmény vehető igénybe, legfeljebb összesen 0,5 m²/m² értékig,
 - d) az épület földszinti padlóvonalát 105,40 mBf magasság felett kell kialakítani,
 - e) a 2. melléklet szerinti "L" jelölésű szintterületi kedvezmény akkor alkalmazható, ha az épületben kizárólag lakófunkció létesül,
 - f) a parkolási kötelezettség legalább 30 %-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani.

¹ beiktatta: 27/2025 (XII. 19.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2026. február 14-től

² beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

57. Az Ln-T jelű telepszerű nagyvárosias és Lk-T jelű telepszerű kisvárosias építési övezetek általános rendelkezései

- 85. §** (1) Az **Ln-T** jelű **nagyvárosias** és az **Lk-T** jelű **kisvárosias**, általában telepszerű és jellemzően úszótelkes építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a) az **Ln-T** és az **Lk-T** jelű építési övezetek
 - aa) általános előírásait rögzítő **86-88. §-sal**,
 - ab) a részletes előírásait rögzítő **89-100. §-sal** és
 - b) a **2. melléklet 3. és 5. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási Tervvel és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő a rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

- 86. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) lakás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális és közösségi szórakoztató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda, valamint
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - gd) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) **Kereskedelmi** rendeltetés
- a) csak az épület pincszintjén, földszintjén és,
 - b) legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel
- létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (3) **Nem létesíthető**
- a) lakás utólag a földszinten
 - aa) a közterület felé néző, 5,0 méternél kisebb előkert esetén, valamint
 - ab) úszótelken rendeltetési mód változásával sem,
 - b) a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - d) nagykereskedelmi áruház,
 - e) **kiszolgáló épület** – az intézményi telkek kivételével,
 - f) üzemanyag-töltő állomás, autómosó – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.

- (4) A telken – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
 - a) az elhelyezhető **épületek száma** nem korlátozott,
 - b) a létesíthető **lakások száma** nem korlátozott.
- (5) Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (6) Melléképítmények közül
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékártály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (7) Az övezet területén fedett vagy tetővel nem rendelkező kerékpártároló a közterületen és a telken egyaránt elhelyezhető, zárt kerékpártároló az övezetben meghatározottak szerint létesíthető.
- (8) Amennyiben két úszótelek csatlakozik egymáshoz, a közös telekhatáron az épületek zártan csatlakozhatnak egymáshoz.
- (9) Új épület elhelyezése előtt az építési hely közműmentességét meg kell vizsgálni, amennyiben ott közműlétesítmény található, akkor azt ki kell váltani.

- 87. §** (1) A nem úszótelkes (legfeljebb 1 méteres sávban nem beépített telken álló) épület esetében a **földszinti beépítés** mértéke a **2. táblázat** szerinti mértékig akkor növelhető, ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy vagy több szintes mélygarázs létesítését. A növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.

- (2) **Meglévő** – 2002. január 1-e előtt már létező – **lakóépület**
- a) legfeljebb egy visszahúzott tetőmelelettel bővíthető,
 - b) meglévő padlasterének tetőtéri beépítése során legfeljebb egy önálló építményszint létesíthető,
 - c) lakásszáma – panelépület esetében – lakásmegosztással nem növelhető, a lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja.

- 88. §** (1) ¹A **51. §** szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása, amennyiben - a b) pontban foglalt kivétellel - az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik
- a) új épület építésénél a parkolóhelyeket
 - aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
 - ab) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,
 - ac) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
 - b) ²amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe
 - ba) a **beépítés mértékébe nem beszámító** teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,
 - c) kiszolgáló épületként sorgegarázs csak akkor létesíthető, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
 - d) meglévő épület esetén új parkoló, továbbá a bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előírt többletparkoló felszíni parkolóként is kialakítható a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett;
 - e) ³amennyiben a telekre való bejutás miatt annyi közterületi parkoló szűnne meg, mint amennyit a telken belül kellene elhelyezni, akkor a parkolót nem kell kialakítani a közterületen sem.

¹ módosította: 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § a) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

² módosította: 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § c) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

³ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- (2) Az építési övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

58. Az Ln-T jelű építési övezetek részletes előírásai

89. § (1) Az **Ln-T** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Ln-T/SZ** és az **Ln-T/AI/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
 - b) az **Ln-T/Z** és az **Ln-T/AI/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**.
- (2) Az **Ln-T/TU** és az **Ln-T/AI/U** jelű építési övezetek területén az épületek elhelyezése jellemzően a telepszerű, úszótelkes szabályok szerint történhet.

90. § (1) Az **Ln-T/SZ-1** építési övezet területén a beépítés feltétele a kialakult telkek összevonása a **Szabályozási terv** javaslata szerint.

- (2) ¹Az **Ln-T/SZ-2** építési övezet kialakult beépítésű területén
- a) új épület elhelyezése esetén, ha az eredeti beépítés szerinti épület beépítési mértéke az építési övezetben megengedettnél nagyobb volt, akkor az visszaépíthető,
 - b) a meglévő épület magassága legfeljebb egy tetőemelettel bővíthető,
 - c) a meglévő padlástér beépíthető, de új lakás csak akkor létesíthető, ha a telken belüli parkolás biztosítható,
 - d) felszíni parkoló létesíthető.
- (3) Az **Ln-T/SZ-3** építési övezet kialakult beépítésű területén
- a) az épület elhelyezés és a beépítési paraméterek kialakulnak tekintendők és – a **b)** pont kivételével – a kialakult állapothoz képest nem növelhetők,
 - b) a padlástér a tetőtömeg megbontása nélkül beépíthető,
 - c) a meglévő épület lakásszáma nem növelhető.
- (4) ²Az **Ln-T/SZ-4** építési övezet területén
- a) a telek kialakítása során az telek területére eső esetleges közműnyomvonalat ki kell váltani, vagy fennmaradását az épület elhelyezésekor másként kell biztosítani és az épületet a szükséges védőtávolságok betartásával kell elhelyezni,
 - b) új lakóépület létesíthető, a földszinten lakásrendeltetés, szállásrendeltetési egység nem helyezhető el, gépjárműtárolás megengedett,
 - c) a parkolási kötelezettséget elsődlegesen terepszint alatt kell biztosítani, de a földszinten is megengedett.
- (5) ³Az **Ln-T/SZ-5** építési övezet területén
- a) új lakóépület lakásszám korlátozás nélkül létesíthető;
 - b) a parkolási kötelezettséget elsődlegesen terepszint alatt kell biztosítani
 - c) magasépítmény az építési övezetben nem létesíthető
 - d) a lapostető felületének minimum 20%-át intenzív zöldtetőként kell kialakítani,
 - e) az érintett közműnek helyét és fenntartását a más jogszabályban meghatározottak szerint biztosítani kell.
 - f) ⁴A telek természetes terepfelületének megváltozásáról szóló 6. § (2)-(8) bekezdés előírásait az építési telken áthaladó csatorna vezetékek telepítést korlátozó fekvésmagassága okán nem kell figyelembe venni.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 31. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (6) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ beiktatta: 29/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. augusztus 12-től

⁴ beiktatta: 12/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. május 31-től

91. §

(1) Az **Ln-T/SZ-I1** építési övezet területén

- a) lakóépület nem létesíthető;
- b) a **86. § (1) bekezdésben** meghatározott rendeltetések közül csak
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató
 - bb) igazgatási, iroda,
 - bc) vendéglátó,
 - bd) sport,
 - be) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - bf) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, zavaró hatással nem járó rendeltetés létesíthető;
- c) szállásjellegű rendeltetés közül csak kereskedelmi szállásférőhely létesíthető;
- d) a parkolási kötelezettség legfeljebb 25%-a biztosítható felszíni parkolóban.

(2) Az **Ln-T/SZ-Kv1** **kisvárosias jellemzőkkel** rendelkező építési övezetek területén a beépítés kialakultnak tekintendő

- a) meglévő épület bővítése nem megengedett,
- b) az épület rendeltetése nem változtatható meg, kivéve
 - ba) iroda,
 - bb) egészségügyi rendelő
 rendeltetés céljából.

92. §

(1) Az **Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2, Ln-T/Z-3, és az Ln-T/Z-4** nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező építési övezetek területén

- a) a zártosrú beépítés a **keretes beépítés szabályai** szerint történhet, kivéve, ha a Szabályozási Terv más építési helyet rögzít;
- b) a pincszint, a földszint és az I. emelet beépítése – az építési hely egyidejű figyelembevétele mellett – elérheti a 100%-ot,
 - ba) amennyiben kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatói, szórakoztatási, kulturális, sport rendeltetési egység, vagy más közhasználatú rendeltetés kerül kialakításra, és
 - bb) az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg 2. mellékletben meghatározott értéket, továbbá
 - bc) a záródőméren kialakuló udvarterületek legalább 75%-a legalább félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra, és fenntartása biztosítható;
- c) a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is biztosítható;
- d) az **Ln-T/Z-1** építési övezet területén a meglévő épület tetőtere csak a kialakult kubatúrán belül építhető be, külső nyílászárók csak a tető síkjában helyezhetők el,
- e) ¹a Szentendrei út és a Lajos utca menti telkek esetében új épület létesítésénél, vagy rendeltetésmódosítás esetén **új lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága** a közterület felé eső épületraktusban az utcai járdatőtől mérten legalább 7,0 méter .

(2) Az **Ln-T/Z-4** építési övezet területén

- a) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 6000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- b) a Lajos utcára és a Galagonya utcára néző homlokzat legalább fele a földszinti helyiségeivel közvetlen kapcsolódjon a környezethez;
- c) az épület földszinti tagolása illeszkedjen a 14654 hrsz.-ú ingatlan épületének meglévő homlokzatához;
- d) a földszint feletti épülettagolás mértéke – az építési vonaltól (földszinti homlokzati síktól) való visszahúzás – maximum 10,0 méter lehet;
- e) az épület keleti homlokzatán egy egybefüggő homlokzati sík maximális hossza az összhomlokzati szélesség 1/3-ánál hosszabb nem lehet;
- f) a 14636/7 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület nyugati tűzfalát az új épületszerkezettel el kell takarni
- g) ²lakásrendeltetés csak az utcai járdatőtől számított 15 méter feletti padlószinttel létesíthető;
- h) ³a parkolási kötelezettség új épület esetében pincszinten, mélygarázsban vagy parkolóházban biztosítandó, felszíni parkoló nem létesíthető;
- i) ⁴a telken legalább 150 férőhelyes közcélú parkolót kell létesíteni mélygarázsban a rendeltetésekhez tartozó parkolási kötelezettség biztosításán túl, a telken meglévő felszíni parkolók pótlása érdekében.

(3) Az **Ln-T/Z-TU1** építési övezet területén a meglévő épület **kialakult beépítésnek** tekintendő, bővítése nem lehetséges.

¹ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 32. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 32. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 32. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 16/2024. (VI. 30.) Ör. 73. § 4.pontja. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától

93. § (1) Az **Ln-T/Z-Kv1** kisvárosias jellemzőkkel rendelkező építési övezetek területén új épület elhelyezése, a meglévő épület bővítése a **keretes beépítés szabályai** szerint történhet.
- (2) Az **Ln-T/Te** építési övezet területén a **beépítés kialakultnak** tekintendő, és
- a telken kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés létesíthető,
 - a parkolási kötelezettséget nem kötelező a telken belül biztosítani.
- (3) Az **Ln-T/KA** építési övezet területén a beépítés kialakultnak tekintendő, és
- a telken
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális és közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű lakás,
 - igazgatási, iroda,
 - vendéglátó
 rendeltetés létesíthető;
 - a védett épületet körülvevő kerítésfal mentén új épület létesíthető, melynek során a telket övező közterület felé nyílászáró létesíthető;
 - a parkolási kötelezettséget nem kötelező a telken belül biztosítani.
94. § (1) Az **Ln-T/AI/Z-E1** jelű zárt sorú beépítési módú, valamint az **Ln-T/AI/SZ-E1, Ln-T/AI/SZ-E2, Ln-T/AI/SZ-E3, Ln-T/AI/SZ-E4, Ln-T/AI/SZ-E5** és az **Ln-T/AI/SZ-E6** jelű szabadonálló beépítési módú építési övezetek területén
- a telek jellemzően nevelési, oktatási, szociális és hitéleti célú épületek elhelyezésére szolgál, melyen
 - a **86. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - nevelés, oktatási,
 - egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - hitéleti,
 - szállás jellegű,
 - sport,
 - szállás jellegű épület,
 - iroda,
 - parkolóház, önálló mélygarázs
 rendeltetések létesíthetők;
 - lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - ¹az **Ln-T/AI/Z-E1** építési övezetben szintmagasítás nem lehetséges, a meglévő épület bővítése esetén az építési helyen belül a szomszédos telek telekhatáron álló épületének nyílászárójától legalább 4,0 méter távolságra létesíthető új épületrész;
 - az **Ln-T/AI/Z-E1** építési övezet területén – amennyiben a parkolási kötelezettség a telken belül nem oldható meg, vagy korábban is közterületi parkolóban volt biztosítva – személygépjárművek elhelyezése a telken kívül is megengedett;
 - ²az **Ln-T/AI/SZ-E5** építési övezet területén az előírt parkolási kötelezettség biztosítása felszíni parkolóban is megengedett.
- (2) Az **Ln-T/AI/SZ-I1, Ln-T/AI/SZ-I2, Ln-T/AI/SZ-I3, Ln-T/AI/SZ-I4, Ln-T/AI/SZ-I5, Ln-T/AI/SZ-I6** jelű, jellemzően a lakosság igazgatási és egyéb intézményi ellátását szolgáló építési övezetek területén
- a **86. § (1) bekezdés** rendeltetései közül 200 m²-nél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem létesíthető,
 - lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - az **Ln-T/AI/SZ-I6** építési övezet területén sportcsarnok létesíthető, melynek parkolási kötelezettsége telken kívül is biztosítható;
 - a **parkolási kötelezettség** meglévő épület bővítése esetében telken kívüli felszíni parkolóban is biztosítható.
- (3) ³Az **Ln-T/AI/U-E1, Ln-T/AI/U-E2, Ln-T/AI/U-Ksz1, Ln-T/AI/U-Ksz2**, valamint **Ln-T/AI/SZ-1** – a lakótelepi egység alapfokú ellátását szolgáló – úszótelkes építési övezetek területén
- az **86. § (1) bekezdés** rendeltetései közül **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - új épület** építése, a meglévő bővítése során legalább 1,0 méteres előkertet kell biztosítani, kivéve, ha a Szabályozási Terv építési helyet határoz meg;

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 40/2019. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2020. január 3-tól

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 11. §-a, hatályos 2024. szeptember 30-ától

- c) az **Ln-T/AI/SZ-1** építési övezet területén parkolóház is létesíthető, kizárólag közcélú lakossági parkolás céljára, mely építményen belül kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó vagy sportcélú rendeltetési egység is elhelyezhető;
- d) ¹a parkolási kötelezettség meglévő épület bővítése esetében a telken kívül is biztosítható;
- e) az **Ln-T/AI/U-E2** építési övezetben
 - ea) a Szabályozási Terv szerinti építési hely teljes mértékében kihasználható, a terepszint alatti és feletti beépítés mértéke elérheti a 100%-ot,
 - eb) ²új épület legfeljebb F+1 építményszinttel létesíthető, a meglévő épület legfeljebb egy emelettel bővíthető.
 - ec) a parkolási kötelezettség a telken kívül is biztosítható.
- f) az Ln-T/AI/U-Ksz1 építési övezet területén zárt kerékpártároló létesíthető.

95. § (1) Az **Ln-T/P** építési övezet területe a lakótelep nagyobb kiterjedésű felszíni parkolóinak elhelyezésére szolgál, melyen

- a) épület nem létesíthető,
- b) parkoló-létesítmény építménye (mélygarázs, parkoló lemez) elhelyezhető.

(2) Az **Ln-T/Km** építési övezet területén a városüzemeltetés műtárgyai helyezhetők el, legalább 5 méteres előkert biztosításával.

¹ beiktatta: 40/2019. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2020. január 3-tól

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 33. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

59. AZ Lk-T jelű építési övezetek részletes előírásai

- 96. §** Az **Lk-T** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- az **Lk-T/SZ** és az **Lk-T/AI/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
 - az **Lk-T/TU** és az **Lk-T/AI/U** jelű építési övezetek területén az épületek elhelyezése szempontjából jellemzően a telepszerű, úszótelkes szabályok szerint történhet.
- 97. §**
- (1) Az **Lk-T/SZ-1, Lk-T/SZ-2, Lk-T/SZ-3** építési övezetek kialakult beépítésű területén
 - az épület-elhelyezés és a beépítési paraméterek kialakulnak tekintendők és – a **b) pont** kivételével – a kialakult állapothoz képest nem növelhetők;
 - új épület csak a meglévő helyén helyezhető el;
 - a padlástér a tetőtömeg megváltoztatása nélkül beépíthető;
 - a meglévő épület lakásszáma nem növelhető.
 - (2) Az **Lk-T/SZ-S1** **kisvárosias** jellemzőkkel rendelkező építési övezet területén
 - a beépítés kialakulnak tekintendők;
 - a kialakult beépítési paraméterek nem változtathatók meg;
 - a meglévő épület bővítése nem megengedett.
- 98. §**
- (1) Az **Lk-T/AI/SZ-E1, Lk-T/AI/SZ-E2, Lk-T/AI/SZ-E3** jelű, jellemzően nevelési, oktatási, szociális és hitéleti rendeltetésű építési övezetek területén
 - a telken az **86. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - nevelési, oktatási,
 - egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - hitéleti,
 - sport,
 - szállás jellegű,
 - irodai,
 - parkolóház, önálló mélygarázs
 rendeltetések létesíthetők;
 - lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - az előkertet a Szabályozási Terv tünteti fel, annak hiányában az épület előkert nélkül elhelyezhető;
 - az meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint vagy egy szint és tetőtér lehet,
 - a **parkolási kötelezettség** meglévő épület bővítése esetében telken kívüli is biztosítható.
 - (2) Az **Lk-T/AI/SZ-I1** jelű, jellemzően a lakosság igazgatási és egyéb intézményi ellátását szolgáló építési övezetek területén, az **86. § (1) bekezdés** rendeltetései közül **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető.
 - (3) Az **Lk-T/AI/SZ-I2** jelű építési övezetek területén
 - a telken
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális és közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - vendéglátó
 rendeltetés létesíthető;
 - lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - a **parkolási kötelezettség** telken belüli intenzíven fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

99. § (1) Az **Lk-T/SZ-KAG** építési övezet területén a beépítés kialakultnak tekinthető, továbbá
- a) a lakótelepi garázssor elhelyezésére szolgál;
 - b) a meglévő épület rendeltetése nem módosítható, kivéve a zavaró hatású tevékenységnek nem tekinthető
 - ba) autószerelő-műhely vagy
 - bb) gépjárművel kapcsolatos más egyéb szolgáltatás céljára;
 - c) a meglévő épület nem bővíthető, az épületeken csak az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenység végezhető.
- (2) Az **Lk-T/P** építési övezet területe
- a) a lakótelep nagyobb kiterjedésű felszíni parkolóinak elhelyezésére szolgál, melyen
 - b) épület nem létesíthető, de
 - c) parkoló-létesítmény épülete (mélygarázs, parkoló lemez) elhelyezhető.

60. Az Ln-T/TU és az Lk-T/TU jelű építési övezetek részletes előírásai

- 100. §**
- (1) Az **Ln-T/TU és az Lk-T/TU** jelű építési övezetek előírásainak alkalmazása során az előírásokat a **Szabályozási Terven** jelölt övezet területének egészére vonatkozóan kell alkalmazni, ahol az építési övezetek lehatárolásai magukba foglalják a lakótelepi épületek úszótelkeit és az azokat körülvevő közterületeket is, az övezethatáron belül.
 - (2) Az **Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2, Ln-T/TU-3, Ln-T/TU-4 és Ln-T/TU-5**, valamint az **Lk-T/TU-1, Lk-T/TU-2** építési övezetek területén
 - a) a **2. melléklet 3. és a 6. táblázatában** meghatározott **zöldfelületi arányt** (az előírt zöldfelületi átlagérték értékét=**Záé**) az építési övezet teljes területére – az adott építési övezetbe sorolt terület építési telkeire és a közterületekre együtt – kell biztosítani;
 - b) a **zöldfelületi átlagértéket** figyelembe kell venni a burkolt felületek, a felszíni parkolók átépítése, kialakítása, továbbá mélygarázs létesítése során;
 - c) az övezetek úszótelkein
 - ca) az **86. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések létesíthetők,
 - cb) telekre vonatkozó beépítési paraméter nincs meghatározva;
 - d) **új épületet** elhelyezni csak a már kialakult telken, vagy a Szabályozási Tervben közterületből kiszabályozandónak jelölt telken, annak végrehajtása után szabad, és akkor, ha az új épület parkolási kötelezettsége legfeljebb 300 méteren belül biztosítható;
 - e) **parkoló-létesítmény** a lakótelepi egység területét képező övezet közterületén mélygarázként, parkoló lemezként a **Szabályozási Terven** rögzített *terepszint alatti parkoló-létesítmény céljára kijelölt helyen* belül és akkor létesíthető
 - ea) ha a garázselhelyezéshez szükséges közműkiváltások és a garázs megközelíthetőségének közlekedési feltételei biztosíthatók, és
 - eb) ha az építmény a csatlakozó terepszinthez képest a tetőkerti kialakítással együtt sem magasabb 1,5 méternél, vagy
 - ec) ha a területre vonatkozó közterület alakítási terv annak helyét kijelöli, és műszaki feltételeit meghatározza;
 - f) **meglévő épület bővítése a Szabályozási Terv** módosítása nélkül a következők szerint történhet:
 - fa) az épületmagasság növelése legfeljebb egy tetőemellel lehetséges, úgy, hogy annak legmagasabb **pontja** a meglévő attikára az épület irányába fektetett legfeljebb 45°-os hajlásszögű sík alatt maradjon,
 - fb) emeleti szinten vízszintes irányban az úszótelek határát legfeljebb 1,5 méterrel meghaladó kinyúlású bővítés megengedett, az épület egészére egy tervben megtervezett és egy időben megvalósításra kerülő módon, különálló, egyedi bővítések nem megengedettek;
 - fc) erkély, loggia, valamint a földszinti lakáshoz tartozó terasz beépítése az épület egészére egy tervben megtervezett módon lehetséges;
 - g) **meglévő épület** épületmagassága nem növelhető;
 - h) **az épület földszinti** kialakítása, átalakítása során
 - ha) lakás nem létesíthető, kivéve, ha az épület első szintjének a terepcsatlakozástól mért padlószintje a 0,8 m-t meghaladja,
 - hb) a rendeltetési egység szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetési módra megváltoztatható,
 - hc) a földszinti önálló rendeltetési egység nettó alapterülete legfeljebb 10%-kal növelhető az épületen átmenő keresztirányú árkád területe irányába,
 - hd) épület hossz tengelyével párhuzamos árkád területe szakaszosan nem csökkenthető kivéve, ha az épület egészére vonatkozó koncepció alapján kerül kialakításra,
 - he) gyalogos átjáró csak abban az esetben építhető be, ha az átjárás továbbra is biztosítható, és a visszamaradó átjáró szélessége nem csökken 3,0 méter alá,
 - hf) nem árkádot érintő földszinti bővítés csak az épület telkén belül lehetséges,
 - hg) zárt kerékpártároló a telken belül, az árkádos épületek földszinti pillérei között elhelyezhető, mely legfeljebb 0,5 méterrel haladhatja meg a pillér szélességét,
 - hh) bővítés a telken belül sem járhat a zöldfelület csökkentésével;
 - i) közterületen épületként gépkocsitároló a **55. §-ban** meghatározottakon túl
 - ia) a felszíni parkolók alatt, támfalépítményként, dombgarázként is kialakítható,
 - ib) a támfalépítményként egy tömegben, összefüggően legfeljebb 4 darab garázs egység (legfeljebb 16,0 méter hosszban) alakítható ki, és az így kialakított tömegek között legalább 5,0 méter széles gyeves rézsút, vagy cserjés felületet kell létesíteni;
 - j) ¹meglévő földszintes épület bontása esetén az új épület az eredeti kubatúrával visszaépíthető, és legfeljebb egy visszahúzott tetőemellel lehet nagyobb az elbontott épületnél.
 - k) ²az Ln-T/TU-2 építési övezet területén zárt kerékpártároló létesíthető.

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (9) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- (3) Az **Ln-T/TU-KAG és Lk-T/TU-KAG** építési övezet területén a beépítés kialakultnak tekinthető, továbbá
- a) a lakótelepi garázssor elhelyezésére szolgál;
 - b) a meglévő épület rendeltetése nem módosítható, kivéve a zavaró hatású tevékenységnek nem tekinthető
 - ba) autószerelő-műhely vagy
 - bb) gépjárművel kapcsolatos más egyéb szolgáltatás céljára;
 - c) ahol a garázssor telepítése zajvédő dombbal vagy egyéb zajvédelmi létesítménnyel párosul, ott a garázs emeleti szinttel bővíthető kizárólag iroda, kereskedelem, szolgáltatás céljára a környező beépítésnek megfelelő kialakítással.

61. Az Lk-1 és az Lk-2 jelű kisvárosias építési övezetek általános rendelkezései

- 101. §** (1) **Az Lk-1 és az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően** zárt sorú, oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az **Lk-1** és az **L2-2** jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **102-104. §-sal**, a részletes előírásait rögzítő **105-127. §-sal** és
 - a **2. melléklet 4. és 5. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **XXI. Fejezet** kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a **XXI. Fejezet** kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 102. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda, valamint
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb
 rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, továbbá közösségi szórakoztató rendeltetés akkor, ha azt az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi.
- (2) A **(1) bekezdés** szerinti önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (3) **Kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 300 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) Nem létesíthető
- lakás a közterülettel közvetlenül határos földszinti traktusban legalább 3 méteres előkert nélkül, vagy olyan udvarból nyilván, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,
 - a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómosó – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - sorgarázs.
- (5) Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (6) A telken
- egy főépület** helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása, a **Szabályozási Terv** építési helye, vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként rendelkezik,

- b) ¹a létesíthető **lakások számát az építési övezet előírása és a 2. melléklet 4.-5. táblázata** határozza meg, kivéve, ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként rendelkezik,
- c) **egy kiszolgáló épület** helyezhető el legfeljebb 3,5 méter legmagasabb **ponttal**,
 - ca) az építési helyen belül, vagy
 - cb) a hátsókertben a mosó-, nyári konyha és garázs épületként, mely csak akkor létesíthető, ha az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi.

- (7) Melléképítmények közül
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

103. § (1) A **pincszint vagy mélygarázs feletti** 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

- (2) A **földszinti beépítés** mértéke a **2. melléklet** szerinti mértékig növelhető,
- a) zártudvaros kialakítás estén vagy
 - b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé mélygarázs létesítését, vagy
 - c) ha az építési övezet az **a)-b) ponton** kívüli esetben azt kifejezetten lehetővé teszi.
- (3) A **(2) bekezdés** szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
- a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A **földszinten** – a zárt sorú beépítésű építési övezetben a több épületszinttel rendelkező épület esetében – **előkert hiányában**
- a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet, (közhatalmat- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a **b) pont** figyelembevételével,
 - b) teremgarázs létesítése esetén
 - ba) a teremgarázs közterülettel határos és azzal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az utcai homlokzathossz egyharmadát, ha régészeti szempontok a pincszinti elhelyezést nem teszik lehetővé, akkor a kétharmadát,
 - bb) a garázkapuk szélességének összege nem lehet több 4,0 méternél,
 - bc) legfeljebb egy önálló ki-behajtó létesíthető, saroktelek esetén legfeljebb kettő.

104. § (1) ²Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség** telken belüli biztosításának szabályai – amennyiben - a b) pontban foglalt kivétellel - az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a főépületen belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy
 - ad) – ha a **49. §** kifejezetten lehetővé teszi – előkert támfalgarázsban, vagy
 - ae) – ha az építési övezet előírása arról rendelkezik – önálló kiszolgáló épületben történhet;
- b) ³amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, *akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe*
 - ba) a **beépítés mértékébe nem beszámít** teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül;
- c) felszíni parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett –
 - ca) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető, vagy ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, továbbá

¹ módosította a 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította a 24/2021. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 5. § a) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

³ módosította a 24/2021. (VI. 15.) önkormányzati rendelet 5. § c) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

- cb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki, valamint
- cc) meglévő épület bővítése esetén, valamint a rendeltetés változása miatt előírt többlet parkolóként létesíthető, ha az **a) pont** szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód.
- cd) a 2002. január 1. előtt már meglévő főépület esetében, ha az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi a **49. § (2)** vagy **(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló elhelyezést, akkor gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető.

(2) Az építési övezetek területén

- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

62. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

- 105. §** (1) ¹Az **Lk-1** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**,
 - az **Lk-1/HZ** jelű építési övezetekben zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
 - az **Lk-1/SZ, Lk-1/AI/SZ** jelű építési övezetekben szabadonálló,
 - az **Lk-1/OIK-1** jelű építési övezetekben oldalhatáron álló vagy ikres.
- (2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 4. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdés szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.

- 106. §** (1) ²Az **Lk-1/Z-1, Lk-1/Z-2, Lk-1/Z-3**, és az **Lk-1/Z-4** építési övezetek területén a telek a **keretes beépítés** szabályai szerint építhető be, és az építési helyet a **Szabályozási Terv** rögzíti, továbbá
- kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 600 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető – az **Lk-1/Z-1** kivételével –;
 - a telken belüli parkolást mélygarázsban, vagy a beépítés mértékébe nem beszámító, terepszint fölé emelkedő garázspályákban kell biztosítani;
 - felszíni parkoló csak az előírt parkolási kötelezettségen felüli parkoló céljára létesíthető;
 - az övezetek területén az épületmagasság
 - 10,5 méter a Fehéregyházi út 3. számától a Hunor utca páros oldala mentén a 44. számig,
 - 13,5 méter a Fehéregyházi út 1. számától a Vörösvári út és a Hévízi út mentén, valamint a Hunor utca 42. számig bezárólag;
- (2) ³Az **Lk-1/Z-1** építési övezetben
- több épület létesíthető, lakások kialakítása során az 55/A § rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni;
 - a telek megosztása esetén a közbeső telekhatár mentén a szomszédos épületek tűzfalal is csatlakozhatnak egymáshoz, vagy ha nem, akkor a telepítési távolságot kell figyelembe venni;
 - a földszint kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda céljára 100 %-ig beépíthető, de az afeletti szintek beépítési mértéke legfeljebb 50% lehet,
 - kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető,
 - a nyugati telekhatáron épületköz létesíthető 7,0 méteres legkisebb szélességgel.
- (3) ⁴Az **Lk-1/Z-2** építési övezet területén,
- egy telken két főépület létesíthető, és
 - a lakás elhelyezése céljából a Szabályozási terven jelölt építési hely közterület felőli 35 méteres sávja vehető igénybe.
- (4) Az **Lk-1/Z-3** építési övezet területén
- egy telken egy főépület létesíthető,
 - a földszint kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda céljára 100 %-ig beépíthető, de az afeletti szintek beépítési mértéke legfeljebb 50% lehet,
 - 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.

- 107. §** Az **Lk-1/AI/Z-1** építési övezet területén a **beépítés kialakulnak** tekintendő, továbbá

- a telken több főépület létesíthető;
- a **102. § (1) bekezdésében** megengedett rendeltetések közül
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális és közösségi szórakoztató;
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (10) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

rendeltetés létesíthető;

- c) a többlet **parkolási kötelezettség** a telken belüli fásított felszíni parkolóban is biztosítható,
- d) ¹az épületmagasság a Benedek Elek utca sarkán lévő épület esetében elérheti a 13,5 métert.

108. § ²Az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3 és az Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6 építési övezet területén

- a) a telek a **keretes beépítés** szabályai szerint építhető be;
- b) az előkert mérete 5 méter – kivéve, ha a Szabályozási terv eltérő építési határvonalat rögzít –, de az épületnek illeszkednie kell a szomszédos beépítés kialakult előkertjéhez, amelynek során a közös telekhatártól számított 3,0 méteren belül a szomszédos csatlakozó előkert méretét kell figyelembe venni;
- c) épülethézag akkor létesíthető a telek legfeljebb egy oldalhatára mentén, ha a zárt sorú csatlakozás műszaki akadályba ütközik;
- d) az utcai sáv mérete (épületmélység) legfeljebb 12 méter lehet, kivéve, ha a Szabályozási terv eltérő méretet rögzít;
- e) zárt sorú épületcsatlakozásnál a csatlakozó homlokzatmagasság eltérése 1,5 méter lehet, ha a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik;
- f) a **Lk-1/HZ-4** és a **Lk-1/HZ-5** építési övezetben a földszint kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda céljára 100 %-ig beépíthető, de az afeletti szintek beépítési mértéke legfeljebb 50% lehet;
- g) kereskedelmi rendeltetés általános szintterülete legfeljebb 1000 négyzetméter lehet;
- h) a **Lk-1/HZ-1**, a **Lk-1/HZ-3** és a **Lk-1/HZ-6** építési övezetben a szomszédos telek épületének figyelembevétele során
 - ha) ha a szomszédos épület a telekhatáron áll, akkor ahhoz zárt sorúan kell csatlakozni, kivéve, ha épületszerkezeti okokból (különösen: átnyúló tetőzet, homlokzaton lévő nyílászáró) az nem lehetséges, vagy a magassági eltérés azt indokolja,
 - hb) ha a szomszédos telken álló épület nem a telekhatáron áll, akkor 47. §-ban meghatározott méretű épülethézagot kell kialakítani úgy, hogy az építéssel érintett telek oldaltávolsága legalább 3,0 méter legyen, függetlenül attól, hogy a telekre tekintő szomszédos épülethomlokzat milyen nyílászáróval rendelkezik;
 - hc) a Szabályozási terven jelölt „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás a terepszint alatt sem építhető be.
- i) amennyiben a meglévő épület az előkert irányába kinyúlik, akkor függetlenül attól, hogy rendeltetése lakóépület vagy nem, vagy a rendeltetése megváltozik, a 39. § (1) bekezdés alkalmazandó;
- j) ³a telken új épület elhelyezése során az Lk-1/HZ-6 építési övezetben új lakás a Szentendrei út felé nyílóan nem létesíthető.

109. § Az Lk-1/SZ-Lp1 építési övezet területén a beépítés kialakultnak tekintendő, és

- a) a beépítési paraméterek a kialakult állapothoz képest nem növelhetők;
- b) a telken új épület nem létesíthető;
- c) az épületek lakásszáma nem növelhető.

110. § Az Lk-1/OIK-1 építési övezet területén

- a) egy telken egy főépület létesíthető;
- b) a 16 méternél keskenyebb ikertelekek esetében az oldalhatáros építési hely a szomszédossal azonos telekhatáron, ikresen csatlakozhat;
- c) az oldalhatáros építési helyen belül az épület a **30. § (7) bekezdés** szerinti szabadonálló épület-elhelyezéssel is kialakítható.

¹ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

63. Az Lk-2/SZ jelű szabadonálló építési övezetek részletes előírásai

- 111. §** (1) ¹Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Lk-2/SZ, Lk-2/AI/SZ** jelű építési övezetekben szabadonálló,
 - b) az **Lk-2/SZ-IK** jelű építési övezetekben **szabadonálló** vagy **ikres**,
 - c) az **Lk-2/Te** jelű építési övezetekben **szabadonálló**.
 - d) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 5. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdés szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.

112. § A kistelkes **Lk-2/SZ-K1, Lk-2/SZ-K2**, építési övezetek területén

- a) ²a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében:
 - aa) egy főépület létesíthető a 900 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,
 - ab) két főépület létesíthető az 900 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén, és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert.
- b) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,
- c) a **hátsókert** mérete 20 méternél kisebb telekmélység esetén 4,0 méter,
- d) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- e) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

113. § (1) Az **Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2, Lk-2/SZ-3, Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5, Lk-2/SZ-6** jelű építési övezetek területén a beépítés kialakulnak tekinthető, továbbá

- a) az épületek az általános előírások szerint alakíthatók, bővíthetők;
- b) az utca felőli kialakult előkert akkor sem csökkenthető, ha az nagyobb, mint az általánosan előírt 5,0 méter;
- c) kiszolgáló épület – a mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.

(2) Az **Lk-2/SZ-7** jelű építési övezet területén

- a) a telken **több főépület** létesíthető;
- b) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető, de a rendeltetésnek megfelelő szálláshely létesíthető;
- c) a **parkolási kötelezettség** a meglévő épület bővítése esetében a **főépületben, önálló mélygarázsban** vagy fásított felszíni parkolóban biztosítandó;
- d) az építési helyet a **Szabályozási Terv** jelöli.

(3) Az **Lk-2/SZ-8** jelű építési övezet területén

- a) ³lakás nem létesíthető, az épület kubatúrája megtartandó;
- b) a **parkolási kötelezettség** felszíni parkolóban biztosítható, vagy az előkertben legfeljebb egy beállásos garázs létesíthető.

114. § Az **Lk-2/SZ-G1** jelű építési övezetek területén

- a) ⁴az **Lk-2/SZ-G1** övezet területén a beépítés kialakulnak tekintendő az épületek alapterülete és szintterülete nem bővíthető, tetőtérbeépítés nem megengedett, a meglévő lakásszámhoz képest új lakás nem létesíthető;
- b) a **parkolási kötelezettség** önálló mélygarázsban, vagy fásított felszíni parkolóban biztosítandó.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 18. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 19. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 20. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

115. § ¹A nagytelkes **Lk-2/SZ-N1** jelű építési övezet területén

- a) **3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb** telekterület esetén a telek
 - aa) nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
 - ab) magánúttal feltárva több telek is kialakítható;
- b) az **1500 négyzetméter vagy annál nagyobb** telekméret esetén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- c) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében:
 - ca) **egy főépület** létesíthető az **1500 négyzetméternél** kisebb telekterület esetén,
 - cb) két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekterület esetén,
 - cc) a főépületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- d) az 5. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- e) a közterülethez képest lejtőoldali építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése megengedett az **49. §** szabályai szerint;
- f) az **oldalkert** mérete
 - fa) 3,5 méter, de
 - fb) 3,0 méterre csökkenthető 16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén, amennyiben az épületek homlokzatai között a telepítési távolság biztosított;
- g) a **hátsókert** mérete az **Ek** erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- h) az épület oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.

116. § (1) Az **Lk-2/AI/SZ-E1** és az **Lk-2/AI/SZ-E2** jelű építési övezetek területén

- a) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - b) az **102. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - ba) nevelési, oktatási,
 - bb) egészségügyi, szociális,
 - bc) kulturális,
 - bd) hitéleti,
 - be) sport
 rendeltetés létesíthetők;
 - c) **a telken belüli parkolás** a meglévő épület bővítése esetén a főépületben, vagy fásított felszíni parkolóban, vagy 500 méteren belül más telken történhet.
 - d) az **Lk-2/AI/SZ-E1** építési övezetben a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint vagy egy szint és tetőtér lehet.
- (2) Az **Lk-2/Te** jelű építési övezet területén a beépítés kialakulnak tekintendő és
- a) a telken kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés létesíthető;
 - b) a parkolási kötelezettséget
 - ba) csak új rendeltetési egység létesítése esetén kell a telken belül biztosítani, és
 - bb) felszíni parkolóban is megoldható.

117. § (1) Az **Lk-2/SZ-Ksz1** jelű építési övezetek területén

- a) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint vagy egy szint és tetőtér lehet;
- b) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
- c) az **102. § (1) bekezdés** rendeltetései közül kereskedelem, szolgáltatás és egyéb nem zavaró rendeltetés létesíthető;
- d) kiszolgáló épület – mélygarázs kivételével - nem helyezhető el;
- e) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítandó.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 21. § . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

118. § (1) Az **Lk-2/SZ-KAG** és az **Lk-2/Z-KAG** jelű építési övezet területe a környező meglévő épületeket kiszolgáló garázsosor elhelyezésére szolgál, melyen a beépítés kialakultnak tekinthető és ahol a meglévő épület rendeltetése, mérete nem módosítható, az épületeken csak az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenység végezhető.

64. Az Lk-2/SZ-Lp jelű lakópark építési övezet részletes előírásai

119. § (1) Az **Lk-2/SZ-Lp** és **Lk-2/SZ-T** jelű lakópark és telepszerű beépítésű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendeletvonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Lk-2/SZ-Lp** jelű lakópark építési övezetekben szabadonálló,
 - b) az **Lk-2/SZ-T** jelű építési övezetekben szabadonálló, telepszerű épület-elhelyezéssel.
- (2) Az **Lk-2/SZ-Lp1, Lk-2/SZ-Lp2, Lk-2/SZ-Lp3, Lk-2/SZ-Lp4, Lk-2/SZ-Lp5, Lk-2/SZ-Lp6, Lk-2/SZ-Lp7, Lk-2/SZ-Lp8, Lk-2/SZ-Lp9, és az Lk-2/SZ-Lp10** jelű építési övezetek területén
- a) egy telken **több főépület** létesíthető;
 - b) az övezetek területén kiszolgáló épület – mélygarázs, vagy támfalgarázs kivételével – nem helyezhető el;
 - c) ¹a beépítés **kialakultnak** tekintendő, és
 - ca) a beépítési paraméterek a kialakult állapothoz képest nem növelhetők,
 - cb) a lakásszám az épület bővítésével nem növelhető;
 - d) az **Lk-2/SZ-Lp6** jelű építési övezetek területén
 - da) a 23152/297 hrsz.-ú telek területén belül a Nánási úti NA 1200 gerinc-vízvezeték és a Pók utcai 800-as gerinc-vízvezeték, továbbá a hozzátartozó védőtávolságok területére vonatkozó ágazati szabályokat figyelembe véve lehet bármilyen építési vagy növénytelepítési tevékenységet folytatni,
 - db) a 10-út közúti hídkapcsolatának megvalósítása során a telek zajvédelmét biztosítani kell;
 - e) az **Lk-2/SZ-Lp7** és az **Lk-2/SZ-Lp8** jelű építési övezetek területén
 - ea) nem helyezhető el lakás a Harsánylejtő közterülete felé nyíló épületszárnny földszintjén önálló rendeltetési egységként,
 - eb) több épületből álló épületegyüttes földszintes leányépülettel vagy emeleti átjáróval összekapcsolható;
 - f) az **Lk-2/SZ-Lp8** és az **Lk-2/SZ-Lp9** jelű építési övezetek területén
 - fa) egy telken **több főépület** létesíthető,
 - fb) az övezetek területén kiszolgáló épület – mélygarázs, támfalgarázs kivételével – nem helyezhető el,
 - fc) a **parkolási kötelezettséget** a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell biztosítani,
 - fd) a kötelező legkisebb zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggő területként kell kialakítani.
- (3) Az **Lk-2/SZ-Lp9** jelű építési övezet területén a **(2) bekezdésben** foglaltakon túlmenően az alábbi szabályokat is be kell tartani:
- a) az övezetek területén kiszolgáló épület – mélygarázs, vagy támfalgarázs kivételével – nem helyezhető el;
 - b) a Pusztakúti út mentén a közterület felőli 20 méteres sávban lakás csak az első emelettől felfelé létesíthető;
 - c) az emeleti lakások lakószobái nem nyílnak a Pusztakúti út felé;
 - d) ²
 - e) az épületek bruttó alapterülete egyenként sem haladhatja meg
 - ea) a „B” geotechnikai kategóriájú területen a 400 négyzetmétert,
 - eb) a „C” geotechnikai kategóriájú területen lakóépület esetén az 1000 négyzetmétert, intézményi funkció esetén 2000 négyzetmétert és oktatási intézmény esetén a 4000 négyzetmétert;
 - f) intézményi rendeltetésű főépületek elhelyezése esetén az épületek zárt, de az átlátást biztosító átjárókkal összeköthetők, mely esetben az egy épületre vonatkozó **e) pont** szerinti területi korlát figyelmen kívül hagyható;
 - g) közhasználatú intézmény 10,5 méteres épületmagassággal építhető, de csak a „C” geotechnikai kategóriájú területeken;
 - h) a Pusztakúti út mentén – az átláthatóság biztosítása érdekében – legalább 50,0 méterenként minimum 10,0 méter szélességben épülethézag létesítendő;
 - i) felszíni parkoló legfeljebb a parkolási kötelezettség 50%-a lehet;
 - j) a „C” geotechnikai kategóriába tartozó területrészen terepszint alatti parkoló csak a –1. szinten alakítható ki, ahol a feltöltés vastagsága nem haladja meg az 5 métert.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § c) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

(3a) ¹ **Lk-2/SZ-Lp11** jelű építési övezetek területén

- a) az övezetbe sorolt telek megosztása esetén kialakuló legkisebb telekméret 1500 négyzetméter, nyúlványos telek nem alakítható ki;
- b) az övezetbe sorolt egy telken, vagy az a) pont szerint megosztott telkek mindegyikén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti telekrész területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- c) a telken létesíthető főépületek száma és alapterülete:
 - ca) az épületek számát a telekterület 1500-zal való osztásából adódó kerekítés szabályai szerint számolt egész szám határozza meg,
 - cb) egy épületben az a) pont szerinti megosztás esetén legfeljebb 2 lakás létesíthető,
 - cc) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
- d) az a) pont szerint megosztott telkek esetében egy telken egy épület létesíthető;
- e) az 5. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- f) az övezetek területén **kiszolgáló** épület – önálló mélygarázs építmény kivételével – nem helyezhető el;
- g) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30%-át egybefüggően kell kialakítani;
- h) a parkolási kötelezettség a **főépületben vagy önálló mélygarázsban** biztosítandó az 5.§ szerinti barlangvédelmi zónákra vonatkozó előírások figyelembevételével;
- i) a telken belül felszíni parkoló nem létesíthető.

(4) Az **Lk-2/SZ-T1, Lk-2/SZ-T2, Lk-2/SZ-T3,** és az **Lk-2/SZ-T4** jelű építési övezetek területén a beépítés kialakulnak tekintendő, ahol

- a) új épület csak meglévő bontása esetén helyezhető el;
- b) a lakásszám az épület bővítésével nem növelhető;
- c) az övezetek területén kiszolgáló épület – mélygarázs, vagy támfalgarázs kivételével – nem helyezhető el
- d) ² **a Lk-2/SZ-T3** építési övezet 2000 négyzetméternél kisebb területű telkén legfeljebb egy főépület létesíthető

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

65. Az Lk-2 jelű ikres, oldalhatáron álló, és zárt sorú építési övezetek részletes előírásai

120. § (1) ¹Az **Lk-2/IK**, **Lk-2/O**, **Lk-2/HZO**, **Lk-2/Z** és az **Lk-2/ZIK** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Lk-2/IK** jelű építési övezetekben **ikres**,
 - b) az **Lk-2/O** jelű építési övezetekben **oldalhatáron álló**,
 - c) az **Lk-2/HZO** jelű építési övezetekben **zárt sorú – hézagosan zárt sorú oldalszárnnyas 37. §** szerinti épületelhelyezéssel –,
 - d) az **Lk-2/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**;
- (2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 5. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.
121. § (1) ²Az **Lk-2/IK-1**, és az **Lk-2/IK-2** és az **Lk-2/SZ-IK1** jelű építési övezetek területén az épület szabadonállóan is elhelyezhető az ikres építési helyen belül
- a) amennyiben a teleknek nincs ikertelek párja, vagy
 - b) 14 méternél szélesebb telek esetén.
122. § (1) Az **Lk-2/O-1** jelű építési övezetek területén a telek az **oldalhatáron álló beépítési mód** szabályai szerint építhető be, továbbá
- a) ³a létesíthető **főépületek száma és alapterülete** a telekméret függvényében – a 27.§ (7) bekezdése figyelembevételével:
 - aa) **egy főépület létesíthető az 1500 négyzetméternél kisebb** telekterület esetén, vagy 16 méternél kisebb telekszélesség esetén,
 - ab) **két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb** telekterület esetén, és ha a telek szélessége legalább 16 méter vagy a telek átmenő telek, **amely esetben** az épületek alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **200** négyzetmétert,
 - b) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – a szomszédos beépítések figyelembe vételével legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető;
 - c) az **oldalkert** mérete 4,5 méter vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű, mely
 - ca) 10 méternél nagyobb és 12 méternél kisebb telekszélesség esetén legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető,
 - cb) 10 méteres, vagy ennél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél;
 - d) a legfeljebb 8,0 méter átlagszélességű telek
 - da) csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a szomszédos meglévő épület között nem kell telepítési távolságot tartani, és
 - db) az oldalkert mérete ez esetben legalább 3,0 méter, ami a homlokzathossz legfeljebb egyharmadán 2,5 méterre csökkenthető,
 - dc) a hátsókert mérete 6,0 méter, 45 méternél nagyobb telekmélység esetén 12,0 méter;
 - e) az épületmagassági érték betartása mellett az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert;
 - f) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése, vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
 - g) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.
123. § Az **Lk-2/O-Ha1** jelű építési övezet területén a telek az **oldalhatáron álló beépítési mód** szabályai szerint építhető be, továbbá az épület a hátsó telekhatárra is helyezhető, és
- a) **előkert** nincs;
 - b) az **oldalkert** mérete 4,0 méter;
 - c) **hátsókert** nincs;

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 23. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (13) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 24. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- d) a 16 méteres vagy ennél szélesebb **fekvő telek** esetében az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter;
- e) a hátsókerti telekhatár mentén
 - ea) az elhelyezhető épülethossz nem lehet több mint a hátsókert szélességének fele, és
 - eb) az épületet csurgó távolságra kell helyezni;
- f) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- g) meglévő főépület esetében utólag a **49. § (2) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49. § (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

124. § (1) Az **Lk-2/HZO-1** és az **Lk-2/HZO-2** jelű építési övezetek területén

- a) az **előkert** a szomszédos beépítéshez illeszkedve kell meghatározni, melynek alapján az épület a szomszéd két telek figyelembevételével
 - aa) az utcai telekhatáron vagy,
 - ab) ha a szomszéd két telek előkertes beépítésű, akkor azok előkerti méretének figyelembevételével helyezhető el;
- b) az utcai sávban
 - ba) a szomszéd épülethez zárt sorúan lehet csatlakozni, de épülethézag is kialakítható,
 - bb) az utcai sávban az épületmélység legfeljebb 12 méter;
- c) az **udvari sávban zárt sorú oldalszárnyas** beépítés esetén az oldalsó távolság
 - ca) legalább 4,5 méter vagy
 - cb) 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalszárny udvari homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet;
- d) **épülethézag** létesíthető – legfeljebb a telek egy oldalhatára mentén;
- e) az építési hely mélysége legfeljebb 25 méter, kivéve, ha a 6,0 méteres hátsókerti méret azt nem teszi lehetővé;
- f) zárt sorú épületcsatlakozásnál a csatlakozó homlokzatmagasság eltérése 1,5 méter lehet, ha a **Szabályozási Terv** másként nem rendelkezik;
- g) **kiszolgáló épület** meglévő főépület esetén utólag kizárólag személygépjármű tárolása céljából létesíthető.

(2) Az **Lk-2/HZO-Ksz1** jelű építési övezet területén

- a) ¹
- b) ²lakóház nem létesíthető, csak a tulajdonos vagy a használó számára alakítható ki legfeljebb egy lakás, akkor, ha a telken a c) pont szerinti rendeltetés valamelyike is létesül, és a lakás általános szintterülete nem haladja meg a c) pont szerinti rendeltetés általános szintterületének felét;
- c) a **102. § (1) bekezdésében** felsoroltak közül
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) igazgatási, iroda,
 - cc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - cd) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, zavaró hatással nem járó rendeltetés létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- d) 10 méternél keskenyebb telek nem építhető be;
- e) az építési helyet a **Szabályozási Terv** határozza meg;
- f) az utcai sávban
 - fa) a szomszéd épülethez zárt sorúan lehet csatlakozni, de épülethézag is kialakítható,
 - fb) az utcai sávban az épületmélység legfeljebb 17 méter lehet;
- g) az **udvari sávban** zárt sorú oldalszárnyas beépítés esetén az oldaltávolság legalább 4,5 méter;
- h) felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább felét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani;
- i) a **parkolási kötelezettséget** meglévő épület esetében a hátsó telekrészen lehet biztosítani az építési helyen belül.

125. § (1) Az **Lk-2/Z-1** és az **Lk-2/Z-2** jelű építési övezetek területén a **zárt sorú építési** helyet a **Szabályozási Terv** határozza meg, részletes előírásait a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** tartalmazza, továbbá

- a) az övezetek területén a **102. § (1) bekezdésben** foglaltak közül nem létesíthető
 - aa) ³közhasználatú rendeltetés – a bölcsőde, óvoda kivételével –,
 - ab) kiskereskedelmi és nagykereskedelmi rendeltetésű épület,

¹ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § d) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 35. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 36. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- ac) sportépítmény,
 - ad) parkolóház;
 - b) az övezet területén lakóépületben kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető, melynek legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterülete legfeljebb 200 négyzetméter;
 - c) kiszolgáló épület - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével – nem létesíthető;
 - d) az épület földszinti traktusában sorgarázs – az ikergarázs kivételével – nem létesíthető;
 - e) az épülethézag létesítése a **Szabályozási Terv** szerint lehetséges.
- (2) Az **Lk-2/Z-3** jelű építési övezet területén
- a) az építési helyen belül az épület elhelyezhető: zárt sorú csatlakozással, épülethézaggal vagy anélkül;
 - b) **kiszolgáló** épület nem létesíthető;
 - c) az előkert mérete a kialakult méret, épület elbontása esetén az előkert határvonalát a szomszédos két épület csatlakozási pontja adja.
- (3) Az **Lk-2/Z-4** jelű építési övezet területén a **zárt sorú építési** helyet a **Szabályozási Terv** határozza meg, részletes előírásait a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** tartalmazza. Az övezet területén
- a) egy telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) a **102. § (1) bekezdés** rendeltetései közül lakás nem létesíthető az utcai traktusban;
 - c) a zárt sorú beépítés a keretes beépítés szabályai szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási Terv** más építési helyet rögzít;
 - d) az épület **földszinti beépítési mértéke** akkor érheti el a 100%-ot
 - da) ha a földszint egésze a rendeltetése szerint: közhasználatú, kulturális célú, valamint szórakoztatási, továbbá kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, vagy iroda rendeltetésű, és
 - db) ha a földszint feletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 50 %-ot;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület rendeltetésének megváltoztatását;
 - f) szomszédos épülethez való csatlakozás esetén a csatlakozó homlokzatok magassági eltérése legfeljebb 1,5 méter lehet.

126. § Az Lk-2/ZIK-1 és az Lk-2/ZIK-2, Lk-2/ZIK-3 jelű építési övezetek területén a telek zárt sorú építési helyén belül

- a) az épület elhelyezhető
 - aa) **zárt sorú** csatlakozással, épülethézaggal vagy anélkül,
 - ab) ikertelekek esetén **ikres csatlakozással** az arra vonatkozó szabályok szerint,
 - ac) **oldalhatáron** állóan, továbbá
 - ad) 14 méternél nagyobb telekszélesség esetén **szabadonállóan**;
- b) kizárólag már meglévő lakóépület esetén a járműtárolás céljára szolgáló legfeljebb egy **kiszolgáló épület** létesíthető.

127. § Az Lk-2/Z-M1 jelű építési övezet területén

- a) 3000 négyzetmétert meghaladó telek nem alakítható ki;
- b) az építési helyen belül **az épület**
 - ba) zárt sorú csatlakozással vagy épülethézaggal helyezhető el, de ikres csatlakozás is megengedett,
 - bb) 14 méternél nagyobb telekszélesség esetén szabadonállóan is elhelyezhető;
- c) az utcai sáv mérete (épületmélység) legfeljebb 14 méter lehet;
- d) A **102. § (1) bekezdésében** foglaltak közül – ¹az **e) pont** kivételével – legfeljebb egy lakóépület és egy más rendeltetésű épület létesíthető;
- e) kizárólag már meglévő lakóépület esetén a járműtárolás céljára szolgáló legfeljebb egy kiszolgáló épület létesíthető;
- f) a parkolási kötelezettséget
 - fa) meglévő lakóépület esetében kiszolgáló épületben is lehet biztosítani, vagy
 - fb) ahol a telek mérete indokolja, felszíni parkolóban is biztosítható;
- g) az előkertben
 - ga) külszíni raktározás,
 - gb) árubemutató
 nem folytatható;
- h) kültéri raktározás céljára legfeljebb 50 négyzetméter alapterületű fedett, legfeljebb két oldalon falazattal lehatárolt építmény létesíthető az építési helyen belül.

¹ módosította: 40/2019. (XII.19.) önkormányzati rendelet 6. § 1. pontja, hatályos 2020. január 3-tól

66. Az Lke-1 és az Lke-2 jelű építési övezetek általános rendelkezései

- 128. §** (1) **Az Lke-1 és az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterületek jellemzően** szabadon álló, oldalhatáron vagy hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családi házak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az **Lke-1** és az **Lke-2** jelű építési övezetek
 - általános előírásait rögzítő **129-132. §-sal**, és
 - a részletes előírásait rögzítő **133-166. §-sal**, és
 - 2. melléklet 7. és 8. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, valamint az épület- és a lakásszámot meghatározó mutatókkal, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- (6) Békásmegyer-Ófalu történeti területén és annak környezetében a **TKR meghatározó területére** vonatkozó épületkialakítási és településképi szabályokat együtt kell alkalmazni az építési övezet előírásaival.

- 129. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- lakás,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda, valamint
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - mélygarázs,
 - igazgatás és iroda rendeltetés,
 - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítása, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

- (2) Kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (3) Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (4) Nem létesíthető
- a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárpépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómosó – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - sorgarázs – a legfeljebb háromegységes támfalgarázs kivételével.

130. § (1) ¹A telken

- a) elhelyezhető főépületek számát,
- b) a lakóépületek egyenkénti lakásszámát és
- c) a létesíthető összes lakás számát

az építési övezet **előírása és a 2. melléklet 7.-8. táblázata** határozza meg, amelynek alkalmazása során figyelembe kell venni a **4. §** szerinti geotechnikai kategória lakásszáma vonatkozó rendelkezéseit is.

- (2) A **kialakult** - az előírt **legkisebb telekterületnél kisebb** méretű - telken **csak egy főépület** helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet erre vonatkozóan kifejezetten másként rendelkezik.
- (3) A **közcsonnával még nem ellátott telken** új épület létesítése vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során egy telken legfeljebb a **7. §**-nak megfelelő számú lakás és egyéb szennyvízelvezetést igénylő létesítmény létesíthető.
- (4) ²Amennyiben az övezeti előírás
 - a) meghatározza egy épület legnagyobb megengedett beépített alapterületét és a telken több épület helyezhető el, akkor az épületek a terepszint alatt egymással összeköthetők, de ebben a tekintetben a beépítés mértékébe beszámító megengedett maximális alapterületet a beépítési mértékbe beszámító terepszint feletti épületrészenként kell betartani,
 - b) meghatározza a telken elhelyezhető épületek számát, akkor az alatt a terepszint feletti látható épületrészek számát kell érteni akkor is, ha az épület a 63.§ (3a) bekezdése szerint egy épületnek számít,
 - c) legfeljebb egy épület elhelyezését teszi lehetővé a telken, akkor azt a 63. § (3a) bekezdése szerint kell figyelembe venni.
- (5) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
- (6) 20%-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető.
- (7) ³**Kiszolgáló épületre** vonatkozó szabályok:
 - a) kiszolgáló épület akkor létesíthető, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, vagy nem tiltja, és
 - b) telkenként legfeljebb egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek során
 - ba) önálló járműtároló – a terepszint alatti kialakítás kivételével - legfeljebb négy férőhellyel, vagy
 - bb) önálló terepszint alatti járműtároló építmény – férőhely korlátozás nélkül –,
 - bc) háztartással kapcsolatos tároló-épület, vagy
 - bd) barkács műhely, műterem, továbbá **a c) pont** szerinti épület helyezhető el,
 - c) a hátsókertben mosó-, nyári konyha és garázs épület csak akkor helyezhető el, ha azt az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
 - d) kiszolgáló épület legmagasabb **pontja** legfeljebb 3,5 méter lehet.
- (8) Az épület **közterület felőli homlokzatán** a garázskapuk szélességének együttes összege nem lehet több 6,0 méternél.
- (9) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - f) ⁴ahol a 7. § rendelkezése vagy az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, a közcsonnával nem rendelkező telken közműpótlóként zártrendszerű szennyvíztároló helyezhető el.

131. § (1) Kialakult állapot esetén – ha az építési övezet kifejezetten nem tiltja –

- a) a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a telek oldalhatárosan akkor építhető be, amennyiben
 - aa) a kialakult telek szélessége 12 méter vagy annál kisebb,
 - ab) a szomszédos telkek az övezeti előírásnak megfelelő épülettel beépültek és
 - ac) a telepítési távolság biztosítható,

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 37. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 37. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- b) a szabadonálló beépítési módú építési övezetben fekvő két ikertelek beépíthető az ikres beépítés szabályai szerint is,
 - c) a 16 méternél kisebb mélységű telek esetében a telek hátsókert mérete 1,5 méterre csökkenthető amennyiben a szomszéd telek meglévő épületétől vagy építési helyétől a telepítési távolság biztosítható.
- (2) A 2002. január 1 előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is,
- a) ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték, és
 - b) az így létrejövő szintterület mutató nem haladja meg az építési övezetben megengedett érték 1,25-szörösét.
 - c) ha a meglévő tetőtér beépítésével nem jön létre új lakás – a generációs lakás kialakítása kivételével – továbbá
 - d) ha a tetőtéri beépítéssel a szintterületi mutató többlet kizárólag az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő
 - da) tetőtéri tömeg kihasználásából,
 - db) az azzal kapcsolatosan műszakilag szükséges tetőszerkezeti átépítéséből,
 - dc) a tetőtéri nyílászárók kialakításából
 adódik.

132. § (1) Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség** telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a főépületen belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy
 - ad) – ha a **49. §** kifejezetten lehetővé teszi – előkert támfalgarázsban, vagy
 - ae) – ha az építési övezet előírása arról rendelkezik – önálló kiszolgáló épületben történhet;
 - b) felszíni ¹parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett –
 - ba) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető, továbbá
 - bb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki, valamint
 - bc) meglévő épület bővítése esetén, valamint a rendeltetés változása miatt előírt többlet parkolóként létesíthető, ha az **a) pont** szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód, továbbá
 - bd) a lakóterület ellátását biztosító kereskedelmi, vendéglátási, nevelési, oktatási, hitéleti, szociális intézményi rendeltetés esetén legfeljebb 25 parkolóférőhellyel létesíthető,
 - c) a 2002. január 1. előtt már meglévő főépület esetében, ha az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi a **49. § (2)** vagy **(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló elhelyezést, akkor gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető;
 - d) ²
- (2) Az építési övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 38. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

²hatályon kívül helyezte: 19/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 72. § a) pontja, hatályos: 2023. július 15-étől.

67. Az Lke jelű szabadonálló építési övezetek részletes előírásai

- 133. §** ¹ (1) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Lke-1/SZ** és az **Lke-1/AI/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
 - b) az **Lke-1/Te** jelű építési övezetben **szabadonálló**.
- (2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 7. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.
- 134. §** (1) Az aprótelkes **Lke-1/SZ-A1**, a kistelkes **Lke-1/SZ-K1** és a nagytelkes **Lke-1/SZ-N1** jelű építési övezetek területén
- ²a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében – a 27.§ (7) bekezdése figyelembevételével:
 - egy főépület** létesíthető az előírt legkisebb telekméret **kétszeresénél** kisebb telekterület vagy **kétszeresénél kisebb telekszélesség** esetén,
 - ³két főépület létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél vagy annál nagyobb telekterület és az előírt telekszélesség kétszerese vagy annál nagyobb telekszélesség esetén, és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
 - b) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető;
 - c) az **oldalkert** mérete a megengedett legnagyobb épületmagasság fele vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű;
 - d) a **hátsókert** mérete **Lke-1/SZ-A1** és a **Lke-1/SZ-K1** építési övezetben 4,0 méter.
 - e) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
 - f) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.
- 135. §** (1) A kistelkes **Lke-1/SZ-K2**, és az **Lke-1/SZ-N2**, ⁴**Lke-1/SZ-N3** jelű építési övezetek területén
- ⁵a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében – a 27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:
 - egy főépület létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél kisebb telekterület esetén,
 - két főépület** létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszerese **vagy annál nagyobb** telekterület esetén és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
 - b) a **Lke-1/SZ-K2** övezetben a **hátsókert** mérete 4,0 méter.
 - c) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
 - d) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.
- 136. §** ⁶A nagytelkes **Lke-1/SZ-N4** jelű építési övezet területén
- a) amennyiben a telek két övezetbe tartozik, akkor a rendelkezések csak az **Lke-1/SZ-N4** építési övezetbe sorolt területrésze vonatkoznak;
 - b) a **telken egy főépület** létesíthető;
 - c) az 1500 négyzetméter, vagy annál nagyobb telekméret esetén
 - a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - cb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 26. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 27. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 6. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 7. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 28. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁶ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 29. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- d) a 7. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- e) a **hátsókert** mérete az **Ek** erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- f) az épület egy oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.

- 137. §** (1) A lakópark jellegű **Lke-1/SZ-Lp1** és az **Lke-1/SZ-Lp2** jelű építési övezetek területén
- a) **egy telken az Lke-1/SZ-Lp1** jelű építési övezetben **egy főépület**, a **Lke-1/SZ-Lp2** jelű építési övezetben **több főépület** létesíthető;
 - b) az övezetek területén kiszolgáló épület – önálló mélygarázs építmény kivételével – nem helyezhető el;
 - c) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggően kell kialakítani;
 - d) utcafront felé 10 méteres épülethosszonként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető;
 - e) az **Lke-1/SZ-Lp2** jelű építési övezet területén
 - ea) az **előkert** mérete 5,0 méter,
 - eb) az **oldalkert** mérete 6,0 méter,
 - ec) a **hátsókert** mérete 10,0 méter.

- 138. §** (1) Az alapintézményi **Lke-1/AI/SZ-E1**, **Lke-1/AI/SZ-E2** és az **Lke-1/AI/SZ-E3** és az **Lke-1/AI/SZ-1** jelű építési övezetek területén
- a) egy telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) az **előkert** mérete 5,0 méter.
- (2) Az **Lke-1/AI/SZ-E1**, **Lke-1/AI/SZ-E2** és az **Lke-1/AI/SZ-E3** építési övezet területén
- a) az **oldalkert** mérete 4,5 méter;
 - b) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - c) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - d) az **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - da) nevelési, oktatási
 - db) kulturális,
 - dc) egészségügyi, szociális,
 - dd) hitéleti,
 - de) sport
 rendeltetések létesíthetők;
 - e) a telken meglévő épület esetén új kiszolgáló épület létesíthető, új épület esetén kiszolgáló épület nem helyezhető el;
 - f) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (3) **Lke-1/AI/SZ-1** építési övezet területén
- a) az **oldalkert** mérete 3,5 méter;
 - b) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - c) **új lakófunkció** nem létesíthető;
 - d) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető lakás rendeltetés;
 - e) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - f) a **parkolási kötelezettség** felszíni parkolóban is biztosítható.

- 139. §** (1) Az **Lke-1/SZ-Ksz1** jelű építési övezetek területén
- a) egy telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint vagy egy szint és tetőtér lehet;
 - c) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető lakás, nevelési, oktatási, szállás jellegű rendeltetés;
 - d) az övezet területén kiszolgáló épület nem létesíthető;
 - e) a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban biztosítandó.
- (2) Az **Lke-1/Te** jelű építési övezet területén a beépítés a **szabadon álló beépítési mód** szabályai szerint kialakulnak tekintendő, és
- a) a telken kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés létesíthető;
 - b) lakás csak a parókiában létesíthető;

- c) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (3) Az **Lke-1/Ln-T, Lke-1/Lk-T** kertvárosi jellemzőkkel rendelkező építési övezet területén egy telken **egy főépület** létesíthető.

68. Az Lke-1 jelű ikres, oldalhatáron álló és házagosan zárt sorú építési övezetek részletes előírásai

- 140. §** (1) ¹Az **Lke-1/IK, Lke-1/O, Lke-1/HA** és az **Lke-1/HZ** jelű építési övezetek területén – a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Lke-1/IK** jelű építési övezetben **ikres**,
 - b) az **Lke-1/O** jelű építési övezetben **oldalhatáron álló**,
 - c) az **Lke-1/HA** jelű építési övezetben oldalhatáron álló – hátsó telekhatáron álló épület-elhelyezéssel,
 - d) az **Lke-1/HZ** jelű építési övezetben **zárt sorú – házagosan zárt sorú, oldalszárnnyal a 37. §** szerinti épület-elhelyezéssel.
- (2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 7. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.
- 141. §** (1) Az **ikres beépítésű Lke-1/IK-1** jelű építési övezet területén
- a) amennyiben
 - aa) a teleknek nincs ikertelek párja, vagy
 - ab) a telekszélesség 18 méternél nagyobb,²akkor az ikres építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető;
 - b) ³az **oldalkert** mérete 4,5 méter vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű;
 - c) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - d) meglévő főépület esetében utólag a **49. § (3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49. § (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.
- 142. §** (1) Az **aprótelkes Lke-1/O-A1** és az **Lke-1/OSZ-1** jelű építési övezetek területén
- a) ⁴a létesíthető **főépületek száma és alapterülete** a telekméret függvényében – a 27. § (7) bekezdése figyelembevételével:
 - aa) **egy főépület** létesíthető a **800** négyzetméternél kisebb telekterület esetén,
 - ab) **két főépület** létesíthető a **800** négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén,
 - b) az **Lke-1/OSZ-1** jelű építési övezetek területén a **350 négyzetméternél kisebb** telekterület esetén a beépítési mérték 5%-kal növelhető;
 - c) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető;
 - d) az **oldalkert** mérete 4,5 méter vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű, mely
 - da) 10 méternél nagyobb és 11 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méterre csökkenthető,
 - db) 10 méteres vagy ennél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél;
 - e) az **Lke-1/OSZ-1** építési övezet területén a 16 méteres, vagy ennél szélesebb telken az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter;
 - f) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
 - g) meglévő főépület esetében utólag a **49. § (3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49. § (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 30. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 39. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 22/2019. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 11. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 31. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

143. § (1) Az **Lke-1/O-1** jelű építési övezetek területén

- a) ¹a létesíthető **főépületek száma és alapterülete** a telekméret függvényében – a 27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:
 - aa) **egy főépület** létesíthető **az 1500 négyzetméternél kisebb** telekterület, vagy **16 méternél kisebb** telekszélesség esetén,
 - ab) **két főépület** létesíthető **az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb** telekterület esetén, és ha a telek szélessége legalább 16 méter,
 - ac) 3000 négyzetméternél nagyobb telekterület esetében három főépület létesíthető,
 - ad) két vagy három épület elhelyezése esetén azok egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
- b) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető;
- c) ²
- d) ³
- e) ⁴
- f) az épület **szabadonálló jelleggel** is elhelyezhető az építési helyen belül, a 16 méteres vagy annál szélesebb telken, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter;
- g) az épületmagassági érték betartása mellett az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert;
- h) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- i) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

(2) Az **Lke-1/O-2, Lke-1/O-3, Lke-1/O-4** jelű építési övezetek területén

- a) ⁵a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében – a 27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:
 - aa) egy főépület létesíthető az előírt telekterület másfélszeresnél kisebb telekterület esetén,
 - ab) két épület létesíthető az előírt telekterület másfélszeres vagy annál nagyobb telekterület esetén, és az épületek alapterülete egyenként legfeljebb 200 négyzetméter lehet
 - ac) a telken létesíthető lakásszám két épület elhelyezése esetén sem haladhatja meg a hármat;
- b) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető;
- c) az **oldalkert** mérete 4,5 méter vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű, mely
 - ca) 10 méternél nagyobb és 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méterre csökkenthető,
 - cb) 10 méteres vagy ennél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél;
- d) a legfeljebb 8,0 méter átlagszélességű telek
 - da) csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a szomszédos meglévő épület között nem kell telepítési távolságot tartani, és
 - db) az oldalkert mérete ez esetben legalább 3,0 méter, ami a homlokzathossz legfeljebb egyharmadán 2,5 méterre csökkenthető;
- e) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
- f) az épület **szabadonálló jelleggel** is elhelyezhető a 16 méteres vagy ennél szélesebb telken az építési helyen belül, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter;
- g) az épületek épületmagassági értékének betartása mellett az épületek oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert;
- h) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- i) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § e) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § e) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § e) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

(3) Az **Lke-1/O-M1** jelű építési övezetek területén

- a) egy telken egy főépület vagy egy lakórendeltetésű főépület és egy gazdasági célt szolgáló (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) épület létesíthető
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, továbbá
 - ab) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb rendeltetés céljára;
- b) telkenként legfeljebb **2 lakás** létesíthető a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára;
- c) a legnagyobb kialakítható telekterület 3000 négyzetméter;
- d) kereskedelmi célú épület legnagyobb általános szintterülete legfeljebb 1500 négyzetméter lehet;
- e) előkertben külszíni raktározás – autókereskedés kivételével – nem folytatható;
- f) az **előkert** mérete 10,0 méter;
- g) az **oldalkert** mérete 6,0 méter;
- h) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
- i) a **parkolási kötelezettség** vendégparkolóként felszíni parkolóként is kialakítható.

144. § (1) A hátsó-telekhatárosan beépíthető **Lke-1/HA-1 és az **Lke-1/HA-2** jelű építési övezetek területén a telek az oldalhatáron álló beépítési mód** szabályai szerint építhető be, és

- a) az **előkert** mérete 3,0 méter;
- b) az **oldalkert** mérete 4,0 méter;
- c) a **hátsókert** nincs;
- d) a hátsókerti telekhatár mentén
 - da) az elhelyezhető épülethossz nem lehet több mint a hátsókert szélességének fele,
 - db) az épületet csurgó távolságra kell helyezni;
- e) a 16 méteres vagy ennél szélesebb **fekvő telek** esetében az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter;
- f) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése telken belüli felszíni parkolóban biztosítható
- g) meglévő főépület esetében utólag a **49. § (2) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a gépjárműtároló a **49. § (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

145. § (1) Az **Lke-1/HZ-1, Lke-1/HZ-2, Lke-1/HZ-3, és az Lke-1/HZ-4 jelű építési övezetek területén**

- a) az **előkert** a szomszédos beépítéshez illeszkedve kell meghatározni, melynek alapján az épület a szomszéd két telek figyelembevételével
 - aa) az utcai telekhatáron vagy,
 - ab) ha a szomszéd két telek előkertes beépítésű, akkor azok méretének figyelembevételével, de legalább 3,0 méteres előkerttel

helyezhető el, előkert nélküli beépítés esetén az utca felé eső lakóhelyiség padlószintmagassága a közterületi járdaszinttől mérten legalább 0,8 méter;
- b) az utcai sávban
 - ba) a szomszéd épülethez zárt sorúan lehet csatlakozni, de épülethézag is kialakítható,
 - bb) az utcai sáv mélysége 12 méter;
- c) az **udvari sávban zárt sorú oldalszárnyas** beépítés esetén az oldaltávolság
 - ca) legalább 4,5 méter,
 - cb) 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalszárny udvari homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet;
- d) 8,0 méter, illetve annál keskenyebb telek esetében épülethézag nem létesíthető, kivéve, ha a szomszéd épülethez való csatlakozás műszakilag nem oldható meg;
- e) az építési hely mélysége legfeljebb 25 méter, kivéve, ha a hátsókert mérete azt nem teszi lehetővé;
- f) a parkolási kötelezettség
 - fa) meglévő épület esetében új parkoló, továbbá a bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előírt többletparkoló az építési helyen belül elhelyezett kiszolgáló épületben, vagy felszíni parkolóban is biztosítható,
 - fb) **Lke-1/HZ-2** építési övezet területén telkenként 10 parkolóig az épületben, 10 parkoló felett legalább 50%-ban épületben biztosítandó.

- g) ¹nyeles telek nem alakítható ki;
- h) ²a **Lke-1/HZ-2 építési övezetben** az 1000 négyzetméternél kisebb telekterület esetében legfeljebb 3 lakás létesíthető;
- i) ³Az **Lke-1/HZ-4** jelű építési övezet területén
 - ia) épület a legalább 600 négyzetméteres, vagy annál nagyobb és legalább 10 méter széles telken építhető, továbbá
 - ib) telkenként egy épület, átmenő telken két épület helyezhető el.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 33. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 33. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 33. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

69. Az Lke-2/SZ jelű szabadonálló építési övezetek részletes előírásai

- 146. §** (1) ¹Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezetek területén a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel –
- a) az **Lke-2/SZ** és az **Lke-2/AI/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
 - b) az **Lke-2/Te** jelű építési övezetben **szabadonálló**,
 - c) az **Lke-2/O** jelű építési övezetben **oldalhatáron álló**.
- (2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 8. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.
- 147. §** (1) **A nagytelkes Lke-2/SZ-N1**, jelű építési övezet területén
- a) az 1500 négyzetméter, vagy annál nagyobb telekterület esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - b) ²a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:
 - ba) egy főépület létesíthető az 1500 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,
 - bb) két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén, vagy ha a telek átmenő telek és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 200 négyzetmétert,
 - bc)
 - c) ³a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
 - d) **750 négyzetméternél kisebb**, kialakult telekterület esetén
 - da) a beépítési mérték az épületmagasság korlátozása mellett 25%-ra növelhető, és
 - db) a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méterre csökken, és
 - dc) az épület beépített alapterülete legfeljebb 170 négyzetméter lehet;
 - e) a **hátsókert** mérete az **Ek** erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
 - f) ⁴2002. január 1. előtt kialakított, 14 méternél kisebb telekszélességű telek esetén a telek
 - fa) a 28.§ (4) bekezdés szerinti oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
 - fb) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet;
 - g) az épület egy oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.
- (2) ⁵**A nagytelkes Lke-2/SZ-N2** jelű építési övezet területén telkenként legfeljebb egy főépület létesíthető.
- 148. §** (1) ⁶**A nagytelkes Lke-2/SZ-N3, Lke-2/SZ-N4** jelű építési övezet területén – a 8000 négyzetméternél nagyobb telekre vonatkozó (2) bekezdésben foglaltak kivételével –
- a) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén a telek
 - aa) – ha az nem átmenő telek –, akkor nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
 - ab) átmenő telek legfeljebb két telekre osztható, vagy – az Lke-2/SZ-N4 övezet telkeinek kivételével – magánúttal feltárva több telek alakítható ki;
 - b) az **1500 négyzetméter** vagy annál **nagyobb** telekterület esetén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 34. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése, Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése, Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (19) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdése, Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁶ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 36. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- c) a létesíthető főépületek és lakások száma a telekterület függvényében – a 27.§ (7) bekezdése és a 146. § (2) bekezdése együttes figyelembevételével:
- ca) ¹2024. október 1-je után kialakított nyeles telken – a telek területétől függetlenül – legfeljebb egy főépület létesíthető, már kialakított nyeles telek esetében a telekméretnek megfelelő számú főépület létesíthető;
 - cb) 14 méternél kisebb telekszélességű telken – függetlenül annak területétől – legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek és területe 1000 négyzetméternél nagyobb, mely esetben legfeljebb két 2 lakásos főépület létesíthető;
 - cc) az 800 négyzetméternél kisebb területű telken legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető,
 - cd) az 800 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 1500 négyzetméternél kisebb területű telken egy főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek, mely esetben két főépület létesíthető;
 - ce) 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 3000 négyzetméternél kisebb területű telken két főépület létesíthető,
 - cf) a 3000 négyzetmétert meghaladó méretű telken a főépületek száma nem haladhatja meg a telekterület 1000–rel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számot,
- d) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- e) Az **Lke-2/SZ-N3 építési övezetben** Aranyhegy – Ürömhegy – Péterhegy területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető;
- f) a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- g) a **hátsókert** mérete az **Ek** erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- h) az épület egy oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.
- i) 2002. január 1. előtt kialakított, 14 méternél kisebb telekszélességű telek esetén a telek
- ia) a 28.§ (4) bekezdése szerinti oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
 - ib) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet.
- (2) **Az Lke-2/SZ-N3 és Lke-2/SZ-N4** jelű építési övezet területén a 8000 négyzetmétert meghaladó méretű telek esetén a következő rendelkezéseket kell betartani:
- a) a 8000 négyzetmétert meghaladó méretű telek megosztása esetén
 - aa) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 négyzetméter,
 - ab) nyúlványos telek nem alakítható ki;
 - b) amennyiben az a) pont szerinti megosztás a Szabályozási terven nem feltüntetett magánút kialakítását teszi szükségessé, annak kialakítását és a közterületi hálózathoz való csatlakozását telepítési tanulmánytervben kell meghatározni, és a magánút, valamint a csatlakozó közterületek kialakításáról, továbbá a Szabályozási terven való feltüntetéséről a kerületi önkormányzat településrendezési szerződést köt az érdekelten (építtető, tulajdonos vagy fejlesztő);
 - c) a telek megosztásától függetlenül
 - ca) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - cb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - d) a megosztás nélküli telken
 - da) az épületek számát a leszabályozott telekterület 1500-zal való osztásából adódó kerekítés szabályai szerint számolt egész szám határozza meg,
 - db) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30%-át egybefüggően kell kialakítani;
 - e) az a) pont szerinti megosztás esetén – amennyiben a kialakításra kerülő telek területe kisebb, mint 2000 m² –
 - ea) egy telken egy épület létesíthető;
 - eb) egy épületben legfeljebb 3 lakás alakítható ki,
 - ec) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
 - f) az övezetek területén **kiszolgáló** épület – önálló mélygarázs építmény kivételével – nem helyezhető el;
 - g) a parkolási kötelezettség
 - ga) a főépületben vagy önálló mélygarázsban biztosítandó,
 - gb) a telken belüli felszíni parkoló csak gyeprácsos kivitelen valósítható meg;
 - h) a telek megosztásától függetlenül, a közterületek lejegyzése után visszamaradó telek vagy telkek területén épületet elhelyezni csak akkor szabad, ha a telkek megközelítését biztosító kiszolgáló utak közterületén
 - ha) legalább a telkeket kiszolgáló közművek (vízvezeték, közcsonna, energia és hírközlési hálózatok), valamint a csapadékvíz elvezetés, a közvilágítás, továbbá
 - hb) az úttest és járda,
 megvalósult és rendelkezésre áll, továbbá az utcai fasort elültették;
 - i) amennyiben az h) pont szerinti kiszolgáló út vonatkozásában a felsoroltak még nem valósultak meg, a telken, vagy az a) pont szerinti megosztott teleken épület kizárólag akkor építhető, ha a területre vonatkozóan a tervezett beépítést bemutató telepítési tanulmányterv alapján a telek beépítésében érdekeltnek (építtető, tulajdonos vagy fejlesztő) az h) pontban

¹ módosította: 8/2025. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2025. április 29-től.

felsoroltak megvalósításban való részvételét és annak módját a kerületi önkormányzattal kötött településrendezési szerződés (TRSZ) rögzíti.

149. §¹ A nagytelkes Lke-2/SZ-IK-1 jelű építési övezet területén

- a) közcsatorna hiányában a telkeken
 - aa) legfeljebb egy főépület és
 - ab) legfeljebb egy lakás létesíthető;
- b) 14 méter, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén a szabadon álló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni;
- c) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén
 - ca) az épület szabadonálló, vagy
 - cb) oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el, oldalhatáros épületelhelyezéssel, 4,5 méteres oldalkerttel, továbbá
 - cc) ikertelkek kialakítható, amelyen ikerház, vagy testvérház létesíthető;
- d) 12 méternél kisebb szélességű telek
 - da) a 28.§ (4) bekezdése szerinti oldalhatáron álló építési helyen belüli elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
 - db) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet;
- e) ikertelkek kialakítása érdekében a legkisebb előírt telekterület 700 négyzetméterre csökkenthető;
- f) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén
 - fa) , az átmenő telek – a telek szélességétől függetlenül – legfeljebb két telekre osztható,
 - fb) nem átmenő telek esetén, ha a telek eredeti szélessége legalább 24 m, akkor nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
 - fc) ha a telek eredeti szélessége legalább 24 m, akkor magánúttal feltárva több telek alakítható ki a 13. § (2) bekezdés b) pontjának figyelembevételével, és ha biztosítható, hogy a magánút telkének legkisebb távolsága a már meglévő szomszédos épület huzamos használatú helyiségének homlokzatától legalább 5,0 méter, továbbá a magánúttal szomszédos telek szélessége legalább 20 méter és annak beépítését a magánút során kialakuló előkert nem akadályozza;
- g) lejtőirányú telkek keresztbeosztásával ikertelkek nem alakítható ki, ha a két szomszédos telek szélessége egyenként a 14 métert meghaladja;
- h) az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekterület esetén
 - ha) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - hb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- i) a létesíthető főépületek és lakások száma a telekméret függvényében – 146. § (2) bekezdése együttes figyelembevételével:
 - ia) nyeles telken – a telek területétől függetlenül – legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető;
 - ib) 14 méternél kisebb telekszélességű telken – függetlenül annak területétől – legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek és területe 1000 négyzetméternél nagyobb, mely esetben legfeljebb két 2 lakásos főépület létesíthető;
 - ic) az 1000 négyzetméternél kisebb területű telken legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető,
 - id) az 1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 1500 négyzetméternél kisebb területű telken egy főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek, mely esetben két főépület létesíthető;
 - ie) 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 3000 négyzetméternél kisebb területű telken két főépület létesíthető,
 - if) a 3000 négyzetmétert meghaladó méretű telken a főépületek száma nem haladhatja meg a telekterület 1000-rel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számot;
- j) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- k) a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- l) az épület oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.

149/A.§² A nagytelkes Lke-2/SZ-N5 jelű építési övezetek területén

- a) közcsatorna hiányában a telken legfeljebb egy főépület és legfeljebb egy lakás létesíthető;
- b) az 1000 négyzetméternél nagyobb területű telken két főépület létesíthető a szabadon álló beépítési mód szerint;
- c) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 37. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² beiktatta: 8/2025. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 37. §-a. Hatályos: 2025. április 29-étől.

- (2) A 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi aránnyal és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható.

150. § (1) A nagytelkes **Lke-2/SZ-HL1, Lke-2/SZ-HL2, Lke-2/SZ-HL3, Lke-2/SZ-HL4, Lke-2/SZ-HL5, és az ¹Lke-2/SZ-HL6 és Lke-2/SZ-HL7 jelű építési övezetek területén**

- a) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül csak
- aa) lakás,
 - ab) legfeljebb 500 négyzetméter szintterülettel kereskedelmi,
 - ac) szolgáltató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) alapfokú nevelési, oktatási,
 - af) vendéglátó,
 - ag) iroda,
- valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- rendeltetés létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezetek területén nyúlványos telek nem alakítható ki;
- c) az **1500 négyzetméter vagy annál nagyobb** telekterület esetén – az **²Lke-2/SZ-HL6 és Lke-2/SZ-HL7** jelű építési övezet kivételével
- ca) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - cb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- d) a parkolási kötelezettség
- da) a főépület tömegén belül vagy önálló terepszint alatti építményben biztosítandó,
 - db) a lakásfunkción kívüli más rendeltetés számára fásított parkolóban is biztosítható a telken belül.
- (2) Az **(1) bekezdés** szerinti építési övezetekben – az **³Lke-2/SZ-HL3 és Lke-2/SZ-HL7** jelű építési övezet kivételével – a létesíthető **főépületek száma és alapterülete a telekterület függvényében:**
- a) 2500 négyzetméternél kisebb telekterület esetében egy főépület létesíthető,
 - b) **2500 négyzetméteres vagy annál nagyobb** telekterület esetén **kettőnél több épület is elhelyezhető, és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 250 négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;**
 - c) **kiszolgáló épület** – a támfalgarázs kivételével – nem létesíthető;
 - d) az előkert és a hátsókert méretét a Szabályozási Terv rögzíti;
 - e) az **oldalkert** mérete
 - ea) 3,5 méter,
 - eb) az **Lke-2/SZ-HL6** jelű építési övezetben 3,75 méter.
- (3) ⁴Az építési övezetek további előírásai:
- a) az **Lke-2/SZ-HL1** jelű építési övezet telkei magánútról is megközelíthetők, mely esetben a hátsókert mérete 6,0 méter;
 - b) az **Lke-2/SZ-HL2** jelű építési övezet telkein a közterület felőli épülethomlokzaton legfeljebb 2 garázkapu helyezhető el, melynek szélessége egyenként nem haladhatja meg a 3,0 métert, vagy egy, legfeljebb 4,0 méteres garázkapu létesíthető;
 - c) ⁵az **Lke-2/SZ-HL3** jelű építési övezet telkein
 - ca) a 45 méteres, vagy annál kisebb telekszélesség esetén egy főépület,
 - cb) a 45 méternél szélesebb telken két főépület létesíthető;
 - cc) kiszolgáló épület – a támfalgarázs kivételével – nem létesíthető;
 - cd) a hátsókert mérete 6,0 méter, de az Ek erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter
 - ce) az oldalkert mérete 3,5 méter.
 - d) Az **Lke-2/SZ-HL4 és Lke-2/SZ-HL5** jelű építési övezetek telkein az épületek kialakításánál egy épületegyüttes hatását keltő épületeket kell elhelyezni,
 - e) Az **Lke-2/SZ-HL7** jelű építési övezet telkein
 - ea) a legalább 1500 m²-es telken több főépület is létesíthető,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 12. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 13. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 14. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (22) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- eb) kiszolgáló épület – a támfalgarázs, mélygarázs kivételével – nem létesíthető,
- ec) az előkert és a hátsókert méretét a Szabályozási Terv rögzíti,
- ed) az oldalkert mérete 3,5 méter.

151. § (1) Lke-2/SZ-Lp1 jelű építési övezetek területén

- a) a telken több főépület létesíthető;
 - b) az **1500 négyzetméter** vagy annál **nagyobb** telekterület esetén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - c) az övezetek területén **kiszolgáló** épület – önálló mélygarázs építmény kivételével – nem helyezhető el;
 - d) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30%-át egybefüggően kell kialakítani;
 - e) utcafront felé 10 méteres épülethosszonként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető;
 - f) a parkolási kötelezettség a **főépületben vagy önálló mélygarázsban** biztosítandó;
 - g) a telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg.
- (2) Az **Lke-2/SZ-S1** jelű építési övezet területén
- a) a telken több főépület létesíthető;
 - b) az övezetek területén új kiszolgáló épület – önálló mélygarázs építmény kivételével – nem helyezhető el;
 - c) a meglévő kiszolgáló épület bontás után visszaépíthető az eredeti méretben és helyen;
 - d) a parkolási kötelezettség új épület elhelyezése esetén a **főépületben vagy önálló mélygarázsban** biztosítandó;
 - e) a telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg.

152. § (1) ¹Az Lke-2/AI/SZ-L1, Lke-2/AI/SZ-L2 jelű építési övezetek területén

- a) a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő:
 - aa) egy főépület létesíthető az 1200 négyzetméternél kisebb területű telken;
 - ab) **két főépület létesíthető az 1200** négyzetméteres, vagy annál nagyobb, **de a 2500 négyzetmétert el nem érő** telekterület esetében,
 - ac) **2500** négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület **felett kettőnél több épület is elhelyezhető, és** az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **250** négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;
 - b) az **Lke-2/AI/SZ-L1** építési övezetben újonnan lakás nem létesíthető, már meglévő lakás bővíthető, felújítható, átépíthető;
 - c) az **Lke-2/AI/SZ-L2** építési övezetben megengedett kedvezményes paraméterek akkor alkalmazhatók, ha a szintterület legalább 40%-án a lakásrendeltetésen kívül telkenként legfeljebb két más, a lakosság alapfokú ellátását is szolgáló rendeltetés létesül;
 - d) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (2) Az **Lke-2/AI/SZ-E1** jelű építési övezetek területén
- a) egy telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) **előkert** mérete 5,0 méter;
 - c) az **oldalkert** mérete 2,8 méter;
 - d) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - e) az **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - ea) nevelési, oktatási,
 - eb) egészségügyi, szociális,
 - ec) kulturális,
 - ed) hitéleti,
 - ee) sport
 rendeltetés létesíthető;
 - f) kiszolgáló épület nem létesíthető;
 - g) **a parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (3) Az **Lke-2/AI/SZ-E2** jelű építési övezetek területén
- a) a telken **több főépület** létesíthető;
 - b) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül **lakófunkció** – a legfeljebb egy szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 38. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- c) **előkert** mérete 10,0 méter;
 - d) az **oldalkert** mérete 6,0 méter;
 - e) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - f) a **parkolási kötelezettség** meglévő épület esetén utólagosan fásított felszíni parkolóban is kialakíthatók.
- (4) Az **Lke-2/AI/SZ-E3** jelű építési övezet területén
- a) a Pogány torony eredeti állapotában helyreállítható, a beépítési paramétereiktől függetlenül;
 - b) új épület elhelyezésének feltétele a Pogány torony kilátóként való kialakítása;
 - c) a telken a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül a meglévő „Pogány torony” építményén kívül **egy, kizárólag vendéglátó rendeltetést tartalmazó főépület** létesíthető, melyen belül kulturális rendeltetés is kialakítható;
 - d) **előkert** mérete 5,0 méter;
 - e) az **oldalkert** mérete 3,0 méter;
 - f) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
 - g) kiszolgáló épület nem létesíthető;
 - h) a **parkolási kötelezettség** a fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
 - i) a burkolt felületek aránya legfeljebb 30% lehet.
- (5) Az **Lke-2/AI/SZ-E4** jelű építési övezet területén
- a) a telken **egy főépület** létesíthető,
 - b) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül **lakófunkció**¹ létesíthető,
 - c) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható,
 - d) ²az épületmagasság legfeljebb 35% beépítési mérték esetén 7,5 méter lehet.
- (6) ³Az **Lke-2/AI/SZ-1, Lke-2/AI/SZ-2** jelű építési övezetek területén
- a) egy telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) **előkert** mérete 5,0 méter;
 - c) az **oldalkert** mérete 3,0 méter;
 - d) a hátsókert mérete 10,0 méter, az **Lke-2/AI/SZ-2** építési övezetben 6,0 m;
 - e) **lakófunkció** nem létesíthető;
 - f) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető lakás rendeltetés, a nevelési, oktatási, szállás létesítmény esetén a tulajdonos, vagy a használó számára szolgáló lakás kivételével;
 - g) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - h) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (6a) ⁴Az **Lke-2/AI/SZ-E5** jelű építési övezet területén
- a) a telken **több főépület** létesíthető,
 - b) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül **lakófunkció** nem létesíthető, a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

153. § (1) Az **Lke-2/O-Ksz1 jelű építési övezet területén**

- a) egy telken **két főépület** létesíthető;
- b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet;
- c) az **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül a **forgalmi úttól mért 50 méteres** teleksávban nem létesíthető
 - ca) lakás – a szolgálati lakás kivételével –,
 - cb) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés;
- d) **kiszolgáló épület** nem létesíthető;
- e) a **parkolási kötelezettség**
 - ea) új épület esetén a főépület tömegén belül biztosítandó,
 - eb) meglévő épület esetén utólagosan fásított felszíni parkolóban is biztosítható,
 - ec) legfeljebb 50%-a közterületen létesített parkolóban is biztosítható.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 11. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

² beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (23) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

⁴ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 41. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

154. § (1) Az **Lke-2/SZ/I-L1** jelű építési övezet területén

- a) egy telken **több épület** létesíthető;
- b) a **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény;
- c) a parkolási kötelezettség
 - ca) lakások számára az épület tömegén belül biztosítandó,
 - cb) nem lakásrendeltetés esetén legalább 70%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és
 - cc) legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható
- d) ¹a meglévő lakásszámhoz képest új lakás nem létesíthető.

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 39. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

70. A TKR alapján településképi szempontból meghatározó

Békásmegyer Ófalu területeire vonatkozó építési övezetek részletes előírásai

155. § (1) Az **Lke-1BÓ** és az **Lke-2BÓ** jelű építési övezetekbe sorolt, a TKR szerinti Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű, és Békásmegyer-Ófalu történeti beépítést körülvevő részterületein a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) az **Lke-1BÓ/SZ**, **Lke-1BÓ/AI/SZ** és az **Lke-BÓ/SZ** jelű építési övezetekben szabadonálló,
 - b) az **Lke-1BÓ/O** és az **Lke-2BÓ/O** jelű építési övezetekben oldalhatáron álló,
 - c) az **Lke-1BÓ/HA** jelű építési övezetben oldalhatáron álló – hátsó telekhatáron álló épületelhelyezéssel –
 - d) az **Lk-2/HZ** jelű építési övezetben **zárt sorú** – hézagosan zárt sorú **hézagosan zárt sorú, oldalszárnyas** a 37. § szerinti épületelhelyezéssel.
- (2) Az építési övezetek területén az épületek kialakítása során figyelembe kell venni a **TKR** ide vonatkozó településképi építészeti követelményeit, továbbá a **XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is**.
- (3) ¹Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 7.-8. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.

156. § (1) Az alapintézményi **Lke-1BÓ/AI/SZ-1** jelű építési övezetek területén
- a) a telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) az építési helyet a **Szabályozási terv** állapítja meg;
 - c) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
 - d) az **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - da) nevelési, oktatási,
 - db) egészségügyi, szociális,
 - dc) kulturális
 - dd) hitéleti,
 - de) sport
 rendeltetések létesíthetők;
 - e) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (2) Az alapintézményi **Lke-1BÓ/AI/SZ-2** és az **Lke-1BÓ/AI/SZ-3** jelű építési övezetek területén
- a) a telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) **előkert** mérete kialakult állapot szerint;
 - c) az **oldalkert** mérete 3,0 méter;
 - d) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - e) **lakófunkció** nem létesíthető;
 - f) az **129. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető lakás rendeltetés, a nevelési, oktatási, szállás létesítmény esetén a tulajdonos, vagy a használó számára létesített lakás kivételével;
 - g) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - h) a **parkolási kötelezettség** telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható.

157. § (1) A kistelkes **Lke-1BÓ/SZ-K1** és a **Lke-1BÓ/SZ-K2** jelű építési övezet területén
- a) ²telkenként egy főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető;
 - b) az **előkert** mérete 5,0 méter;
 - c) az **oldalkert** mérete 3,25 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű;
 - d) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
 - e) átmenő telek esetén a főépületet a teleknek azon az oldalán kell elhelyezni, ahol az utcában jellemzően a főépületek állnak, mely esetben a kiszolgáló garázsépület az áttelleges utca felől támfalépítményként alakítható ki;
 - f) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén, telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható.

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 40. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 41. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

158. § (1) A nagytelkes **Lke-1BÓ/SZ-N1** jelű építési övezetek területén

- a) ¹
- b) ²a létesíthető főépületek száma és alapterülete a kialakítható telekméret függvényében a következő:
 - ba) egy főépület létesíthető az **1500** négyzetméternél kisebb területű telek esetében,
 - bb) két főépület létesíthető az **1500 négyzetméteres**, vagy annál nagyobb telekterület esetén
- c) ³átmenő telek esetén a főépületet a teleknek azon az oldalán kell elhelyezni, ahol az utcában jellemzően a főépületek állnak, mely esetben a kiszolgáló garázsépület az átteljes utca felől támfalépítményként alakítható ki;
- d) ⁴az **előkert** mérete 5,0 méter, meglévő épület esetében a kialakult méret;
- e) ⁵az **oldalkert** mérete 3,75 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű;
- f) a **hátsókert** mérete 6,0 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű.

(2) A nagytelkes **Lke-1BÓ/SZ-N2** jelű építési övezet területén

- a) az **1500 négyzetméter**, vagy annál **nagyobb** telekterület esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- b) ⁶
- c) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:
 - ca) egy főépület létesíthető az 1000 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,
 - cb) két főépület létesíthető az 1000 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén,
 - cc) **1500 négyzetméter** telekterület **felett** egy épület alapterülete sem haladhatja meg az egyenkénti **250** négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;
- d) **750 négyzetméternél** kisebb, kialakult telekterület esetén
 - da) a beépítési mérték az épületmagasság korlátozása mellett 25%-ra növelhető, és
 - db) a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méterre csökken, és
 - dc) az épület beépített alapterülete legfeljebb 170 négyzetméter lehet;
- e) a 7. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20% vagy 25%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- f) az **előkert** mérete 5,0 méter;
- g) az **oldalkert** mérete 3,5 méter;
- h) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
- i) ⁷jelen Rendelet hatálybalépése előtt és 2002. január 1-je előtt kialakított, 12 méternél kisebb telekszélesség esetén
 - ia) a 28.§ (4) bekezdés szerinti oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
 - ib) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet;
- j) az épület oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.

159. § (1) Az aprótelkes **Lke-1BÓ/O-A1**, a kistelkes **Lke-1BÓ/O-A2** és az **Lke-1BÓ/O-A3** jelű építési övezetek területén

- a) a telken ⁸egy főépület és **egy kiszolgáló** épület létesíthető;
- b) két utca közötti átmenő telken oldalhatárosan két fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el, ha a telek területe az előírt legkisebb telekterület legalább másfélszeresét eléri;
- c) **előkert** nincs;
- d) ⁹az **oldalkert** mérete
 - da) 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű,

¹ hatályon kívül helyezte: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 42. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁶ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § f) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁷ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 71. § 49. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁸ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 16. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 11. § (26) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- db) 12,0 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méter,
 - e) a **hátsókert** mérete
 - ea) 24 méter, vagy annál kisebb telekmélység esetén 0 méter,
 - eb) 24 méternél nagyobb telekmélység esetén 4,0 méter;
 - f) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
 - g) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.
- (2) **Lke-1BÓ/O-A1** és az **Lke-1BÓ/O-A2** övezetben a 16 méteres, vagy annál szélesebb fekvő telek esetében az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb¹ épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter.
- (3) az **Lke-1BÓ/O-A3** építési övezet területén
- a) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert;
 - b) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
 - c) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

160. § (1) Az **Lke-1BÓ/O-1, **Lke-1BÓ/O-2** és az **Lke-1BÓ/O-K1** jelű építési övezetek területén**

- a) a telken egy főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető
- b) ²1200 négyzetmétert meghaladó területű átmenő telken két főépület létesíthető, de egy épületben legfeljebb egy lakás alakítható ki,
- c) az előkert mérete 5 méter, kivéve, ha az Szabályozási Terv karaktersávot, vagy utcai homlokzat elhelyezésének sávját rögzíti, mely esetekben nincs előkert;
- d) az oldalkert mérete 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű;
- e) a hátsókert mérete 12,0 méter, kivéve a kialakult hátsókerti méretet;
- f) az épületek épületmagassági értékének betartása mellett az épületek oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert.

161. § (1) A hátsó-telekhatárosan beépíthető **Lke-1BÓ/HA-1 jelű építési övezet területén a telek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhető be, és**

- a) **legfeljebb** ³**egy főépület** és egy kiszolgáló épület létesíthető;
- b) **előkert** nincs;
- c) az **oldalkert** mérete 4,0 méter;
- d) a **hátsókert** mérete 0,0 méter, az épület a hátsó telekhatáron állhat;
- e) a 16 méteres, vagy ennél szélesebb fekvő telek esetében az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül, mely esetben az épület telekhatártól való oldaltávolsága a megengedett legnagyobb⁴ épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter;
- f) a hátsókerti telekhatáron elhelyezhető épülethossz nem lehet több mint a hátsókert szélességének fele;
- g) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- h) meglévő főépület esetében a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

162. § (1) Az **Lke-1BÓ/HZ-1, **Lke-1BÓ/HZ-2**, **Lke-1BÓ/HZ-3** és az **Lke-1BÓ/HZ-4** jelű építési övezetek területén**

- a) ⁵a telken ahol a **Szabályozási terv „kettőzött ház jelölést”** tartalmaz ott a telek két oldalhatára mentén két, egy-egy lakásos épület létesíthető, vagy a korábbi épület helyén új épület helyezhető el;
- b) ahol nincs kettőzött ház jelölés, ott egy főépület létesíthető;

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 50. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 43. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 17. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 51. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 44. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- c) amennyiben a kettőzött házzal jelölt telek kialakult beépítési mértéke nagyobb, mint az övezetben megengedett, és a karaktersávot is érintő épület elbontásra kerül, az épület az eredeti beépítési mértéknek megfelelően visszaépíthető;
- d) ¹
- e) előkert nincs, az épületet az utcai telekhatáron kell elhelyezni;
- f) az utcai sávban amennyiben a Szabályozási terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik
 - fa) a szomszéd épülethez zárt sorúan lehet csatlakozni, de épülethézag is kialakítható,
 - fb) az utcai sávban az épületmélység legfeljebb 12 méter;
- g) az udvari sávban zárt sorú oldalszárnyas beépítés esetén – amennyiben a Szabályozási terv vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – az oldaltávolság:
 - ga) legalább 4,5 méter,
 - gb) 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalszárny udvari homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet;
- h) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- i) meglévő főépület esetében utólag a **49.§ (2)-(3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

163. § (1) Az aprótelkes Lke-2BÓ/O-A1, Lke-2BÓ/O-A2 és az Lke-2BÓ/O-A3 jelű építési övezetek területén

- a) a telekfelosztás érdekében magánút létesíthető;
- b) **legfeljebb 2 egy főépület** és egy kiszolgáló épület létesíthető;
- c) **előkert** nincs;
- d) az **oldalkert** mérete legalább 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan kialakult méretű;
- e) a **hátsókert** mérete
 - ea) 24 méter, vagy annál kisebb telekmélység esetén 0 méter,
 - eb) 24 méternél nagyobb telekmélység esetén 4,0 méter;
- f) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert;
- g) a **Lke-2BÓ/O-A1**, és az **Lke-2BÓ/O-A2** építési övezetben, amennyiben a telek mérete kisebb 300 m²-nél, akkor a beépítési mérték 5%-kal növelhető;
- h) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható;
- i) meglévő főépület esetében a **49.§ (3) bekezdés** szerinti gépjárműtároló létesíthető, vagy a **49.§ (4) bekezdés** szerint visszaépíthető.

164. § (1) A kistelkes Lke-2BÓ/O-K1, és az Lke-2BÓ/O-K2 jelű építési övezetek területén

- a) a **telken legfeljebb 3 egy főépület** és egy kiszolgáló épület létesíthető;
- b) **előkert** nincs;
- c) az **oldalkert** mérete 4,5 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű, mely
 - ca) 10 méternél nagyobb és 11 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méterre csökkenthető,
 - cb) 10 méteres, vagy annál kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 méternél;
- d) a legfeljebb 8,0 méter átlagszélességű telek
 - da) csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a szomszédos meglévő épület között nem kell telepítési távolságot tartani, és
 - db) az oldalkert mérete ez esetben 3,0 méter, ami a homlokzathossz legfeljebb egyharmadán 2,5 méterre csökkenthető;
- e) a **hátsókert** mérete 12 méter;
- f) az épület oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 métert, lejtős telken az 5,5 métert
- g) a **parkolási kötelezettség** 400 m²-nél kisebb telekterületen lakóépület építése vagy bővítése esetén telken belüli felszíni parkolóban is biztosítható.

¹ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § g) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 40/2019. (XII.19.) önkormányzati rendelet 6. § 2. pontja, hatályos 2020. január 3-tól

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 19. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

165. § (1) Az **Lke-2BÓ/O-1** jelű építési övezet területén

- a) ¹nyeles telek nem alakítható ki;
- b) ²a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:
 - ba) egy főépület létesíthető az 1200 négyzetméternél kisebb területű, vagy a 16 méternél kisebb szélességű telek esetén,
 - bb) két főépület létesíthető az **1200 négyzetméteres**, vagy annál nagyobb telekterület **esetén és ha a telek átmenő telek, vagy azzá válik**,
 - bc) az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **200** négyzetmétert;
- c) az **előkert** mérete 5,0 méter kivéve, ha az **Szabályozási Terv** utcai homlokzat elhelyezésének sávját rögzíti, mely esetben nincs előkert;
- d) ³
- e) a **hátsókert** mérete 6,0 méter, vagy a meglévő épületre vonatkozóan a kialakult méretű.

166. § (1) A nagytelkes **Lke-2BÓ/SZ-N1** jelű építési övezet területén

- a) ⁴
- b) ⁵a telken létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekterület függvényében:
 - ba) **egy főépület létesíthető a 2000 négyzetméternél kisebb telekterület esetén**,
 - bb) **két főépület létesíthető a 2000 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén, és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert**,
- c) az **előkert** mérete 5 méter, kivéve, ha az **Szabályozási terv** utcai homlokzat elhelyezésének sávját rögzíti, mely esetben nincs előkert;
- d) az **oldalkert** mérete 3,75 méter;
- e) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
- f) az épület oldalának hosszát a **TKR** meghatározhatja.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 45. § . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 45. § . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § h) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § i) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 46. § . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

XII. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK

71. A Vt-M, Vt-H jelű vegyes – településközponti – területek építési övezeteinek általános rendelkezései

- 167. §** (1) A **Vt-M** és a **Vt-H** jelű **településközponti területek jellemzően** zárt sorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a **Vt-M** és a **Vt-H** jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **168.-171. §-sal**, a részletes előírásait rögzítő **172.-178. §-sal** és
 - a **2. melléklet 9. és 10. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 168. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális és közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda, valamint
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) Nem létesíthető
- lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
 - a lakófunkciót zavaró hatású termelői tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - zavaró hatású tevékenység célját szolgáló épület,
 - nagykereskedelmi áruház,
 - kiszolgáló épület,
 - üzemanyagtöltő állomás – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - sorgarázs.
- (3) A **telken** – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- több főépület helyezhető el,
 - a létesíthető lakások száma nem korlátozott.
- (4) **Az újépítésű**, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló, vagy közös helyiségben.
- (5) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

169. § (1) A **pinceszint, vagy mélygarázs feletti** 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

- (2) A **földszinti beépítés** mértéke a **2. melléklet** szerinti mértékig növelhető
 - a) zártudvaros kialakítás esetén, vagy
 - b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
 - c) ha az építési övezet az **a)-b) ponton** kívüli esetben azt kifejezetten¹ lehetővé teszi.
- (3) A **(2) bekezdés** szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
 - a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A **földszinten előkert hiányában** és a **Vt-M** jelű, zárt sorú beépítésű építési övezetekben
 - a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet (közhatalmat- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a **b) pont** figyelembevételével,
 - b) teremgarázs közterülettel határos oldalán parkolóférfőhely, vagy annak útfelülete nem alakítható ki, csak a ki- és behajtó helyezhető el,
 - c) legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető, és
 - d) a garázskapuk szélességének együttes összege nem lehet több 6,0 méternél.

170. § (1) Lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága az utcai járdától mérve

- a) új lakóépület létesítésénél a közterület felé eső épületraktusban 4,0 méter,
- b) meglévő épületben új lakásrendeltetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magasparkolási terület esetén legalább 1,5 méter.

- (2) Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során - a beépítési magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság) betartása mellett² -:
 - a) az **udvari** párkánymagasság az utcai járdától mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
 - b) kétszintes **tetőtéri beépítés** nem létesíthető,
 - c) **meglévő** – 2002. január 1-e előtt már létező – **épület** padlásterének
 - ca) legfeljebb egy önálló lakószinttel rendelkező tetőtér beépítése során az általános szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
 - cb) tetőtéri beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát.

171. § (1) ³Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség** telken belüli biztosításának szabályai amennyiben - a b) pontban foglalt kivétellel - az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik

- a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, valamint a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
 - aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
 - ab) az épület földszintjén nem szabad elhelyezni – a **b) pontban** foglaltak figyelembevételével –,
 - ac) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
- b) ⁴amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 71. § 52. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 71. § 53. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: a 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § a) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

⁴ módosította: a 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § c) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

- ba) a **beépítés mértékébe nem beszámít** teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - bb) a földszint egy részén teremgarázs létesíthető.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, vagy közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** kifejezetten¹ lehetővé teszi.
- (3) Az építési övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

72. Az Vt-M jelű építési övezetek részletes előírásai

172. § A **Vt-M** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a **Vt-M/KA** és a **Vt-M/Te** jelű építési övezetben **kialakult**,
- b) a **Vt-M/Z** és a **Vt-M/AI/Z** jelű építési övezetekben **zárt** sorú,
- c) a **Vt-M/SZ** és a **Vt-M/AI/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
- d) a **Vt-M/U** jelű építési övezetben **úszótelkes**,
- e) a **Vt-M/TU** jelű építési övezetben **telepszerű úszótelkes**.

173. § (1) A **Vt-M/KA-1**, **Vt-M/KA-2** és a **Vt-M/KA-3** jelű építési övezetek területén

- a) meglévő épület magassága nem növelhető, az épület a **Szabályozási terven** jelöltek szerint bővíthető;
- b) ² új építményszint csak a kialakult tetőformák és a tetőzetten kialakult nyílászárók, felépítmények együttes figyelembevételével, azok megváltoztatása nélkül létesíthető;
- c) a kialakult udvar üvegtetővel fedhető, a kialakult beépítés mértéke az udvarrészrel fedett területtel növelhető, és ennek során a beépítési mérték elérheti a 100%-ot;
- d) a parkolási kötelezettség telken kívül is biztosítható;
- e) ³a **Szabályozási terven** „tanúháznak” jelölt épület eredeti beépítési formája, magassága, a tetőzetének formája – beleértve a tetőzetten kialakult nyílászárókat és felépítményeket – is megtartandó, udvara – az értékes növényállomány figyelembevételével – üvegtetővel lefedhető;
- f) az 17920/2 hrsz.-ú paplak épített kerítésének jellemzői megtartandók;
- g) a **Vt-M/KA-3** jelű építési övezet területén
 - ga) a **168. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető lakás,
 - gb) új beépítés csak a meglévő műemlékek fenntarthatóságának és funkciójának ellátása, továbbá a szükséges térkapcsolatok biztosítása érdekében létesíthető,
 - gc) az udvar egy része tetővel, üvegtetővel lefedhető közösségi, vagy közhasználatú tér létrehozása érdekében,
 - gd) új épület, épületrész, épületbővítés a műemléki jelleghez illeszkedő legyen,
 - ge) egyéb építmények ideiglenes építményként, de a műemléki környezethez illeszkedően helyezhetők csak el,
 - gf) felszíni parkoló a telken létesíthető.
- h) ⁴a kialakult lakáshoz képest új lakás nem létesíthető.

(2) A **Vt-M/Z-TT1** és a **Vt-M/Z-TT2** jelű építési övezetek területén

- a) a meglévő épületek eredeti beépítési formája megtartandó, magassága nem növelhető;
- b) meglévő épületben új építményszint csak a kialakult tetőformák figyelembevételével létesíthető;
- c) új épület elhelyezése esetén a **168. § (1) bekezdés** rendeltetései közül létesíthető funkciókat, azok nagyságrendjét, az épület elhelyezésére szolgáló építési helyet, a beépítési magasságot, a parkolási kötelezettségre, a parkolás megoldásának módjára, a közterületi parkolóférőhelyek kialakíthatóságára vonatkozó eltérő rendelkezéseket a régészeti feltételeket is szem előtt tartó telepítési tanulmánytervre alapozott Szabályozási terv módosítás keretében kell meghatározni;
- d) a telken belül felszíni parkoló létesíthető;

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 54. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 47. § (3) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- e) az 17722/1 hrsz.-ú telek beépítése során
 - ea) biztosítani szükséges a szabad átjárást a Kiskorona utca felé,
 - eb) a telken létesülő közcélú parkoló területe nem számít be a parkolási szintterületbe.
 - f) ¹az 17898 hrsz. telken a szabályozások végrehajtása után
 - fa) az épület legfeljebb egy pinceszinttel létesíthető, kivéve, ha régészeti szakvélemény lehetővé teszi több terepszint alatti építményszint létesítését,
 - fb) a pinceszinten kizárólag mélygarázs és az épület működéséhez tartozó helyiségek helyezhetők el,
 - fc) a parkolási kötelezettség a pincszinti mélygarázsban biztosítandó az fd) alpont figyelembevételével,
 - fd) a földszinten és emeleti szinten parkoló – a Serfőző utca felé eső földszinti sáv kivételével – nem létesíthető,
 - fe) felszíni parkoló nem létesíthető,
 - ff) a régészeti lelőhelyre és a terület közösségi közlekedési kapcsolataira való tekintettel elegendő a 4.B melléklet szerinti parkolási kötelezettség 75%-át biztosítani,
 - fg) az épület legmagasabb pontja a Szabályozási Terven jelölt lehatárolásokon belül az adott lehatároláshoz tartozó magasságig nyúlhat, beleértve a gépészeti berendezéseket, valamint azok takarását biztosító épületszerkezetet, épületrészeket,
 - fh) a 17910 hrsz. telek földszintes épülete és az új beépítés közötti területet a földszinten szabad átjárást biztosító közhasználatú területként kell kialakítani, mely az építési helyen belül épületszinttel csatlakozhat a meglévő épülethez, vagy legalább 5,0 méter széles sávban épülethézag kerülhet kialakításra, ami a terepszint felett épületszinttel nem építhető be, pergolával, egyéb épületszerkezettel a két épület a sáv felett összeköthető a meglévő épület tetőgerincéhez való illeszkedés megteremtése mellett,
 - fi) a meglévő távhővezeték az épület elhelyezése érdekében az fh) alpont szerinti közhasználatú területre kell áthelyezni,
 - fj) a templom felé eső földszinti sávban elsődlegesen közforgalmú helyiségek létesítendőek.
- (3) A **Vt-M/Z-TT3** jelű építési övezet területén
- a) a **168. § (1) bekezdés** rendeltetései közül elsősorban közhasználatú rendeltetések, így különösen
 - aa) igazgatási, irodai,
 - ab) kulturális, és közösségi szórakoztató, továbbá
 - ac) szállásjellegű,
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási
 rendeltetés helyezhető el;
 - b) az **a) pontban** foglaltakon túl lakásrendeltetés a létesülő általános szintterület legfeljebb 30%-án létesíthető;
 - c) a parkolási kötelezettség
 - ca) mélygarázsban biztosítandó,
 - cb) felszíni parkoló nem létesíthető;
 - d) új épület elhelyezése esetén a **168. § (1) bekezdés** rendeltetései közül létesíthető funkciókat, azok nagyságrendjét, az épület elhelyezésére szolgáló építési helyet, a parkolási kötelezettségre, a parkolás megoldásának módjára, a közterületi parkolóférőhelyek kialakíthatóságára vonatkozó eltérő rendelkezéseket a régészeti feltételeket is szem előtt tartó telepítési tanulmánytervre alapozott Szabályozási terv módosítás keretében kell meghatározni;
 - e) amennyiben a régészeti körülmények és közművek azt lehetővé teszik –, mélygarázs a terepszint alatt a közterület alá kinyúlhat;
 - f) közcélú parkolót (P+R és B+R) kialakítása során a parkolási szintterületbe nem kell beszámítani.
- (4) A **Vt-M/Z-1**, és a **Vt-M/Z-2** jelű építési övezetek területén
- a) a telek a **zártudvaros beépítés** szabályai szerint építhető be, a meglévő épület bővíthető;
 - b) az udvar, vagy egy része – az értékes növényállomány megtartása mellett – üvegtetővel fedhető, melynek érdekében a beépítési mérték elérheti a 100%-ot;
 - c) az utcai homlokzat párkányának magassága legfeljebb a **Szabályozási terven** meghatározottak szerint növelhető, amennyiben az jelölésre került, annak hiányában nem változtatható;
 - d) a nem utcai homlokzat magassága legfeljebb a padlástér hasznosíthatósága érdekében növelhető;
 - e) a parkolási kötelezettség utólag mélygarázsban biztosítandó, amennyiben az műszakilag nem lehetséges, akkor közterületen, továbbá közintézmény esetében más telken is biztosítható;
 - f) telkenként legfeljebb egy garázkapu létesíthető a közterület felé;
 - g) meglévő épület padlástere – a **TKR** tetőzetre vonatkozó előírásai figyelembevételével – beépíthető akkor is, ha az épület általános szintterületi mutatója nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott mérték, de nem haladhatja meg az 5,0 m²/ m²-es értéket.

174. § (1) A Vt-M/SZ-P jelű építési övezet területén

- a) a **168. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - aa) kereskedelmi rendeltetesként lakossági ellátást szolgáló piac vagy vásárcsarnok létesíthető;

¹ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 42. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- ab) lakás nem létesíthető;
 - b) a parkolási kötelezettség új épület létesítése, vagy a meglévő bővítése esetén legalább 50 %-ban telken belül biztosítandó.
- (2) A **Vt-M/SZ-Ksz1** jelű építési övezet területén
- a) a **168. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - aa) kizárólag lakossági ellátást szolgáló, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási, közösségi szórakoztató, kulturális célú rendeltetések helyezhetők,
 - ab) lakás nem létesíthető; el;
 - b) a kereskedelmi célú általános szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t;
 - c) a 18075/9 és a 18075/13 hrsz.-ú telkek egymással összevonhatók, de le nem keríthetők;
 - d) a parkolási kötelezettség új épület létesítése, vagy a meglévő bővítése esetén a telken belül biztosítandó;
 - e) amennyiben a régészeti körülmények és a közművek azt lehetővé teszik, a mélygarázs a terepszint alatt a közterület alá kinyúlhat;
 - f) amennyiben a parkolási kötelezettség többletférőhelyei a **d)-e) pont** szerint nem helyezhetők el, akkor az épület nem bővíthető.

175. § (1) a Vt-M/TU-1 jelű építési övezet területén

- a) a meglévő épületek eredeti beépítési formája megtartandó;
 - b) az épület magassága nem növelhető;
 - c) a parkolási kötelezettség közterületen biztosítható.
- (2) A **Vt-M/U-1**, és a **Vt-M/U-2**, jelű építési övezetek területén
- a) a meglévő épület nem bővíthető;
 - b) parkolási kötelezettség
 - ba) felszíni parkolóban, és
 - bb) legfeljebb 50%-a közterületen is biztosítható;
 - c) amennyiben a régészeti körülmények és közművek azt lehetővé teszik, mélygarázs a terepszint alatt a közterület alá kinyúlhat.
- (3) A **Vt-M/AI/Z-1** jelű építési övezet területén
- a) a telek a **zártudvaros beépítés** szabályai szerint építhető be, a meglévő épület bővíthető;
 - b) az udvar, vagy egy része – az értékes növényállomány megtartása mellett – üvegtetővel fedhető;
 - c) az utcai homlokzat magassága nem növelhető;
 - d) a nem utcai homlokzat magassága legfeljebb a padlástér hasznosíthatósága érdekében növelhető;
 - e) a parkolási kötelezettség utólag mélygarázsban vagy fásított felszíni parkolóban biztosítandó, amennyiben az műszakilag nem lehetséges, akkor közterületen is biztosítható.
- (4) A **Vt-M/AI/SZ-1** jelű építési övezet területén
- a) az épület magasságilag legfeljebb egy építményszinttel bővíthető,
 - b) új épület elhelyezése esetén
 - ba) a telek zártudvaros jellemzők szerint, előkert nélkül is beépíthető,
 - bb) az udvar, vagy egy része – az értékes növényállomány megtartása mellett – árnyékoló tetővel, üvegtetővel fedhető,
 - c) a parkolási kötelezettség utólag mélygarázsban vagy fásított felszíni parkolóban biztosítandó, amennyiben az műszakilag nem lehetséges, akkor közterületen is biztosítható.
- (5) A **Vt-M/Te** jelű építési övezet területén a beépítés kialakulnak tekintendő és
- a) a telken kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és az alaprendeltetéshez tartozó irodai rendeltetés létesíthető;
 - b) a meglévő épület kubatúrája nem bővíthető, de új építményszint kialakítható;
 - c) a parkolást nem kell a telken belül megoldani.

73. Az Vt-H jelű építési övezetek részletes előírásai

176. § A **Vt-H** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a **Vt-H/AI/Z**, a **Vt-H/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**,
- b) a **Vt-H/AI/SZ** és a **Vt-H/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
- c) a **Vt-H/TU** jelű építési övezetben telepszerű úszótelkes.

177. § ^{1A} **Vt-H/Z-1, Vt-H/Z-2, Vt-H/Z-3, Vt-H/Z-4 és a Vt-H/Z-5, Vt-H/Z-TT1, Vt-H/Z-TT2** jelű építési övezetek területén – XXI. Fejezet kiegészítő előírása együttes figyelembevételével –

- a) **nem létesíthető** a meglévő lakáshoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető;
- b) az épület földszinti és első emeleti beépítési mértéke akkor érheti el a 100%-ot
 - ba) ha az épület egésze a rendeltetése szerint: közhasználatú közintézmény, kulturális célú, valamint szórakoztatási rendeltetésű, vagy
 - bb) ha a földszinti beépített terület, vagy a telek legalább 20 %-a közhasználatú terület, és amelynek legalább fele üveg tetős lefedésként, vagy garázs szint feletti tetőkertként valósul meg, és
 - bc) a **Vt-H/Z-4** jelű építési övezetben a felsőbb szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 80 %-ot;
- c) az **épület minden szintjére** vonatkozó **100%-os** beépítési mérték akkor alkalmazható, ha
 - ca) parkolóház kerül elhelyezésre, vagy
 - cb) az épület a saját parkolási kötelezettségén felül legalább 25% többletet jelentő közcélú parkolóférfelhellyel létesül, vagy
 - cc) az épület földszinti területének legalább 30%-a közhasználatú területként kerül kialakításra, és az közvetlenül a közterülethez csatlakozik;
- d) **kereskedelmi** rendeltetés:
 - da) legfeljebb összesen 4000 négyzetméter,
 - db) a **Vt-H/Z-4** jelű építési övezetben legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- e) szintterületi mutató kedvezmény akkor adható, ha:
 - ea) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy
 - eb) a saját telken közcélú lakossági parkolók kerülnek kialakításra, vagy
 - ec) az építető vagy a tulajdonos a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény keretében (TRSZ) részt vesz Óbuda-Újlak területén az önkormányzat által meghatározott közterület felújításában a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával;
 - ed) a **Vt-H/Z-1** építési övezetben az építető vagy a tulajdonos a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény keretében (TRSZ) ellenszolgáltatás nélkül rendelkezésre bocsátotta, vagy bocsátja a Szabályozási terven jelölt Bécsi út és Makovecz Imre utca közötti saját tulajdonában volt, vagy saját tulajdonában álló közterületet.
- f) a 2002. január 1. előtt már meglévő épület padlástere – a **TKR** tetőzetre vonatkozó előírásai figyelembevételével – felső szinti lakás bővítéseként beépíthető akkor is, ha az épület szintterületi mutatója nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott mérték, de nem haladhatja meg az 5,0 m²/ m²–es értéket;
- g) a **Vt-H/Z-3** építési övezetben
 - ga) a 400 m²-nél kisebb telekterület esetén, az általános szintterületi mutató és a parkolási szintterületi mutató 0,5 értékkel növelhető a közhasználatú terület kialakítása esetén;
 - gb) a saroktelek kedvezménye a közhasználat kedvezményével nem vonható össze 1000 m²-nél nagyobb telken.
- h) a **Vt-H/Z-5** építési övezetben az épület magasságát a 8. melléklet 18. b ábra figyelembevételével kell megállapítani, és az épület legmagasabb pontja 19,0 m lehet.
- i) a **Vt-H/Z-1** építési övezetben Bécsi út és a Makovecz Imre utca közötti feltáró út a 400 m²-nél kisebb telekterület esetén az általános szintterületi mutató és a parkolási szintterületi mutató 0,5 értékkel növelhető a közhasználatú terület kialakítása esetén.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 43. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

178. § ¹A **Vt-H/AI/SZ-E1, Vt-H/AI/SZ-E2, Vt-H/TU-1** és a **Vt-H/SZ-1** jelű építési övezetek területén

- a) **Vt-H/AI/SZ-E1, Vt-H/AI/SZ-E2 és a Vt-H/SZ-1** övezetekben lakás nem létesíthető, a **168. § (1) bekezdés** rendelkezései közül különösen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási és szórakoztatási rendelkezések befogadását szolgáló közhasználatú épület létesíthető, melyen belül az alapfokú oktatási feladatkörhöz nem tartozó oktatási célú rendeltetési egység is elhelyezhető.
- b) a **Vt-H/TU-1** jelű építési övezet
 - ba) a 168. § (1) bekezdés szerinti rendelkezések elhelyezésére szolgál,
 - bb) a meglévő épületének bővítése esetén a keletkező parkolási kötelezettség közterületen is megoldható;
- c) ²a **Vt-H/AI/SZ-E1** övezetben egészségügyi létesítmény bővítése esetén a parkolási többletet nem kell biztosítani.
- d) ³a **Vt-H/AI/SZ-E2** építési övezetben a parkolási kötelezettség a meglévő épület bővítése esetében
 - da) felszíni parkolóban vagy a főépületben biztosítható, továbbá
 - db) biztosítása a telken kívül is megengedett, amennyiben a parkolási kötelezettség a telken belül nem oldható meg, vagy korábban is közterületi parkolóban történt.

178/A.§

⁴(1) A **Vt-H/AI/Z-1** jelű építési övezetek területén

- a) ⁵
- b) a **168. § (1) bekezdés** rendelkezései közül – a lakásrendeltetés mellett – különösen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási és szórakoztatási rendelkezések befogadását szolgáló közhasználatú épület létesíthető, melyen belül az alapfokú oktatási feladatkörhöz nem tartozó oktatási célú rendeltetési egység is elhelyezhető;
- c) a terepszint alatti beépítési kedvezmény akkor alkalmazható, ha
 - ca) a tetőkert területe a terepszint alatt és felett létrejövő beépítés mértékének legalább 25 %-a, és a termőréteg vastagsága ennek legalább felén eléri az 50 centimétert, vagy
 - cb) a telekre előírt zöldfelület hiányzó (teljes értékű zöldfelületként nem létrehozható) területének megfelelő méretű zöldtető kerül kialakításra, minimum felén legalább kétszintes (gyepszíntén zárt, cserjeszíntén részben zárt) növényállománnyal, vagy
 - cc) a telekre előírt zöldfelület, hiányzó (teljes értékű zöldfelületként nem létrehozható) területe kétszeresének megfelelő méretű, átlagosan legalább 15 centiméter vastag extenzív zöldtető kerül kialakításra;
- d) a szintterületi mutató kedvezmény akkor alkalmazható,
 - da) ha az épület tetőteraszain sportolás, vagy sportjellegű funkcióra alkalmas terület (sportpálya, vagy olyan szabad tér, mely szabadterei sportjellegű tevékenységre – kerékpár, gördeszka, görkorcsolya, nyári szánkó stb. alkalmas) a beépített terület legalább 20 %-át eléri, és
 - db) ha közhasználatú lakossági parkoló létesül legalább 50 férőhellyel az épület rendelkezéseire vonatkozó parkolási kötelezettség teljesítésén túl,
- e) a telek beépítése során figyelembe kell venni a XXI. Fejezet környezetalakításra vonatkozó kiegészítő előírásait is.

(2) A **Vt-H/AI/SZ-E3** jelű építési övezet területén

- a) a telek jellemzően nevelési, oktatási, szociális és hitéleti célú épületek elhelyezésére szolgál;
- b) a **168. § (1) bekezdés** rendelkezései közül
 - ba) nevelési, oktatási,
 - bb) egészségügyi és szociális,
 - bc) kulturális,
 - bd) hitéleti,
 - be) sport,
 - bf) szállás jellegű,
 - bg) irodai,
 - bh) parkolóház, önálló mélygarázs
rendelkezések létesíthetők;
- c) **lakófunkció** – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;
- d) a meglévő épület **magassági bővítése** legfeljebb két szint, vagy két szint és tetőtér lehet;
- e) a parkolási kötelezettség
 - ea) a meglévő épület bővítése esetében felszíni parkolóban vagy a főépületben biztosítható, továbbá

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 44. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 40/2019. (XII.19.) önkormányzati rendelet 3. §, hatályos 2020. január 3-tól

³ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

⁴ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 44. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ hatályon kívül helyezte: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- eb) biztosítása a telken kívül is megengedett, amennyiben a parkolási kötelezettség a telken belül nem oldható meg, vagy korábban is közterületi parkolóban történt.

(3) A **Vt-H/AI/Z-P** jelű építési övezet területén

a) épület

- aa) kereskedelmi, szolgáltató, termelői piac,
- ab) kulturális és közösségi szórakoztató,
- ac) igazgatási, iroda,
- ad) vendéglátó,
- ae) önálló parkolóház, mélygarázs,
- af) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítása, valamint
- ag) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók,

- b) a **parkolási kötelezettséget** mélygarázsban kell biztosítani
- c) figyelembe kell venni a XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is.

74. A Vi-1, Vi-2, Vi-3 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezeteinek általános rendelkezései

- 179. §** (1) A **Vi-1**, a **Vi-2** és a **Vi-3** jelű **intézményi területek jellemzően** zárt sorú vagy szabadon álló beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a **Vi-1**, a **Vi-2** és a **Vi-3** jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **180-183. §-sal**, a részletes előírásait rögzítő **184.-196. §-sal** és
 - a **2. melléklet 11-13. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 180. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális és közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - egyéb közhasználatot szolgáló,
 - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
 rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) Az **(1) bekezdésben** felsoroltakon túl lakás rendeltetés, vagy lakóépület – kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet előírása nem tiltja.
- (3) Az **(1) bekezdésben** felsoroltakon kívül
- üzemanyagtöltő állomás, autósó más rendeltetésű épületben – az **(5) bekezdés a) pont** együttes figyelembevételével –
 - kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
 - jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
 - a fő rendeltetést, vagy a főépületet szolgáló kiszolgáló épület
- kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.
- (4) A telken **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) Nem létesíthető
- a lakóépület, vagy lakás létesítését lehetővé tevő építési övezetben
 - lakás a közterülettel határos földszinti traktusban, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
 - a lakófunkciót zavaró hatású termelői tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - önálló üzemanyagtöltő állomás, autósó;

- b) új lakóépület vagy új lakás főhelyiség, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthontartást biztosító szociális rendeltetés
 - ba) ¹a 11-es úttal (Rákóczi út, Batthyány utca),
 - bb) a Szentendrei úttal – Mátyás király úttól délre eső szakaszon –, és
 - bc) a Bécsi úttal – a Kocsis Sándor út és a Kiscelli utca közötti szakaszon – közvetlenül határos telek közterülettel párhuzamos első 50 méteres teleksávjában,
 - c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - d) sorgarázs.
- (6) A telken – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, **több főépület** helyezhető el.
- (7) **Kiszolgáló épület** – az önálló parkolóház, vagy terepszint alatti önálló mélygarázs kivételével – csak az **(1) bekezdés c)-d) pont** szerinti főrendeltetés esetén létesíthető.
- (8) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

181. § (1) A **pinceszint, vagy mélygarázs feletti** 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.

- (2) A **földszinti beépítés** mértéke a **11-13. táblázat** szerinti mértékig növelhető
 - a) zártudvaros kialakítás esetén, vagy
 - b) ha a régészeti leletek nem teszik lehetővé egy, vagy többszintes mélygarázs létesítését, vagy
 - c) ha az építési övezet az **a)-b) ponton** kívüli esetben azt kifejezetten² lehetővé teszi.
- (3) A **(2) bekezdés** szerinti növelt beépítési mérték esetén a földszintes épületrész feletti zárófödém minimum felén legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni. A zöldtetőt nem kell kialakítani, ha
 - a) a földszintes épületrész beépítési mértéke kisebb, mint az általánosan megengedett mérték +10%, vagy
 - b) a földszintes épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (4) A **földszinten előkert hiányában** és a zártosorú beépítésű építési övezetekben
 - a) az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb nem parkolási célú rendeltetési egységet (közhatalmat- vagy iroda rendeltetés), vagy üzlethelyiséget kell létesíteni, a **b) pont** figyelembevételével,
 - b) amennyiben a telek geometriai adottságai, vagy a régészeti értékek miatt a telken belüli parkolás épületben való biztosítása földszinti teremgarázs létesítését teszi szükségessé, akkor az egyéb rendeltetésű helyiségek létesítésétől el lehet tekinteni,
 - c) 30 méternél nagyobb telekszélesség esetén a **b) pont** szerinti földszinti teremgarázs közterülettel határos része nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának kétharmadát.

182. § (1) ³Utca felé nyíló lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága az utcai járdától mérve

- a) új lakóépület létesítésénél – a legalább 3 méteres előkert hiányában – 4,0 méter,
 - b) meglévő épületben új lakás rendeltetési egység kialakítása esetén legalább 3,0 méter, magasföldszintes épület esetén legalább 1,5 méter.
- (2) Az **épület felső és tetőszintjének** kialakítása során - a beépítési magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság) betartása mellett⁴ -:
- a) az **udvari** párkánymagasság az utcai járdától mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
 - b) kétszintes **tetőtéri beépítés** nem létesíthető,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 71. § 55. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 71. § 56. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- c) **meglévő** – 2002. január 1-e előtt már létező – **épület** padlásterének
 - ca) legfeljebb egy önálló lakószinttel rendelkező tetőtér beépítése során az általános szintterületi mutatót figyelmen kívül kell hagyni,
 - cb) a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát és a Pmu értéket.

183. § (1) ¹Az **51. §** szerinti parkolási kötelezettség **telken belüli** biztosításának szabályai – "amennyiben - a b) pontban foglalt kivétellel - az építési övezetre vonatkozó részletes előírás másként nem rendelkezik –

- a) új épület építésénél, vagy a meglévő épülethez utólagosan létesülő, továbbá a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
 - aa) elsődlegesen az épület mélygarázsában, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban kell kialakítani,
 - ab) lejtős telek esetében támfalgarázsban,
 - ac) az épület földszintjén akkor szabad elhelyezni, ha azt az építési övezet nem tiltja,
 - ad) felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
 - b) ²amennyiben a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott, akkor az a) pont előírása helyett a következő rendelkezés vehető figyelembe
 - ba) a **beépítés mértékébe nem beszámít**ó teremgarázs létesíthető, ami legfeljebb 1,0 méterre nyúlhat a terepszint fölé az előírt zöldtető rétegeit is figyelembe véve, vagy
 - bb) földszinti teremgarázs létesíthető a főépületen belül,
 - c) a telken a 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettséget – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
 - ca) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,
 - cb) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani,
 - d) amennyiben a felszíni parkoló létesítése az ³ad), vagy a **c) pont** alapján megengedett, akkor az előkertben, továbbá a főforgalmi út menti teleksávban legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-a helyezhető el,
 - e) 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** kifejezetten⁴ lehetővé teszi.
- (3) Az építési övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs, a szállás jellegű főépületek kiszolgálása kivételével,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

¹ módosította a 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § d) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

² módosította a 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 5. § c) pontja, hatályos 2021 június 16-tól

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 20. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 57. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

75. Az Vi-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

184. § A **Vi-1** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a **Vi-1/SZ és Vi-1/M-1** jelű építési övezetekben szabadonálló,
- b) a **Vi-1/Z** jelű építési övezetekben **zárt** sorú.

185. § (1) A **Vi-1/SZ-1** jelű építési övezet területén

- a) **lakás nem** létesíthető;
- b) a területen a jelenlegi használat megszűnése után új raktározási célú épület nem létesíthető;
- c) a parkolási kötelezettség
 - ca) az épület tömegén belül biztosítandó,
 - cb) legfeljebb 50% -a felszíni parkolóban biztosítható;
- d) az előkertben, továbbá a telek 30 méteres közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás és tárolás, valamint árubemutatás nem megengedett.

(2) A **Vi-1/SZ-2** jelű építési övezet területén

- a) **lakás nem** létesíthető, továbbá a **180. §** rendeltetései közül nem helyezhető el
 - aa) 300 főnél nagyobb befogadóképességű sportlétesítmény,
 - ab) raktáráruhá, nagykereskedelmi áruhá;
- b) a Bécsi úttól mért 50-100 méter közötti teleksávban az építési övezetek területén alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon csak az intézményekre előírt a légszennyezettségi- és zajhatárértékek teljesülése esetén létesíthető;
- c) a parkolási kötelezettség legfeljebb 50% -a felszíni parkolóban biztosítható.

(3) A **Vi-1/SZ-3** jelű építési övezet területén

- a) **lakás, önálló lakóépület nem** létesíthető, de a rendeltetést szolgáló szolgálati lakás és szállás jellegű rendeltetés elhelyezhető;
- b) a parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is biztosítható.

(4) A **Vi-1/SZ-4** és a **Vi-1/SZ-5** jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthont biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) épület **legkisebb magassága** legalább 10,5 méter;
- c) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 10.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, és nagykereskedelmi vagy raktáráruhá nem helyezhető el;
- d) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 30 % -a felszíni parkolóban is biztosítható.

(5) A **Vi-1/SZ-6** jelű övezetek területén

- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthont biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) **üzemanyagtöltő** állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) – kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során
 - ba) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter legyen,
 - bb) az üzemanyagtöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és
 - bc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken;
- c) **előkert** mérete 5,0 méter;
- d) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 10.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, és nagykereskedelmi vagy raktáráruhá nem helyezhető el;
- e) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 10%-a a Bécsi út felőli előkert felszíni parkolóban is biztosítható.

(6) ¹A **Vi-1/SZ-7** jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá az otthont biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) temetkezési emlékhely és kegyeleti szolgáltatás elhelyezése megengedett;
- c) **üzemanyagtöltő** állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) – kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során

¹ módosította: 33/2023. (XI. 24.) Ör. 1. §-a. Hatályos: 2023. december 9-étől.

- ca) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter lehet,
 - cb) az üzemanyagtöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és
 - cc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken;
 - d) az **előkert** mérete a Bécsi út mentén 15,0 méter;
 - e) a parkolási kötelezettség teljes mértékben fásított felszíni parkolóban is biztosítható a TKR erre vonatkozó szabályai szerint, mely a Bécsi út menti sávban és az előkertben is elhelyezhető;
 - f) kereskedelmi rendeltetés általános szintterülete a **meglévő vagy a tervezett** kötőtpályás közlekedés esetén elérheti a 20.000 m²-t.
 - g) ¹ új épület elhelyezése esetén a tervezett villamos nyomvonal miatt a telkek **személygépjárművel való** megközelítése és **elhagyása átmenetileg a villamospálya kiépítéséig** a Bécsi útról közvetlenül megengedett, **a villamospálya kiépítése során, annak műszaki kialakítása függvényében kell megoldani;**
 - h) a telken az előírt zöldfelület
 - ha) 2. mellékletben rögzített legkisebb aránya 35%, vagy
 - hb) a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a kedvezmény feltételül ültetendő fák számába a 24.§ (5) bekezdés alapján a fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók;
 - i) A 24. § (3) bekezdése szerint a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke úgy alkalmazható, hogy
 - ia) a 2. mellékletben rögzített, a teleknek a kedvezmény feltételül szabott fásítás céljából meghatározott 7,5 %-os területrésze alapján számított famennyiségbe az előírt zöldfelületen létesítendő fák nem számítanak bele, a ib)-ic) pontban foglalt kivétellel,
 - ib) a TKR-ben meghatározott parkolófásítás szerinti fák száma beszámítható akkor is, ha azok a zöldfelületi arányba beszámított parkolószigetek zöldsávjában, valamint a parkolóállások menti max. 5 méter széles zöldsávban kerülnek telepítésre,
 - ic) a parkoló területén kívül az aa) alpont szerinti fák legfeljebb 15 %-a ültethető az előírt zöldfelületi arálynak megfelelő méretű zöldfelületen.
 - j) A 24. § (2) bekezdés helyett az 5000 m²-t meghaladó kereskedelmi rendeltetés létesítése esetén az 58. § (1) bekezdés szabályát kell alkalmazni azzal, hogy a zöldtető, vagy napelem elhelyezését a zárt, fűthető helyiségeket lefedő tetőfelületen kell kialakítani, mely felület minimum 20%-án legalább extenzív zöldtetőt kell létesíteni a k) pont együttes figyelembevételével.
 - k) A j) pont szerinti zöldtető létesítése hiányában, azt a zöldfelületként kialakítandó terület felére számolt 50 m²-kénti egy fa ültetésével kell pótolni,
 - ka) mely fák darabszámába a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékének megfelelő fák száma nem számítható be, és
 - kb) mely fásítás a TKR 41. § (9) bekezdése szerint a gazdasági jellegű meghatározó területekre vonatkozóan előírt fásítandó területbe beszámítható.
 - l) Szabadtéri, vagy fedett, de oldalt részben nyitott kereskedelmi bemutató a Bécsi úttól legalább 50 méterre létesíthető.
- (7) A **Vi-1/SZ-Km** jelű építési övezet a Bécsi úti villamos üzemeltetéséhez szükséges áramátalakító építmény céljára fenntartott terület, melyen **nem létesíthető** az áramátalakító építményen kívül más rendeltetés.

186. § (1) A Vi-1/SZ-L1 jelű építési övezet területén

- a) a telken **egy főépület**, és **egy kiszolgáló** épület létesíthető;
 - b) a **11. táblázat** szerinti növelt, 20%-os beépítési mérték esetén a korlátozott épületmagasságot kell alkalmazni.
 - c) ²500 m²-nél kisebb telekterület esetén az általános szintterületi mutató 0,8,
 - d) ³**nem létesíthető** a meglévő lakásszámhoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető.
- (2) ⁴A **Vi-1/SZ-8** jelű építési övezet területén
- a) nem létesíthető lakás
 - b) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, és nagykereskedelmi, vagy raktárház nem helyezhető el;
 - c) az övezet területén **kiszolgáló épület** – az önálló mélygarázs építmény kivételével - nem létesíthető;
 - d) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggően kell kialakítani;
 - e) utcafront felé 10 méteres épülethosszonként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető;
 - f) az **előkert** mérete 5,0 méter;

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 48. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 45. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- g) az **oldalkert** mérete 6,0 méter;
 - h) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - i) az 5000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telken az épületek elhelyezését beépítési terv alapján kell megtervezni;
 - j) a parkolási kötelezettségen túli parkolók számára gyeprácsos felszíni parkoló alakítható ki.
- (3) ¹A **Vi-1/SZ-9** jelű építési övezet területén
- a) lakás nem létesíthető, továbbá a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető
 - aa) ²
 - ab) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény;
 - b) a Petúr utcával párhuzamos 35 méter széles sávban az épületek utca felé eső homlokzatmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet;
 - c) az 5000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telken az épületek elhelyezését beépítési terv alapján kell megtervezni;
 - d) a parkolási kötelezettségen túli parkolóférőhelyek számára gyeprácsos felszíni parkoló alakítható ki.
- (4) ³A **Vi-1/SZ-L4** és a **Vi-1/SZ-L5** jelű építési övezetek területén
- a) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető
 - aa) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - ab) kereskedelmi rendeltetesként nem létesíthető nagykereskedelmi vagy raktáráruházz;
 - b) a **Vi-1/SZ-L4** jelű építési övezetben
 - ba) a földszinten lakás a Pünkösdfürdő utca felé nyíló homlokzattal nem létesíthető,
 - bb) meglévő épület esetében a lakásszám tovább nem növelhető sem átalakítás, sem új épület elhelyezése esetén, a földszintre vonatkozó a) pontban foglalt lakáslétesítés kivételével;
 - c) az előkert méretét a **Szabályozási terv** rögzíti;
 - d) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 10% -a felszíni parkolóban is biztosítható
 - e) ⁴a **Vi-1/SZ-L5** jelű építési övezetben **nem létesíthető** a meglévő lakásszámhoz képest új lakás.
- (5) ⁵A **Vi-1/SZ-V1** jelű építési övezetek területén
- a) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül önálló lakóépület, vagy lakás csak ott létesíthető, ahol a XXI. Fejezet Kiegészítő előírása nem tiltja,
 - b) a telken több épület létesíthető,
 - c) a parkolási kötelezettség legalább 30% -át épületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - d) településrendezési szerződés alapján szintterületi kedvezmény érvényesíthető, ha
 - da) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználatú területté válik,
 - db) az építési telken minden épület – a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerint – legalább „A” energetikai minősítési osztály szerint létesül, és
 - dc) amely összesen nem lehet nagyobb 0,3-nál.
- (6) ⁶A **Vi-1/SZ-V2** jelű építési övezetek területén
- a) ⁷nem létesíthető önálló lakóépület, és lakás önálló rendeltetési egységként sem alakítható ki,
 - b) üzemanyagtöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) –
 - ba) kizárólag a 11-es úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, továbbá
 - bb) az épület legkisebb épületmagassága legalább 9,0 méter legyen, és
 - bc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken;
 - c) a parkolási kötelezettség legalább 50%-át épületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - d) településrendezési szerződés alapján szintterületi kedvezmény érvényesíthető, ha
 - da) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználatú területté válik,
 - db) az építési telken minden épület – a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerint – legalább „A” energetikai minősítési osztály szerint létesül.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 45. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² hatályon kívül helyezte: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 45. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől

⁴ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 48. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁵ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁶ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁷ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 48. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- (7) ¹A **Vi-1/SZ-LV3** jelű építési övezetek területén
- a) önálló lakóépület létesíthető, és lakás más fő rendeltetésű épület felső szintjein is létesíthető,
 - b) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető
 - ba) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
 - bb) kereskedelmi rendeltetesként nem létesíthető nagykereskedelmi vagy raktáráruhá,
 - c) a parkolási kötelezettség legalább 30 %-át épületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - d) lakófunkció kizárólagossága esetén (TRSZ alapján) szintterületi kedvezmény érvényesíthető a 2. melléklet 11. táblázata szerint.

187. § (1) A **Vi-1/Z-1 és a **Vi-1/Z-2** jelű építési övezetek területén**

- a) ²**nem létesíthető** a meglévő lakásszámhoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető
 - b) **kereskedelmi rendeltetés** csak a Bécsi úttal határos telken, és legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - c) önálló terepszint alatti építményként létesíthető gépkocsitároló felső földeme a földfeltöltéssel együtt mérten sem emelkedhet 1,0 méternél nagyobb mértékben az eredeti terepszint fölé;
 - d) parkolási kötelezettség
 - da) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban,
 - db) meglévő épület bővítése esetén 100%-ban biztosítható.
- (2) A **Vi-1/Z-3** jelű építési övezet területén
- a) ³nem létesíthető
 - aa) ⁴lakás, továbbá
 - ab) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthontartást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
 - b) a zártosorú beépítés a keretes beépítés szabályai szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási terv** más építési helyet rögzít;
 - c) a **földszint beépítése** – az építési hely egyidejű figyelembevételével mellett – elérheti a 100%-ot, amennyiben
 - ca) kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda kerül elhelyezésre, és
 - cb) az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 50 %-ot, és
 - cc) a zárófödemen kialakuló udvarterületek legalább 75%-a félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra, és fenntarthatósága biztosítható;
 - d) **kereskedelmi rendeltetés** legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - e) az épületmagasság 9,5 méter a következők együttes betartása mellett:
 - ea) a Bécsi út felőli keleti homlokzat magassága legalább 9,0 méter, de nem haladhatja meg a 12,0 métert,
 - eb) a Bécsi út felőli nyugati homlokzat magassága nem haladhatja meg a 7,5 métert;
 - f) saroktelek esetén a homlokzatmagasság nem haladhatja meg
 - fa) a Bécsi út felől a 12,0 métert,
 - fb) a Táborhegyi út felől a 9,0 métert,
 - fc) a Farkastorki út felől 7,5 métert;
 - g) a Bécsi út - Farkastorki út saroktelek beépítésénél építészeti hangsúlyt képező épülettömeg kialakítható, amelynek legmagasabb **pontja** 16,0 méter lehet;
 - h) a Farkastorki út 3.-7. (hrsz.: 16892/1) telken elhelyezhető épület legnagyobb épületmagassága 7,5 méter.
- (3) A **Vi-1/Z-4** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** új, önálló lakóépület,
 - b) a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetéseken túlmenően
 - ba) lakás (loft-lakás) meglévő épület átalakításával a HÉV védőtávolságán kívül kialakítható,
 - bb) lakórendeltetés a fő rendeltetés kiegészítéseként, legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-ában alakítható ki;
 - c) nem helyezhető el
 - ca) termelő ipari rendeltetés – a szolgáltató ipar és a kézműipar kivételével–,
 - cb) nem a fő rendeltetést szolgáló raktározás,
 - cc) ipari tevékenységre szolgáló önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület;

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- d) parkolási kötelezettség
 - da) legalább 50%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és
 - db) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;
 - e) a meglévő épület magassága nem növelhető;
 - f) a meglévő épületek közötti udvar üvegtetővel fedhető, a kialakult beépítési mértéke az udvarrészszel fedett területtel növelhető, és ennek során a beépítési mérték elérheti a 100%-ot.
- (4) A **Vi-1/Z-5** és a **Vi-1/Z-6** jelű építési övezetek területén
- a) **nem létesíthető** önálló lakóépület, a tűzoltó vagy rendőrségi laktanya szolgálati lakásait, szálláshelyeit tartalmazó épület kivételével;
 - b) a zártosorú beépítés a keretes beépítés szabályai szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási terv** más építési helyet rögzít;
 - c) **parkolási kötelezettség** felszíni parkolóban is biztosítható.
- (5) A **Vi-1/Z-7** jelű építési övezet területén
- a) a zártosorú beépítés a keretes beépítés szabályai szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási terv** más építési helyet rögzít;
 - b) a **parkolási kötelezettség** nem lakóépület esetében legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható
 - c) ¹**nem létesíthető** a meglévő lakásszámhoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető.
- (6) A **Vi-1/Z-8** jelű építési övezet területén
- a) ²**nem létesíthető** lakás;
 - b) **kereskedelmi** rendeltetés csak a Szentendrei úttal határos telken, és legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - c) önálló terepszint alatti építményként létesíthető gépkocsitároló felső földeme a földfeltöltéssel együtt mérten sem emelkedhet 1,0 méternél nagyobb mértékben az eredeti terepszint fölé;
 - d) a parkolási kötelezettség
 - da) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is
 - db) meglévő épület bővítése esetén 100 %-ban felszíni parkolóban biztosítható.
- (7) A **Vi-1/Z-9** jelű építési övezetek területén
- a) a zártosorú beépítés a keretes beépítés szabályai szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási terv** más építési helyet rögzít;
 - b) **parkolási kötelezettség** felszíni parkolóban is biztosítható.
- (8) A **Vi-1/M-1** jelű építési övezet területén – XXI. Fejezet kiegészítő előírása együttes figyelembevételével –
- a) ³lakóépület, lakás létesíthető, kialakításuk során az 55/A. § rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni;
 - b) alapfokú nevelési oktatási intézmény esetében a be nem épített terület legalább 40%-án játszó-, sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni;
 - c) az építési helyet meghatározó elő- és oldalkert méretét a **Szabályozási terv** és a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** határozza meg;
 - d) a **2. mellékletben** rögzített engedményes legkisebb telekméret ⁴kizárólag a még meglévő épület és a védett épület számára alakítható ki;
 - e) a **2. mellékletben** rögzített nagyobb beépítési mértéket (terezsint felett és alatt) és a kisebb zöldfelület arányt akkor lehet alkalmazni, ha
 - ea) a telek saroktelek, vagy
 - eb) ha a telken csak a védett épület, és legfeljebb annak bővítésével létrejövő épületrész áll;
 - f) a **földszinten, az első és második emeleten** a beépítés mértéke elérheti a 45%-ot, de az efelett szintekre az engedmény nem vonatkozik;
 - g) a **földszinten** a beépítés mértéke akkor érheti el a 65%-ot, ha a növelés legalább 80%-ban a földszinti teremgarázs érdekében történik és a teremgarázs záróföldemének legalább felén kétszintes növényállományú intenzív zöldtető létesül;
 - h) **magasház** esetén akkor szabad alkalmazni a növelt általános szintterületi mutatót, ha a magasház épületrész legnagyobb vízszintes kiterjedésű építményszintjének bruttó alapterülete meghaladja az épület II. emeleti szint feletti építményszintjeinek az épület beépítési mértékébe beszámító alapterületének legalább a felét;
 - i) a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltételei:
 - ia) a **14. §-ban** meghatározott közhasználatú terület kialakítása, vagy

¹ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 49. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 49. § (4) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 49. § (5) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 21. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- ib) az új épület tervének a BREEAM, LEED, DGNB, valamint más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelése biztosított,
- ic) a közhasználat céljára átadott terület és a környezeti minősítő-rendszer miatt adható szintterületi mutató kedvezmény együtt alkalmazva sem lehet több 0,4 m²/m² értéknél;
- j) az épület legmagasabb pontja nem lehet nagyobb a Szabályozási terven jelölt –
 - ja) magasházak lehatároláson belül 45 méternél,
 - jb) magasházak lehatároláson kívül 35 méternél;
- k) ¹az előkert előírt méretébe – az általános előírástól eltérően – benyúlhat
 - ka) előtető, alaptet, résfal,
 - kb) 5,0 méternél kisebb előkert esetén 3,0 méter felett legfeljebb 1,50 méteres benyúlással erkély,
 - kc) legalább 5,0 méteres előkert esetén 3,0 méter felett legfeljebb 2,0 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet;
- l) az oldalkert előírt méretébe maximum 2,0 méterig² erkély, előlépcső, előtető nyúlhat;
- m) a parkolási kötelezettséget
 - ma) új épület létesítésénél legalább 80%-ban az épületen belül, vagy önálló terepszint alatti építményben kell,
 - mb) az a) pont feletti számú parkolóférőhelyet felszíni fásított parkolóban lehet biztosítani.

188. § (1) A Vi-1/Z-RF1 jelű építési övezet területén

- a) ³**nem létesíthető** új lakóépület, lakásrendeltetés a Pacsirtamező utca felé nem alakítható ki;
- b) a zártosorú beépítés a **keretes beépítés szabályai** szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási terv** más építési helyet rögzít;
- c) a **pincszint, a földszint és az I. emelet** beépítése – az építési hely egyidejű figyelembevétele mellett – elérheti 100%-ot,
 - ca) amennyiben kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, vagy más közhasználatú rendeltetés kerül kialakításra, és
 - cb) az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 65 %-ot, továbbá
 - cc) a zárófödemen kialakuló udvarterületek legalább 75%-át félintenzív zöldtetőként kell kialakítani, amelynek fenntarthatóságát biztosítani kell;
- d) **kereskedelmi rendeltetés** legfeljebb összesen 6000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület rendeltetésének megváltoztatását;
- e) **parkolási kötelezettség** új épület esetében pincszinten, mélygarázsban, vagy parkolóházban biztosítandó, új felszíni parkoló nem létesíthető;
- f) új épület elhelyezése esetén a **180. §** rendeltetései szerint létesíthető funkciókat, azok nagyságrendjét, az épület elhelyezésére szolgáló építési helyet, a parkolási kötelezettségre, a parkolás megoldásának módjára, a közterületi parkolóférőhelyek kialakíthatóságára vonatkozó eltérő rendelkezéseket a régészeti feltételeket is szem előtt tartó telepítési tanulmánytervre alapozott Szabályozási terv módosítás keretében kell meghatározni.
- g) ⁴meglévő épület magassága akkor növelhető, ha az azzal járó bővítés igazoltan az épület eredeti építéskori magasságának megfelelő szintszám figyelembevételével történik.

(2) A Vi-1/HZ-1 jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá az ottlakást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) egy telken legfeljebb két főépület létesíthető;
- c) a parkolási kötelezettség
 - ca) legalább 50%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, vagy parkolóházban biztosítandó, és
 - cb) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;
- d) a vendégparkolók 50%-a közterületen is elhelyezhető felszíni parkolóban.

(3) ⁵A Vi-1/Z-V1 és Vi-1/Z-V2 jelű építési övezet területén

- a) a 2. melléklet 12. számú táblázatában jelölt 2800 m² legkisebb kialakítható telekterület akkor alkalmazható, amennyiben a telek a 11-es úttól nyugatra eső közterületről válik megközelíthetővé és a 11-es út felől nincs közvetlen gépjármű megközelítést biztosító útkapcsolata,
- b) nem létesíthető önálló lakóépület, lakás önálló rendeltetési egységként sem alakítható ki,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (6) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² OTÉK eltéréssel rendelkezik A BP/1002/00081-4/2017 ügyiratszámú I/489-28/2017 hiv. számú BFK Állami főépítési záróvélemény alapján

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 50. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

⁵ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (7) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- c) üzemanyagtöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) – kizárólag a 11-es úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során az épület legkisebb épületmagassága legalább 9,0 méter legyen, és az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken,
- d) a parkolási kötelezettség legalább 30 %-át épületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
- e) felszíni parkoló a 11-es út felőli teleksávban nem létesíthető,
- f) településrendezési szerződés alapján szintterületi kedvezmény érvényesíthető, ha
 - fa) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználatú területté válik,
 - fb) az építési telken minden épület – a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerint – legalább „A” energetikai minősítési osztály szerint létesül.

76. Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

189. § A **Vi-2** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –

- a) a **Vi-2/SZ** és a **Vi-2/Te** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
- b) a **Vi-2/Z** jelű építési övezetekben **zárt sorú**.

190. § (1) A **Vi-2/SZ-KA** jelű építési övezet területén

- a) a védett épület magassága nem növelhető;
- b) **lakás nem létesíthető** – a szolgálati lakás kivételével – ;
- c) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató – a múzeumi rendeltetést szolgáló ajándékok és kulturális szolgáltatás kivételével –,
 - cb) nevelési, egészségügyi, szociális,
 - cc) nem az épület főrendeltetését szolgáló iroda,
 - cd) sport, kutatás, fejlesztés,
 - ce) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító – a kulturális rendeltetésnek nem megfeleltethető – egyéb rendeltetés;
- d) új beépítés csak a meglévő műemlékek fenntarthatóságának és funkciójának ellátása, továbbá a szükséges térkapcsolatok biztosítása érdekében létesíthető;
- e) udvarrész üvegtetővel lefedhető közösségi, vagy közhasználatú tér létrehozása érdekében;
- f) az épület terepszint alatti építménnyel, épületrésszel bővíthető;
- g) új épület, épületrész, épületbővítés a műemléki környezethez illeszkedő legyen,;
- h) egyéb építmények ideiglenes építményként, de a műemléki környezethez illeszkedően helyezhetők csak el;
- i) a parkolási kötelezettség telken kívül is biztosítható, bővítés érdekében új felszíni parkoló a telken nem létesíthető.

(2) A **Vi-2/SZ-R1** jelű építési övezet területén

- a) elsősorban a jelentős **régészeti lelőhely bemutatását** szolgáló múzeumi épületek, továbbá azt és a látogatókat kiszolgáló egyéb rendeltetések létesíthetők, továbbá elhelyezhetők
 - aa) kiállító,
 - ab) a terület ellenőrzését és védelmét biztosító fogadóépület, pénztárépület,
 - ac) pihenő, tartózkodó,
 - ad) nyilvános illemhely,
 - ae) 200 négyzetmétert meg nem haladó bruttó szintterületű vendéglátási rendeltetési egység,
 - af) a terület bemutatását, rekonstrukcióját, a régészeti emlékek visszaépítését jelző, illetve szolgáló építmény, épület, védőtető,
 - ag) szabadtéri lelátó, szabadtéri színpad,
 - ah) kilátó építmény;
- b) lakás nem létesíthető,
- c) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató – a múzeumi rendeltetést szolgáló ajándékok és kulturális szolgáltatás kivételével –,
 - cb) nevelési, egészségügyi, szociális,
 - cc) nem az épület főrendeltetését szolgáló iroda,
 - cd) sport,
 - ce) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító – a kulturális rendeltetésnek nem megfeleltethető – egyéb rendeltetés;
- d) a parkolási kötelezettség
 - da) telken belül felszíni parkolóban is biztosítható,
 - db) legfeljebb 30%-a közterületen is kialakítható felszíni parkolóban;
- e) 1000 m² alapterületű új épület elhelyezése esetén a **180. §** rendeltetései szerint létesíthető funkciókat, azok nagyságrendjét, az épület elhelyezésére szolgáló építési helyet, a parkolási kötelezettségre, a parkolás megoldásának módjára, a közterületi parkolóférőhelyek kialakíthatóságára vonatkozó eltérő rendelkezéseket a régészeti feltételeket is szem előtt tartó telepítési tanulmánytervre alapozott Szabályozási terv módosítás keretében kell meghatározni.

191. § (1) A **Vi-2/SZ-1** jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével;
- b) a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetéseken kívül a források kitermelésének építményei, rendeltetési egységei, palackozó üzem is elhelyezhető;
- c) **kereskedelmi rendeltetés** legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- d) a parkolási kötelezettséget
 - da) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - db) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - dc) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.

(2) A **Vi-2/SZ-2** jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével;
- b) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 20%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.

(3) A **Vi-2/SZ-3** jelű építési övezet területén

- a) nem létesíthető
 - aa) önálló lakóépület, továbbá a földszinten és az I. emeleten lakás, továbbá
 - ab) a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések közül a Bécsi út menti 50 méteres sávban hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá az ottlakást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
- b) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 75%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;
- c) ¹kereskedelmi rendeltetés a 20 000 m²-t meghaladó építési telken legfeljebb összesen 5000 négyzetméter, egyéb esetekben legfeljebb 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- d) a kereskedelmi rendeltetéshez tartozó felszíni parkolók száma nem haladhatja meg a parkolási kötelezettség szerinti férőhelyszámot;
- e) **TRSZ** alapján szintterületi kedvezmény akkor érvényesíthető, ha
 - ea) a telek egy meghatározott része közhasználatú területté válik, vagy
 - eb) az építési telken minden épület – a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerint – legalább „A” energetikai minősítési osztály szerint létesül;
- f) ^{2,3}a Bécsi út felől új ingatlan kiszolgálása nem megengedett.
- g) ⁴g) Figyelman kívül hagyható a 6. § (2)-(8) bekezdése a geotechnikai és talajmechanikai szakvéleményekben foglalt indokolttság esetén, valamint 20 000 m²-t meghaladó építési telken a 191. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja.

(4) A **Vi-2/SZ-4**, a **Vi-2/SZ-5** és a **Vi-2/SZ-16** jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével;
- b) **parkolási kötelezettség** legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;
- c) 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolót gyeprácsos parkolóként kell kialakítani;
- d) **TRSZ** alapján szintterületi kedvezmény akkor érvényesíthető, ha
 - da) a telek egy meghatározott része közhasználatú területté válik, vagy
 - db) az építési telken minden épület – a 176/2008.(VI.30.) Korm. Rendelet 3. számú melléklete szerint – legalább „A” energetikai minősítési osztály szerint létesül.
- e) ⁵a Vi-2/SZ-16 övezetben a meglévő sportpálya szerinti sportfunkció megtartandó, vagy változás esetén a telek területének legalább 70%-án szabadtéri sporthasznosítást kell biztosítani.

(5) ⁶A **Vi-2/SZ-6** jelű építési övezet területén

- a) lakás nem létesíthető;
- b) a parkolási kötelezettséget
 - ba) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - bb) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - bc) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.

¹ módosította: 3/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelete, hatályos 2023. 02.10.

² beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (8) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 3/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelete, hatályos 2023. 02.10.

⁴ beiktatta: 7/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete, hatályos 2023. 03.10.

⁵ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 47. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁶ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- (6) A **Vi-2/SZ-7** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével, továbbá a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések tekintetében
 - aa) a jelen rendelet hatálybalépésekor a meglévő üzemi technológiájú rendeltetések és az erre szolgáló építmények, valamint az azokban folyó tevékenységek továbbra is folytathatók, bővítésük, átalakításuk a beépítési határértékek betartásával továbbra is lehetséges, és az ahhoz szükséges üzemi, raktározási épületek bővíthetők, újak létesíthetők,
 - ab) a jelen Rendelet hatálybalépésekor folytatott termelő tevékenység megszüntetése esetén a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések létesíthetők;
 - b) **előkertben**, és a telek 10 méteres közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás, tárolás, kereskedelmi árubemutató nem folytatható;
 - c) 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolót gyeprácsos parkolóként kell kialakítani.
- (7) A **Vi-2/SZ-8** jelű építési övezet területén
- a) nem létesíthető
 - aa) lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével, továbbá
 - ab) a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá ottlakást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;
 - b) a Szentendrei úttal határos előkertben 50 férőhelynél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló nem létesíthető;
 - c) előkertben, és a telek 10 méteres közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás, tárolás, kereskedelmi árubemutató – a kertészeti rendeltetéshez hozzátartozók kivételével – nem folytatható.
- (8) A **Vi-2/SZ-9** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével, továbbá a **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések tekintetében
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
 - ab) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés, valamint, kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás céljára szolgáló épület;
 - b) szállásjellegű épületként csak gyermek-, diák-, nevelőotthon, kollégium, szociális otthon, idősek otthona létesíthető;
 - c) az övezet területén - az **a) pont** szerinti megkötésekkel elhelyezhető épületben -
 - ca) **180. § (1) bekezdés** szerinti rendeltetések önálló rendeltetési egységként elhelyezhetők, de
 - cb) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - d) ¹a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 50%-ban – óvoda, bölcsőde létesítése esetén 100%-ban – felszíni parkolóban is biztosítható.
- (9) A **Vi-2/SZ-10** jelű építési övezet területén
- a) egy telken egy épület létesíthető;
 - b) lakás – a telkenként egy szolgálati lakás kivételével – **nem létesíthető**;
 - c) a meglévő épületek megtartása esetén a lakásszám nem növelhető, de a lakófunkció megtartható, és az épület tetőterében bővíthető;
 - d) az **oldalkert** mérete 3,5 méter;
 - e) a **hátsókert** mérete 8,0 méter;
 - f) a parkolási kötelezettséget
 - fa) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - fb) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - fc) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.
- (10) A **Vi-2/SZ-11** jelű építési övezet területén
- a) a telken legfeljebb két épület létesíthető;
 - b) az **oldalkert** mérete 4,5 méter;
 - c) a **hátsókert** mérete 6,0 méter;
 - d) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - e) a parkolási kötelezettséget
 - ea) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - eb) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - ec) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- (11) ¹A **Vi-2/SZ-12** jelű építési övezet területén
- a) a telken több épület létesíthető;
 - b) nem létesíthető
 - ba) lakás,
 - bb) a **Szépivölgyi** út menti 50 méteres teleksávban alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon;
 - c) a **parkolási kötelezettség** nem lakásrendeltetés esetén legalább 70%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (12) A **Vi-2/SZ-13** jelű építési övezet területén
- a) ²180.§ (1) bekezdés rendeltetései közül kizárólag nevelési, oktatási rendeltetés létesíthető;
 - b) telkenként több épület helyezhető el;
 - c) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (13) A **Vi-2/SZ-14** jelű építési övezet területén
- a) elhelyezhető
 - aa) kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
 - ab) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
 - ac) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel;
 - b) nem létesíthető
 - ba) önálló lakóépület, lakás, továbbá
 - bb) üzemanyagtöltő állomás - önállóan vagy más rendeltetésű épületben;
 - c) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 75%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (14) A **Vi-2/SZ-15** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével;
 - b) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 20%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (15) A **Vi-2/SZ-17** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével;
 - b) a parkolási kötelezettség legfeljebb 20%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (16) ³A **Vi-2/SZ-18** jelű építési övezet területén
- a) a meglévő lakásszámhoz képest új lakás **nem** létesíthető,
 - b) a **Bécsi** út menti 50 méteres teleksávban **nem létesíthető**
 - ba) új főépületként önálló lakóépület vagy olyan lakás, melynek főhelyiségei a Bécsi út felé tekintenek,
 - bb) alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális otthon;
 - c) a **parkolási kötelezettség** nem lakásrendeltetés esetén legalább 70%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.

192. § (1) A **Vi-2/SZ-L1** jelű építési övezet területén

- a) ⁴**nem létesíthető** a meglévő lakásszámhoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető;
 - b) a **12. táblázat** szerinti növelt, 20%-os beépítési mérték esetén a korlátozott épületmagasságot kell alkalmazni;
 - c) a telken **egy főépület és** egy kiszolgáló épület létesíthető.
- (2) ⁵A **Vi-2/SZ-L2** jelű építési övezet területén
- a) nem létesíthető lakás;
 - b) az **oldalkert** mérete 4,0 méter;
 - c) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - d) a parkolási kötelezettség
 - da) legalább 50%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és
 - db) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 51. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (9) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁵ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- e) a Rendelet hatálybalépésekor a területen üzemelő telephely (Szemétszállítási Forgalmi Műszaki Telep) területén
- ea) **nem létesíthetők** a meglévő szolgáltatás bővítését, mennyiségi növelését célzó építmények (üzemi épület, szervizüzemi kocsiállások, raktárterületek, hintőanyag tárolók, üzemanyagtöltő kút, tehergépjármű parkolók),
 - eb) meglévő épületek **rendeltetése** az **ea) pont** szerinti célokra **nem változtatható**, kivéve a meglévő funkciókhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciók létesítményeit (irodaférőhely, szállásférőhely, étkezés, szociális ellátás).
- (3) A **Vi-2/SZ-L3** jelű építési övezet területén
- a) ¹a meglévő lakáshoz képest új lakás nem létesíthető;
 - b) az építési helyen belül lehatárolt, eltérő beépítési magasságú területrészek határvonalait a Szabályozási terv tartalmazza;
 - c) az építési hely keleti határvonalán a telekhatár és az épület között legalább 1 méter távolságot szabadon kell hagyni a közhasználatra átadható terület határvonala mentén, és az épület homlokzatán nyílások a külön jogszabály keretei között kialakíthatók;
 - d) az előkertben a Róza köz mentén, legalább 50%-ban növényzettel fedetten kialakított, a beépítésbe nem beszámító járműtároló épület, garázs elhelyezhető;
 - e) a Körös utca (hrs.: 61666) északi telekhatárán legfeljebb 1,0 méter magasságú támfal kialakítható;
 - f) kiszolgáló épület a mélygarázs kivételével nem létesíthető;
 - g) a parkolási kötelezettséget
 - ga) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani, legfeljebb 10% terepszinten fásított parkolóban is biztosítható,
 - gb) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - gc) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.
- (4) A **Vi-2/SZ-L4** jelű építési övezet területén
- a) a telken **több épület** létesíthető;
 - b) önálló lakóépületek, vagy legalább a létesülő általános szintterület 50 %-ában lakás létrehozása esetén
 - ba) a beépítés mértéke legfeljebb 25 %,
 - bb) az általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 1,0 m²/m²,
amit telkenként egy szolgálati lakás esetén nem kell betartani;
 - c) a Bécsi út menti 50 méteres teleksávban **nem létesíthető**
 - ca) önálló lakóépület vagy olyan lakás, melynek főhelyiségei a Bécsi út felé tekintenek újonnan,
 - cb) alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális otthon;
 - d) a parkolási kötelezettség
 - da) lakások számára az épület tömegén belül biztosítandó,
 - db) nem lakásrendeltetés esetén legalább 50%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és
 - dc) legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (5) ²A **Vi-2/SZ-L5** jelű építési övezet területén
- a) a telken **egy épület** létesíthető;
 - b) a meglévő lakáshoz képest új lakás nem létesíthető;
 - c) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.
- (6) A ³**Vi-2/Z-L6** jelű építési övezet területén
- a) **kiszolgáló épület** nem létesíthető;
 - b) ⁴lakás nem létesíthető ;
 - c) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - d) a parkolási kötelezettséget
 - da) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - db) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - dc) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 52. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 52. § (4) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 12. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 52. § (5) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- (7) A **Vi-2/SZ-L7** jelű építési övezet területén
- a) lakás – a telkenként egy szolgálati lakás kivételével – **nem létesíthető**;
 - b) **kiszolgáló épület** nem létesíthető;
 - c) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - d) a **parkolási kötelezettséget** legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani.

193. § (1) A **Vi-2/Z-1 jelű építési övezet területén**

- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás;
 - b) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - c) a parkolási kötelezettség
 - ca) legalább 80%-át épületben vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
 - cb) az alapfokú egészségügyi-, oktatási- és egyéb közintézmények esetén közterületen is lehet biztosítani,
 - cc) amennyiben régészeti okból az épületen belüli vagy terepszint alatti gépkocsitároló, garázs nem alakítható ki, akkor a korlátozással érintett mértékig a telken belüli fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani.
- (2) A **Vi-2/SZ-Ksz1** és a **Vi-2/SZ-Ksz2** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** lakóépület, lakás;
 - b) a zártorú beépítés a **keretes beépítés szabályai** szerint történhet, kivéve, ha a **Szabályozási terv** más építési helyet rögzít;
 - c) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - d) szomszédos épülethez való csatlakozás esetén a csatlakozó homlokzatok eltérése legfeljebb 1,5 méter lehet;
 - e) a parkolási kötelezettség
 - ea) legalább 30%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és
 - eb) legfeljebb 70%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;
 - f) a **Vi-2/SZ-Ksz2** jelű építési övezet területén
 - fa) a telephely területe rekultiválandó,
 - fb) új épület elhelyezésének feltétele a meglévő épületek bontása;
 - fc) **kereskedelmi** rendeltetés legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - fd) meglévő épület rendeltetési módja nem változtatható meg.
- (3) ¹A **Vi-2/SZ-F1** jelű építési övezet területén
- a) lakás nem létesíthető,
 - b) a területen mezőgazdasági tevékenység is folytatható;
 - c) az építési övezet nagyobb beépíthetőségének feltétele a területen az infrastruktúrák rendelkezésre állása.

194. § (1) A **Vi-2/SZ-LKsz1 jelű építési övezet területén**

- a) amennyiben a telekszélesség
 - aa) 40 méternél nagyobb, akkor az épületeket a szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerint kell elhelyezni,
 - ab) 40 méternél kisebb, akkor az épületeket zártorú beépítési mód szerinti építési helyen belül lehet elhelyezni;
- b) az **ab) pont** esetében épülethézag létesíthető, szélessége a megengedett legnagyobb épületmagasság fele;
- c) a jelen Rendelet hatálybalépésekor meglévő lakó funkciójú épület esetén a telek Bécsi út menti 6 méteres sávjában az *övezetben megengedett rendeltetés* terepszint alatti támfalépítményben, építményben önállóan is elhelyezhető, ha az előírt parkolási kötelezettség teljesül a telken belül;
- d) ²a létesíthető **főépületek száma a telekméret** függvényében:
 - da) **2500 négyzetméternél** kisebb területű telek esetében **egy főépület**,
 - db) **2500 négyzetméteres**, vagy annál nagyobb telekterületű telek esetben **két főépület**;
- e) **kiszolgáló épület** – a támfalgarázs kivételével – nem létesíthető;
- f) az **előkert** mérete – ha kialakult állapot szerint a szomszédos meglévő épületek előkertje 5,0 méternél kisebb – legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető;
- g) a Bécsi út menti 6,0 méteres sávban épület kizárólag terepszint alatti támfalépítményként helyezhető el;
- h) a Szilva utca és 20012/1 hrsz.-ú telek közötti szakaszon
 - ha) a terepszint alatti építmény Bécsi út felőli homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert a Bécsi úti bejárati szinthez viszonyítva,

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 53. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 54. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- hb) a terepszint feletti épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 métert a Bécsi úti bejárati szinttől számított 4,5 méter magassághoz viszonyítva;
 - i) új önálló lakóépület, vagy a Bécsi út felé tekintő lakás a Bécsi út menti 50,0 méteres teleksávban akkor építhető, ha a telek csatlakozó legalacsonyabb terepszintje a Bécsi út szintjéhez képest legalább 10,0 méterrel magasabban helyezkedik el.
- (2) A **Vi-2/Te** jelű építési övezet területén a beépítés kialakulnak tekintendő és
- a) a telken kizárólag hitéleti rendeltetés létesíthető;
 - b) a meglévő épület kubatúrája nem bővíthető;
 - c) a parkolást nem kell a telken belül megoldani.

77. Az Vi-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

195. § (1) A **Vi-3** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a) a **Vi-3/SZ** jelű építési övezetben **szabadonálló**,
 - b) a **Vi-3/Z** jelű építési övezetben **zárt sorú**,
 - c) a **Vi-3/Ka** jelű építési övezetben **kialakult**.

196. § (1) A **Vi-3/SZ-E1, Vi-3/SZ-E2, Vi-3/SZ-E3 és a Vi-3/SZ-E4** építési övezetek területén
- a) egy telken **több főépület** létesíthető;
 - b) az **előkert** mérete 5,0 méter;
 - c) az **oldalkert** mérete 6,0 méter;
 - d) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - e) ¹**lakás** – az egy szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető, továbbá
 - f) az **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - fa) nevelési, oktatási,
 - fb) egészségügyi, szociális,
 - fc) kulturális,
 - fd) hitéleti,
 - fe) sport
 rendeltetés létesíthető;
 - g) a **parkolási kötelezettség** a főépület tömegén belül vagy fásított felszíni parkolóban biztosítható.
 - h) ²**Vi-3/SZ-E2** építési övezet területén lévő kolostorrom Szabályozási terven meghatározott arányú zöldfelületként rögzített területe önálló telekként kialakítható
- (2) A **Vi-3/SZ-E5, a Vi-3/SZ-E6, és a Vi-3/SZ-E7** jelű építési övezetek területén
- a) az **előkert** mérete 5,0 méter;
 - b) az **oldalkert** mérete 3,0 méter;
 - c) a **hátsókert** mérete 10,0 méter;
 - d) **lakás** – kizárólag szolgálati lakásként, továbbá a szociális tevékenységhez tartozó nevelő-, szociális-, vagy idősotthonként létesített lakásként – létesíthető, továbbá
 - e) az **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - ea) nevelési, oktatási,
 - eb) egészségügyi, szociális,
 - ec) kulturális,
 - ed) hitéleti,
 - ee) sport
 rendeltetés létesíthető;
 - f) a **parkolási kötelezettség** a főépület tömegén belül vagy fásított felszíni parkolóban biztosítható.
- (3) ³
- (4) A **Vi-3/SZ-E9** jelű építési övezet területén

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 20. §-a, hatályos 2020. december 15-től

³ hatályon kívül helyezte: 14/2019. (IV.2.) önkormányzati rendelet 4. § 1. pontja, hatályos 2019. április 3-tól

- a) a telken **egy főépület** létesíthető;
 - b) **lakás** nem létesíthető,
 - c) az **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) egészségügyi, kulturális és közösségi szórakoztató,
 - cc) igazgatási, iroda, továbbá
 - cd) egyéb közhasználatot szolgáló,
 - ce) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,
 - cf) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - cg) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
 rendeltetés létesíthető;
 - d) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (5) ¹A **Vi-3/SZ-E10** jelű építési övezet területén
- a) lakás nem létesíthető,
 - b) a **180. § (1) bekezdése** rendeltetései közül nevelési, oktatási, kulturális és sportfunkció valamint az ezeket szolgáló rendeltetés létesíthető,
 - c) a **parkolási kötelezettség** fásított felszíni parkolóban biztosítható.
- (6) A **Vi-3/SZ-E11** jelű építési övezet területén
- a) a meglévő épület magasságilag legfeljebb egy építményszinttel bővíthető;
 - b) ²új épület elhelyezése esetén
 - ba) lakás nem létesíthető,
 - bb) a telek zártudvaros jellemzők szerint, előkert nélkül is beépíthető,
 - bc) az udvar, vagy egy része – az értékes növényállomány megtartása mellett – árnyékoló tetővel, üvegtetővel fedhető;
 - c) a **parkolási kötelezettség** utólag fásított felszíni parkolóban, amennyiben az műszakilag nem lehetséges, akkor közterületen is biztosítható.
- (7) ³A **Vi-3/SZ-F1** és a **Vi-3/SZ-F2** jelű építési övezetek területén
- a) az **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) egészségügyi, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató,
 - ac) igazgatási, iroda, továbbá
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) egyéb közhasználatot szolgáló,
 - af) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,
 - ag) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - ah) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
 rendeltetés létesíthető, a **b) pont** együttes figyelembevételével;
 - b) a **Vi-3/SZ-F1** és a **Vi-3/SZ-F2** jelű építési övezetekben lakás **nem létesíthető**;
 - c) **Vi-3/SZ-F2** jelű építési övezetben
 - ca) az oldalkert mérete 6,0 méter;
 - cb) a **hátsókert** mérete 12,0 méter;
 - d) a parkolási kötelezettség intenzíven fásított felszíni parkolóban biztosítható, önálló irodaház esetén legfeljebb a parkolási kötelezettség 50%-ában.
 - e) ⁴**Vi-3/SZ-F1** jelű építési övezetben
 - ea) az oldalkert mérete 4 méter;
 - eb) a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével, a parkolási kötelezettség közterületen is biztosítható;
 - ec) felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább fele gyeprácsos parkolóként is kialakítható és 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe;
 - ed) a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva, építészetiileg takart módon kell elhelyezni.
- (8) A **Vi-3/SZ-F3** jelű építési övezet területén
- a) **nem létesíthető** lakás, továbbá a **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nevelési, oktatási és szociális rendeltetés.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 48. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 14/2022. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2022. július 9-től

- (9) ¹A **Vi-3/SZ-HL1** és a **Vi-3/SZ-HL2** jelű építési övezetek a Harsány-lejtő és a Virágosnyereg utca közötti újonnan beépülő terület alapfokú intézményi ellátására szolgálnak, melyek területén
- a) a rendeltetések tekintetében
 - aa) a **Vi-3/SZ-HL1** építési övezetben lakás nem létesíthető, és a 2. melléklet szerinti nagyobb beépítési mérték kizárólag nevelési, oktatási, egészségügyi alapintézmény létesítése esetén vehető figyelembe,
 - ab) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető,
 - ac) a **Vi-3/SZ-HL2** építési övezetben a 180. § (1) bekezdés szerinti rendeltetések és lakás is létesíthető;
 - b) kiszolgáló épület nem létesíthető;
 - c) a parkolási kötelezettség legfeljebb 100 %-a fásított felszíni parkolóban is biztosítható
 - d) a **Vi-3/SZ-HL1** építési övezetben a c) pont szerinti fásított felszíni parkoló kialakítása érdekében a 6. § tereprendezési korlátozását az előkertben nem kell figyelembe venni.
- (10) A **Vi-3/TU-Ksz1** és a **Vi-3/Z-Ksz1** jelű építési övezet területén
- a) a telek kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási rendeltetés céljára szolgál;
 - b) **lakás** nem létesíthető;
 - c) a telekcsoporthoz építési helyét a **Szabályozási terv** rögzíti;
 - d) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy építményszint lehet.
- (11) A **Vi-3/SZ-L1** jelű építési övezet területén
- a) önálló lakóépület nem létesíthető, de lakás – kizárólag az emeleti szinten – létesíthető;
 - b) a **parkolási kötelezettség** legfeljebb 25%-a fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (12) A **Vi-3/TKa-1** és a **Vi-3/TKa-2** jelű építési övezetek területén
- a) az **180. § (1) bekezdés** rendeltetései közül
 - aa) kulturális,
 - ab) nevelési, oktatási,
 - ac) egészségügyi, szociális,
 - ad) hitéleti,
 - ae) vendéglátási
 rendeltetés létesíthető;
 - b) meglévő épület
 - ba) lakásszáma nem növelhető,
 - bb) magassága nem növelhető, az épület csak akkor bővíthető, ha a **Szabályozási terv** kifejezetten² lehetővé teszi,
 - bc) új építményszint csak a kialakult tetőformák figyelembevételével létesíthető,
 - bd) a kialakult udvar üvegtetővel - az értékes növényállomány megtartása mellett - lefedhető, és azzal a kialakult beépítési mértéke növelhető, melynek során a beépítési mérték elérheti a 100%-ot;
 - c) **parkolási kötelezettség** telken kívül is biztosítható;
 - d) a **Szabályozási terven** „*tanúháznak*” jelölt épületek esetében azok eredeti beépítési formája, magassága, tetőzetének formája megtartandó.
- (13) ³a **Vi-3/Lke/SZ-1** jelű építési övezet a TSZT és FRSZ 1. mellékletében Lke-2 jelű területfelhasználási kategóriába sorolt, „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott terület, melynek intézményi építési övezetbe sorolt területén
- a) a 180.§ (1) bekezdés szerinti rendeltetések helyezhetők el, lakás rendeltetés nem létesíthető,
 - b) a telkek gépjárművel történő közvetlen megközelítése kizárólag az Aranyhegyi útról nyíló közterületről lehetséges,
 - c) a telekszélesség az Aranyhegyi úttal párhuzamosan legfeljebb 30 méterre csökkenthető, de két tervezett közterület között ez esetben is legfeljebb két építési telek alakítható ki,
 - d) a parkolási kötelezettséget telken belül kell biztosítani, intenzíven fásított felszíni parkolóban,
 - e) gyeprácsos parkoló legfeljebb a parkolási kötelezettség felén alkalmazható.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 12. § (10) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 58. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 48. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

XIII. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLETEK

78. A Gip, a Gksz-1 és Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános rendelkezései

197. § (1) A **Gksz-1** jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek**, általában szabadon álló beépítéssel, melyek a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A **Gksz-2** jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően **termelési, raktározási, logisztikai gazdasági területek, valamint a városüzemeltetés termelési és raktározási területei**, melyek általában szabadon álló beépítéssel, a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) A **Gip-E** jelű **gazdasági terület** építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **jellemzően energiatermelési** tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (4) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a **Gksz-1, Gksz-2** és a **Gip-E** jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **198-201. §-sal**, a részletes előírásait rögzítő **202.-211. §-sal** és
 - a **2. melléklet 14. és 15. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (5) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (6) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (7) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- (8) A 2. melléklet 14.-15. táblázatában szereplő – kizárólag parkolás céljára alkalmazható – parkolási szintterületi mutató értéke (*SZTM_p*) az FRSZ 4.§ (2) bekezdés a) pont szerinti „bsá” érték alapján került rögzítésre. A 2. mellékletben 14.-15. táblázatában rögzített általános szintterületi mutató (*SZTM_a*) és a parkolási szintterületi mutató (*SZTM_p*) alapján létesíthető általános és parkolási szintterület együtt felel meg az FRSZ-ben meghatározott értékeknek.

198. § (1) **Épület, telephely és egyéb építmény** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- kereskedelmi (kis- és nagykereskedelem), szolgáltató,
- raktározási, (épületben, szabadterben, telephelyként),
- javító-, szerelő és egyéb közhasználatú szolgáltató,
- iroda – saját tevékenységhez, vagy önálló irodaházként –,
- igazgatási,
- nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- védőtávolságot nem igénylő üzemi,
- kisipari, kézműipari,
- vendéglátó,
- sport,
- bemutató, kiállítás, valamint
- az ott dolgozók számára
 - nem kereskedelmi szállás jellegű,
 - felnőttoktatási,
 - a duális oktatás keretében nem felnőtt szakképzési oktatási,
- nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi,
- parkolási (önálló parkolóház, mélygarázs), valamint
- a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

- (2) ¹Az **(1) bekezdés**ben felsoroltakon kívül a következő rendeltetések feltételhez kötöttén létesíthetők:
- a) ²legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető – a tulajdonos, vagy a használó számára
 - b) hitéleti, nevelési, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés akkor létesíthető, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi és
 - ba) ha ezek a rendeltetések a területen lévő elsődleges rendeltetést, vagy a területet használókat szolgálják, vagy
 - bb) ha a terület elsődleges rendeltetése ezeket a rendeltetéseket nem zavarja,
 - c) ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, akkor
 - ca) kereskedelmi szállás jellegű épület, valamint
 - cb) önálló vagy más rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó)
 - cc) önálló autómosó létesíthető.
- (3) Nem létesíthető
- a) a lakóépület, vagy a (2) bekezdés a) pontja kivételével lakás,
 - b) környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetésű üzem, telephely, és nem folytatható ilyen tevékenység.
- (4) A telken belül nem helyezhető el építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
- (5) A jelen Rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővítése legfeljebb a ³meglévő padlástér beépítésével, és maximum a meglévő beépítésbe beszámítót alapterület 25 %-os mértékéig megengedett.
- (6) A telken – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a) **több főépület** helyezhető el,
 - b) kiszolgáló épület létesíthető.
- (7) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

- 199. §** (1) Amennyiben a **24.§ (2) bekezdés**ben meghatározott zöldtető az épület tartószerkezetén műszaki okok miatt nem alakítható ki részben vagy egészben, a telek területén az előírt zöldtető hiányzó méretével azonos méretű, intenzíven fásított zöldfelület alakítandó ki, a meglévő fák figyelmen kívül hagyásával. Az így kialakított zöldfelület beszámítható az előírt legkisebb zöldfelületi arányba.
- (2) Szabadonálló beépítésű építési övezetben az oldal- és hátsókertben – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – ⁴
- a) 3000 négyzetméternél kisebb területet és 50 méter telekszélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter széles,
 - b) 3000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telek esetében legalább 5 méter széles,
 - c) 1 hektárt meghaladó telek esetében legalább 10 méter széles
- zöldsáv céljára kialakított területet kell kialakítani, amelyek legalább 2/3-a – az oldal- és hátsókertek területén külön-külön számolva – zöldfelület, vagy fásított terület kell, hogy legyen.
- (3) Az **(1) bekezdés** alapján kialakítandó zöldfelület és az építési övezethez tartozó **2. mellékletben** a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány alapján biztosítandó zöldfelület közül a nagyobb értéket adót kell betartani.
- (4) Amennyiben a telephely és a beépítés kialakult jellemzői miatt a zöldfelület kialakítására utólag nincs már mód, az új épület elhelyezése, meglévő bővítése esetén a **24. § (3) bekezdése** szerinti zöldfelületi kedvezmény akkor is alkalmazható, ha a 2. melléklet **15. táblázat** azt külön nem tartalmazza. Ez esetben
- a) a telek legkisebb előírt zöldfelületi mértéke legfeljebb 20 %-ra csökkenthető, és

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 49. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 56. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 22. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 59. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- b) a kedvezménnyel **csökkentett** legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű **zöldfelület**
 - ba) **területén kívül** telepített, fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók, vagy
 - bb) **a területén belül** telepített, a **24. § (3) bekezdés b) pont** szerint számolt fák kétszeresének megfelelő fásítás számítható be.

- (5) Amennyiben a telek kialakult beépítés miatti zöldfelületi aránya az előírtnál kisebb, akkor új épület csak akkor helyezhető el, ha
 - a) a telek már meglévő kialakult zöldfelületi aránya a telek területén összességében nem csökken, és
 - b) az új épület alapterületéhez viszonyítva az építési övezetben előírt zöldfelületi aránynak megfelelő területű zöldfelület kerül kialakításra legfeljebb¹ a telekre előírt minimális zöldfelület eléréséig.
- (6) Az előírt méretű előkertben és a telek legalább 20 méteres közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a kertészeti termékek árubemutatóját. Az építési helyen belüli szabadtéri raktározást növényzettel kell takarni.
- (7) A telkek közterület felőli, minimum 30 méteres sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 méteres épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 méternél, a **(8)² bekezdés** szerinti porta kivételével.
- (8) A **26. §** szerint az előkertben elhelyezhető portaépület alapterülete nem haladhatja meg az 30 m²-t és 3,5 legmagasabb **pont**.

200. § (1) Az övezetek területén nem megengedett a telken folytatott tevékenységgel összefüggő, szálló porral járó ömlesztett anyag szabadtéri vagy nyílt deponálása.

- (2) Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 méterre lévő új üzemi létesítményben, telephelyen
 - 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.
- (3) Nem létesíthető
 - a) **Gip-E/SZ** építési övezet kivételével 50 MWatt-nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés,
 - b) ipari- és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékokra vonatkozó jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely – a lakossági célú gyűjtőhely kivételével –, vagy
 - c) nyílt- vagy szabadtéri kommunális és nem kommunális hulladékkezelő, vagy hulladéklerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív).
- (4) Lakóterület telekhatárától, vagy lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 méteren 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 átmeneti tárolására szolgáló építményt.

- 201. §** (1) A **gépjárművek** telken belüli elhelyezése során – ha az építési övezet előírása másként nem rendelkezik–
- a) a telken belüli személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható, és
 - b) a teherforgalom és a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek számára felszíni parkoló alakítható ki,
 - c) a főforgalmi út menti teleksávban az **a)-b) pont** szerinti felszíni parkoló legfeljebb a parkolási kötelezettség 30%-áig helyezhető el,
 - d) 300 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén az **a)-b) pont** szerinti felszíni parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell,
 - e) kiszolgáló épületként sorgarázs nem létesíthető.
- (2) Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha
- a) annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 150 méternél nagyobb, és
 - b) az építési övezet előírása nem tiltja.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 60. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 61. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (3) A kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

79. A Gip-E/SZ jelű építési övezetek részletes előírásai

- 202. §** (1) A **Gip-E/SZ** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel – a **Gip-E/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**
- (2) A **Gip-E/SZ** jelű építési övezet területén az energiatermelést, és az azt irányító tevékenységet, valamint az ott dolgozók jóléti igényeit szolgáló épületek helyezhetők el, továbbá
- az **198. § (1) bekezdés** rendeltetései közül épület különösen
 - energiatermelési,
 - igazgatási, iroda,
 - a dolgozókat szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, sport, továbbá
 - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - bemutató, kiállítás
 rendeltetés céljára létesíthető;
 - a területen a technológiát szolgáló tároló építmények is elhelyezhetők;
 - ¹az energiatermeléshez tartozó fűtőanyag közúti szállítása az önkormányzattal kötött megállapodás alapján csak a távlati 10-es út tervezett csomópontja irányából történhet, vagy vasúton, a lakóterületeket érintő szállítási forgalom növelése nem megengedett.

80. A Gksz-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

- 203. §** A **Gksz-1** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel –
- a **Gksz-1/SZ** jelű építési övezetekben **szabadonálló**,
 - a **Gksz-1/HZ** jelű építési övezetekben hézagosan zárt sorú, vagy oldalhatáros,
 - a **Gksz-1/Z** jelű építési övezetekben zárt sorú.

- 204. §** (1) A **Gksz-1/HZ-1** jelű építési övezet területén
- az **198. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető
 - az autókereskedelem kivételével szabadtéri raktározás céljára, vagy
 - szabadtéri termelési, szerelési, raktározási tevékenységgel járó telephely;
 - az épületek
 - zárt sorúan csatlakozhatnak egymáshoz, vagy
 - épülethézag létesíthető;
 - előkert méretét a **Szabályozási terv** határozza meg;
 - az előírt zöldfelületet elsődlegesen a telek hátsó telekhatára mentén kell kialakítani.
- (2) A ²**Gksz-1/SZ-1, Gksz-1/SZ-2, Gksz-1/SZ-3, Gksz-1/SZ-4, Gksz-1/SZ-5, és a Gksz-1/SZ-6** jelű építési övezet területén
- az **198. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető
 - az autókereskedelem kivételével szabadtéri raktározás céljára, vagy
 - szabadtéri termelési, szerelési, raktározási tevékenységgel járó telephely;
 - a kialakult telekállapot esetén az előírt telekméretnek nem megfelelő méretű telek **akkor építhető be**, ha területe 750 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb;
 - az építési övezetek területén – a **Gksz-1/SZ-2** építési övezet kivételével – **üzemanyagtöltő** állomás a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó) csak egyéb rendeltetésű épületben létesíthető, melynek során az üzemanyagtöltő állomás ütemezett használatbavétele nem megengedett;

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 23. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- d) a **Gks-1/SZ-3** jelű építési övezetben az épület párkánymagassága a közterület felé eső első 10 méteres sávban
 - da) a Szentendrei út felé legfeljebb 7,5 méter lehet,
 - db) a Rákóczi Ferenc utca felé legfeljebb 12 méter lehet;
 - e) a **Gks-1/SZ-4** jelű építési övezetben kereskedelmi szállás jellegű épület létesíthető;
 - f) a **Gks-1/SZ-6** építési övezetben 30 méternél szélesebb telek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,0 méter.
 - g) ¹**Gks-1/SZ-1** építési övezetben a 6.§ szerinti rendelkezéseket az építési helyen kívül nem kell figyelembe venni.
 - h) ²**A Gks-1/SZ-5** építési övezetben
 - ha) a rendelet hatálybalépésekor már meglévő telephelyen új épület elhelyezésének feltétele a legalább 20%-os zöldfelületi arány biztosítása, amely teljesértékű vagy tetőkerti zöldtetővel is lehetséges;
 - hb) a ha) alpont szerinti telephely megszűnése és a meglévő épületek beépített alapterületének legalább felének elbontása esetén a telken az előírt zöldfelület legkisebb aránya 35%, vagy a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke alkalmazható, amelynek során az előírt fásítás a minimális zöldfelület területén kívül valósítandó meg.
 - i) ³**a Gks-1/SZ-2** építési övezetben
 - ia) a HÉV 19285/1 hrsz. telke felé az irányadó szabályozási vonal szerinti új közterületi telekhatár alakítható ki;
 - ib) az ia) pont szerinti telekhatár mellett a meglévő épület terhelésének megváltoztatásával járó építési tevékenység során DN1200 Sb vízvezeték védőtávolságát a szolgáltatóval előzetesen egyeztetett módon kell figyelembe venni,
 - ic) ⁴a 19310/3 hrsz telek megosztható a Szabályozási terven jelölt irányadó telekhatár mentén, mely esetben az előírt legkisebb telekterület méretét nem kell figyelembe venni, továbbá a kizárólag önálló üzemanyagtöltő állomás céljára kialakított telek legkisebb területe – a kialakult állapot figyelembevételével – 1500 m² lehet,
 - id) ⁵az üzemanyagtöltő állomás területe közhasználat céljára átadott területként alakítandó ki.
- (3) ⁶**A Gks-1/SZ-Ü1 és a Gks-1/SZ-Ü2** jelű építési övezet területén
- a) az **198. § (1) bekezdés** rendeltetésekre vonatkozó szabályait figyelmen kívül kell hagyni és az építési övezetben csak az alábbiak helyezhetők el:
 - aa) üzemanyagtöltő állomás,
 - ab) az üzemanyagtöltő állomással egy épülettömegben kereskedelmi, vendéglátási rendeltetés,
 - ac) gépkocsi mosó, gépkocsi takarítására szolgáló helyiség, épület, valamint
 - ad) a személygépjárművekkel kapcsolatos egyéb rendeltetés az ae) pont figyelembevételével,
 - ae) gépjármű javító, szerelő tevékenység csak ott folytatható, ahol a jelen rendelet hatálybalépése előtt már ilyen tevékenység működött a telken, de újonnan ilyen tevékenység céljára épület nem létesíthető.
- (4) ⁷**A Gks-1/SZ-ID1** jelű építési övezet területén az **198. § (1) bekezdése** rendeltetései közül
- a) irodai,
 - b) nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény
- létesíthető.

205. § (1) A Gks-1/SZ-Ksz1 és a Gks-1/SZ-Ksz1-F jelű építési övezet területén

- a) az **198. § (1) bekezdés** rendeltetései közül épület
 - aa) kiskereskedelmi, szolgáltató,
 - ab) javító-, szerelő és egyéb közhasználatú szolgáltató,
 - ac) iroda – saját tevékenységhez, vagy önálló irodaházként –
 - ad) igazgatási,
 - ae) vendéglátó,
 - af) sport,
 - ag) bemutatás, kiállítás,
 - ah) parkolási (önálló parkolóház, mélygarázs), valamint
 - ai) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb
 rendeltetés céljára létesíthető;
- b) a **Gks-1/SZ-Ksz1-F** jelű építési övezet területén

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 24/2021.(VI.15.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021 június 16-tól

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁵ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 50. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁶ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁷ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 57. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- ba) a mezőgazdasági tevékenység folytatható,
- bb) az építés feltétele az infrastruktúrák rendelkezésre állása.

(2) ¹A **Gksz-1/SZ-Ksz2, Gksz-1/SZ-Ksz3, Gksz-1/SZ-Ksz4, Gksz-1/SZ-Ksz5, Gksz-1/SZ-Ksz6, és a Gksz-1/SZ-Ksz7** jelű építési övezetek területén – ha a XXI. Fejezet kiegészítő előírásai másként nem rendelkeznek –

- a) az 198. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető épület
 - aa) nagykereskedelmi vagy raktáráruházzal jellegű,
 - ab) raktározási, (épületben, szabadtérben, telephelyként),
 - ac) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - ad) védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - ae) védőtávolságot nem igénylő üzemi,
 - af) kisipari, kézműipari, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
 - ag) szállás jellegű
 rendeltetés céljára;
- b) A **Gksz-1/SZ-Ksz2** jelű építési övezet területén
 - ba) nem létesíthető 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportlétesítmény,
 - bb) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 1500 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető,
 - bc) az épület beépítésbe beszámítót területét legalább 50%-kal meghaladó méretű terepszint alatti épületrész zárófödémét legalább 1,0 méter vastag talajtakarású intenzív zöldtetővel tetőtertként kell kialakítani és fenntarthatóságát biztosítani kell,
 - bd) felszíni parkolóként a parkolási kötelezettség legfeljebb 75%-a alakítható ki,
 - be) a kereskedelmi rendeltetésű épület esetén a felszíni parkoló számát nem haladhatja meg a parkolási kötelezettség szerinti férőhelyek számát,
 - bf) az előkert mérete a Bécsi út felé 20 méter, Váradi utca folytatása felé 15 méter,
 - bg) az övezet területén elhelyezhető épületek Bécsi út felőli homlokzatainak magassága legalább 8,0 méter, de nem haladhatja meg a 11,0 métert;
- c) a **Gksz-1/SZ-Ksz3** jelű építési övezet területén
 - ca) a Szentendrei út felőli előkertben 50 férőhelynél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló nem létesíthető;
 - cb) a Szentendrei úttal nem határos telken az épületmagasság 10,5 méter;
- d) a **Gksz-1/SZ-Ksz5** jelű építési övezet területén üzemanyag töltő állomás – a szállásrendeltetés kivételével – más rendeltetésű épületen belül vagy parkolóházban létesíthető, és önálló építészeti egységet alkotva a későbbiekben megvalósuló, vegyes rendeltetésű épület első ütemeként is kialakítható;
- e) a **Gksz-1/SZ-Ksz6** jelű építési övezet területén
 - ea) nagykereskedelmi vagy raktáráruházzal nem,
 - eb) üzemanyag töltő állomás csak más rendeltetésű épületen belül
 létesíthető
- f) a **Gksz-1/SZ-Ksz5** és a **Gksz-1/SZ-Ksz6** jelű építési övezet területén figyelembe kell venni a XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is.
- g) ²a **Gksz-1/SZ-Ksz7** jelű építési övezet területén
 - ga) a 198. § (1) bekezdésében felsoroltak közül nem létesíthető nagykereskedelmi- vagy raktáráruházzal, üzem,
 - gb) a meglévő mélygarázs bővíthető, vagy új mélygarázs létesíthető a buszvégállomáshoz kapcsolódó közhasználatú parkolás biztosítása céljából,
 - gc) a Szabályozási terven e célból lehatárolt építési helyen belül épületnek nem számító tetőzet létesíthető kézi autómósók elhelyezése céljából,
 - gd) a zöldfelület 2. mellékletben rögzített megengedett legkisebb aránya 35%, vagy
 a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány 30%-os kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a telepítendő fák legalább 70%-át a gc) pont szerinti beruházással érintett terület visszamaradó zöldfelületén kell elültetni, melybe a TKR szerinti parkolófásítás fái is beszámíthatók. A maradék 30% fa a telek többi zöldfelületén is ültethető.

206. § A **Gksz-1/SZ-RF1, Gksz-1/SZ-RF2, és a Gksz-1/SZ-RF3** jelű építési övezetek területén

- a) az 198. § (1) bekezdés rendeltetései közül **nem létesíthető** épület
 - aa) védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - ab) védőtávolságot nem igénylő üzemi
 rendeltetés céljára;
- b) a Szentendrei út felőli előkertben 50 férőhelynél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló nem létesíthető.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 13. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 32/2023. (XI. 24.) Ör. 1. §-a. Hatályos: 2023. december 9-étől.

207. § (1) A Gksz-1/Z-ID1 jelű építési övezet területén

- a) az **198. § (1) bekezdés** rendelkezései közül **nem létesíthető** épület
 - aa) nagykereskedelmi vagy raktáráruházzal jellegű,
 - ab) raktározási, (épületben, szabadtérben, telephelyként),
 - ac) védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - ad) védőtávolságot nem igénylő üzemi,
 - ae) szállás jellegű
 rendeltetés céljára;
- b) lakásként a tulajdonos és a használó számára szolgáló lakás és lakóépület létesíthető;
- c) az épületek a zárt sorú építési helyen belül előkert nélkül helyezendők el az utcai homlokvonalon;
- d) épülethézag létesíthető a telekre való bejutás érdekében,

(2) A Gksz-1/Z-Ksz1 jelű építési övezet területén

- a) a pincszint, a földszint és az I. emelet beépítése – az építési hely egyidejű figyelembevétele mellett – elérheti 100%-ot
 - aa) amennyiben kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, vagy más közhasználatú rendeltetés kerül kialakításra, és
 - ab) az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 50 %-ot, továbbá
 - ac) a zárófödémén kialakuló udvarterületek legalább 75%-át félintenzív zöldtetőként kell kialakítani, és fenntarthatóságát biztosítani kell;
- b) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 4000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- c) szomszédos épülethez való csatlakozás esetén a csatlakozó homlokzatok eltérése legfeljebb 1,5 méter lehet.

81. A Gksz-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

208. § (1) A Gksz-2/SZ jelű építési övezetek területén az építési övezetekben a beépítési mód szabadonálló.

209. § (1) A Gksz-2/SZ-1, Gksz-2/SZ-2, ¹Gksz-2/SZ-3, Gksz-2/SZ-7, Gksz-2/SZ-8 és Gksz-2/SZ-9² jelű építési övezetek területén az általános övezeti előírásokon túl részletes előírások nem szabályoznak.

(2) A Gksz-2/SZ-4 jelű építési övezet területén

- a) az **előkert** mérete 8,0 méter;
- b) az **oldalkert** a ténylegesen létrejövő épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter.

(3) ³A Gksz-2/SZ-5 építési övezetben a 30 méternél szélesebb telek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,0 méter.

(4) A Gksz-2/SZ-6 területének a közigazgatási határtól mért 200 méteres sávjában épület nem létesíthető.

(5) ⁴A Gksz-2/SZIK-1, és a Gksz-2/SZIK-2 jelű építési övezet területén a telek 20 méternél nagyobb telekszélesség és 1200 négyzetméternél nagyobb telekterület esetén a szabadonálló beépítési mód szerint helyezhető el épület, ennél kisebb telekméreteket esetében az ikres beépítés szabályai is alkalmazhatók.

(6) A Gksz-2/SZ-1z, Gksz-2/SZ-2z, Gksz-2/SZ-3z, Gksz-2/SZ-4z és a Gksz-2/SZ-5z jelű építési övezetben, a hőszigetelés csökkentése érdekében

- a) a **2. melléklet 15. táblázat** szerinti zöldfelületi kedvezmény alkalmazása esetén a **24. § (4) bekezdés** alkalmazása tekintetében a fák darabszámba kizárólag a kedvezménytel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület területén kívül telepített fák és a fásított parkolóban ültetett fák számíthatók be;
- b) 1000 m² feletti új épület beépített területének legalább felén zöldtetőt kell kialakítani;
- c) **A Gksz-2/SZ-2z építési övezetben**
 - ca) 30 méternél keskenyebb telek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m
 - cb) 30 méteres és annál szélesebb telek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 16 méter.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 24. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 71. § 62. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 13. § (5) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 52. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (7) A **Gks-2/SZ-1**, a **Gks-2/SZ-2** és a **Gks-2/SZ-5** jelű építési övezetekben a Kunigunda utca és az Áldomás utca között a távvezeték miatt magassági korlátozás van érvényben.
- (8) ¹A **Gks-2/SZ-8** építési övezetben a 24. § szerinti zöldfelületi mutató kedvezmény akkor adható, és a 199.§ (2) c) bekezdés szerinti oldal- és hátsókerti zöldsáv mérete akkor csökkenthető, ha
- a) az elő-, oldal- és hátsókert kialakítása során
 - aa) a hátsókertben legalább 5,0 méter szélességű zöldsáv létesül és intenzív fásítással kerül kialakításra, és
 - ab) legfeljebb az egyik oldalkertben kerül kialakításra felszíni parkoló, továbbá
 - ac) az előkertben a kapubehajtók között legalább 2,0 méteres sávban összefüggő, fásított zöldsáv létesül,
 - b) a felszíni parkolókhöz az oldalkertben 2,5, az előkertben 2 parkolónként számítva, legalább egy 1-1 darab közepes vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 8 centiméter törzsmérőjű faegyed kerül telepítésre,
 - c) a 24. § szerinti zöldfelületi mutató kedvezmény feltételeként ültetendő fák a kedvezménnyel **csökkentett** legkisebb zöldfelület területén (**20%**) is elhelyezhetők, és azok darabszámba a fásított parkolóban ültetendő fák is beszámítandók.
- (9) ²A **Gks-2/SZ-10** jelű építési övezet területén
- a) a hátsókert méretét a Szabályozási terv határozza meg,
 - b) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagassága nem lehet nagyobb 10 méternél, a szomszédos telek építési helyétől biztosítandó telepítési távolság figyelembevételével.

210. § A **Gks-2/SZ-En1** és a **Gks-2/SZ-En2** jelű építési övezetek területén az energiatermelést, energiaátalakítást és az azt irányító tevékenységet, valamint az ott dolgozók jóléti igényeit szolgáló épületek helyezhetők el,

- a) az **198. § (1) bekezdés** rendeltetései közül épület különösen
 - aa) energiatermelési³,
 - ab) igazgatási, iroda,
 - ac) a dolgozókat szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, sport, továbbá
 - ad) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - ae) bemutatás, kiállítás,
 rendeltetés céljára létesíthető;
- b) a területen a technológiát szolgáló tároló építmények is elhelyezhetők;
- c) a **Gks-2/SZ-En1** jelű építési övezet területén
 - ca) az **előkert** mérete 8,0 méter, mely legfeljebb 1,0 méterre csökkenthető, amennyiben a megengedett funkció technológiai megvalósítása miatt az szükséges,
 - cb) az **oldalkert** mérete 6,0 méter, mely legfeljebb 1,0 méterre csökkenthető, amennyiben a megengedett funkció technológiai megvalósítása miatt az szükséges,
 - cc) a **hátsókert** mérete 12,0 méter.

211. § A **Gks-2/SZ-ID1**, **Gks-2/SZ-ID2** és a **Gks-2/SZ-ID3** jelű, jellemzően intézmény-domináns építési övezetek területén

- a) az 198. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető
 - aa) raktározási (épületben, szabadtérben, telephelyként),
 - ab) javító-, szerelő,
 - ac) védőtávolságot nem igénylő üzemi,
 - ad) kisipari, kézműipari, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló,
 rendeltetés;
- b) az övezet területén a **2. melléklet 15. táblázat** szerinti zöldfelületi kedvezmény alkalmazása esetén a **24. § (4) bekezdés** alkalmazása tekintetében a fák darabszámba kizárólag a kedvezménnyel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület **területén kívül** telepített fák és a fásított parkolóban ültetett fák számíthatók be.
- c) ⁴A **Gks-2/SZ-ID1** övezet területén
 - ca) az előírt zöldtető létesítése hiányában, azt a zöldfelületként kialakítandó terület felére számolt 50 m²-kénti egy fa ültetésével kell pótolni az előírt zöldfelületen kívül, melybe a fásított parkolóban ültetett fák is beszámíthatók;
 - cb) a b) és ca) pont szerinti kedvezmény együtt nem vehető igénybe.

¹ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 52. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 58. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 63. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 53. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

XIV. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

82. A K-Rek jelű - nem Duna menti – rekreációs és szabadidős építési övezetek előírásai

- 212. §** (1) A **K-Rek** jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek általában szabadon álló beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **213.-217. §-sal**,
 - a **2. melléklet 17. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 213. §** (1) **Az építési övezetek területén** – ha a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –
- sportterület,
 - vízisport létesítmény,
 - szabadtéri játszótér, kalandpark,
 - szabadtéri fitnesspark,
 - egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
 - mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló létesíthető.
- (2) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- fedett és szabadtéri sport,
 - sportépítményeket kiszolgáló,
 - vendéglátó,
 - a terület fenntartásához szükséges tároló,
 - a létesítmény üzemeltetéséhez tartozó iroda,
 - szolgálati lakás – csak főépületen belüli –,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (3) A **(2) bekezdésben** felsoroltakon kívül
- nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - szállás jellegű – legfeljebb 100 férőhellyel –,
 - üdülőtábor, kemping,
 - kereskedelmi rendeltetés – legfeljebb összesen 300 négyzetméter általános szintterülettel – rendeltetés kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten¹ lehetővé teszi.
- (4) A rendeltetés módja nem változtatható meg és nem létesíthető különösen
- lakóépület, vagy más épületben lakás – a telkenként legfeljebb egy darab szolgálati lakás kivételével –,
 - más rendeltetésű épületben, telken a rekreációt zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - üzemanyagtöltő állomás – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - sorgarázs, továbbá

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 64. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

e) az **(1)-(2) bekezdésekben** nem felsorolt rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység, helyiség.

- (5) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti építmény,
 - hulladékartály-tároló,
 - építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

214. § (1) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület szennyvízelvezetést igénylő funkciókörei nem bővíthetők, a meglévő üdülőegységek száma vagy a szállás jellegű épület szobaszáma nem növelhető.

- (2) A telkek kialakítása során építési telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási terv** azt kifejezetten¹ lehetővé teszi.

215. § (1) Amennyiben az építési övezet területén a Rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – az övezetbe sorolt telek legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.

- (2) Az előírt zöldfelületi arány csökkenthetőségének engedményei:
- sportpálya kialakítása esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke alapján számolt zöldfelület a területének 20 %-ával csökkenthető és
 - a vízmedencék vízfelületének fele beszámítható az előírt legkisebb zöldfelület területébe.

- (3) A **pinceszint, vagy mélygarázs feletti** 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha ott fásított felszíni parkoló kerül kialakításra.

216. § (1) A **telken belüli parkolás** biztosításának szabályai – az építési övezet előírásainak figyelembevételével –

- új épület építésénél, vagy meglévő épülethez utólagosan létesülő, vagy a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
 - elsődlegesen az épület tömegén belül, mélygarázsban, önálló terepszint alatti építményben kell kialakítani,
 - fásított felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
- 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló létesítése során
 - legfeljebb a parkolóférőhelyek 25 %-a látható el szilárd burkolattal, és
 - a fennmaradó 75 % gyeprácsos kialakítású lehet, de annak felülete nem számítható be a zöldfelületi mutató értékébe,
- 100 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a fásított felszíni parkolókat 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöltsávval tagolni kell.

- (2) Az építési övezetek területén

- nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a sportlétesítmények kiszolgálását szolgáló autobusz parkoló kivételével,
- a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

217. § (1) A K-Rek/SZ-Sp1, K-Rek/SZ-Sp2, K-Rek/SZ-Sp3, ²a K-Rek/SZ-Sp4 és a K-Rek/SZ-Sp5 jelű építési övezetekben

- épület a sportrendeltetésen kívül
 - szállás jellegű – legfeljebb a **(2) bekezdésben** foglalt férőhellyel –,
 - nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - legfeljebb telkenként 300 négyzetméter bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
 - a **213. §-ban** felsoroltakhoz tartozó iroda,
 - önálló rendeltetési egységként szolgáló lakás rendeltetés céljára létesíthető;
- a beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási terv** határozza meg, annak hiányában
 - az **előkert** mérete 10 méter, a **K-Rek/SZ-Sp2** jelű építési övezetben 0 méter,
 - az **oldal és a hátsókert** az épületmagasság méretével azonos;
- a jelen rendelet hatálybalépése előtt sportolás céljára szolgáló telket megosztani csak turisztikai létesítmény, vagy sportlétesítmény számára lehet, a sportfunkció további biztosítása mellett.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 71. § 65. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 25. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- d) ¹**K-Rek/SZ-Sp5** övezet területén
- da) a ba) alpont szerinti előkert méret helyett a Márton utca felőli előkert 3,0 méter, és
 - db) időszakos (szezónális) sátor létesítése esetén az előkertet figyelmen kívül kell hagyni
- (2) Szállás jellegű épület a sportesemények és a sportoktatás igényeinek kielégítése céljára létesíthető
- a) a **K-Rek/SZ-Sp1** és a **K-Rek/SZ-Sp4** építési övezetben legfeljebb 100 férőhellyel,
 - b) a **K-Rek/SZ-Sp2**, ²a **K-Rek/SZ-Sp3** és a **K-Rek/SZ-Sp5** építési övezetben 50 férőhellyel.
- (2a) ³ A **K-Rek/SZ-Sp3** jelű építési övezet területén az építési helyet a Szabályozási terv határozza meg.
- (3) A **K-Rek/SZ-Sp4** jelű építési övezet területén az épület legmagasabb **pontja** 15 méter.
- (4) A **K-Rek/SZ-1** jelű építési övezet területén
- a) az **213. §** rendeltetései közül
 - aa) alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - ab) szállás jellegű – legfeljebb 100 férőhellyel –,
 - ac) üdülőtábor, kemping,
 - ad) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 300 négyzetméter általános szintterülettel,
 - ae) a fő rendeltetést kiszolgáló iroda
 rendeltetés is létesíthető;
 - b) a beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási terv** határozza meg, annak hiányában
 - ba) az **előkert** mérete 10 méter,
 - bb) az **oldal és a hátsó kert** mérete az épületmagasság méretével azonos;
 - c) a terület értékes faállományát kizárólag növény-egészségügyi okból érintheti fakivágás, épület elhelyezése érdekében értékes fa nem vágható ki
 - d) ⁴napelempark létesíthető.
- (5) A **K-Rek/SZ-2** jelű építési övezet területén
- a) az **213. §** rendeltetései közül
 - aa) szállás jellegű – legfeljebb 100 férőhellyel –,
 - ab) üdülőtábor, kemping,
 - ac) a fő rendeltetést kiszolgáló iroda
 rendeltetés is létesíthető;
 - b) a beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási terv** határozza meg, annak hiányában
 - ba) az **előkert** mérete 10 méter,
 - bb) az **oldal és a hátsó kert** mérete az épületmagasság méretével azonos;
 - c) a terület értékes faállományát kizárólag növény-egészségügyi okból érintheti fakivágás, épület elhelyezése érdekében értékes fa nem vágható ki;
 - d) ⁵a Szabályozási terven jelöltek szerint, a Római út folytatásában a területen közhasználatú gyalogos sávot kell kialakítani a Római Strandfürdő bejáratáig, mely időben korlátozott közhasználatú területként is kialakítható,
 - e) ⁶a terület beépítését előzetesen a terület egészére vonatkozó telepítési tanulmányterv alapozza meg, melynek beépítési terve kiemelt figyelmet kell, hogy fordítson a meglévő értékes faegyedekre, a régészeti értékekre, és a strand forrásainak védelmére.
- (6) A **K-Rek/SZ-ST1** jelű építési övezet területe a strandolás és fürdőzés, és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés építményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület. Az építési övezet területén
- a) az **213. §** rendeltetései közül épület, építmény kizárólag
 - aa) strand,
 - ab) sport,
 - ac) vendéglátó,
 - ad) rekreációt szolgáló egyéb közösségi,
 - ae) kulturális és közösségi szórakoztató,
 - af) a különböző szabadidő-tevékenységet szolgáló szolgáltatás,

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 26. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 59. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 54. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁶ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- ag) a fő rendeltetést kiszolgáló iroda,
 - ah) önálló parkolóház, mélygarázs
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 300 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
 - c) a Csillaghegyi strand területén kereskedelmi szálláshely létesíthető;
 - d) a parkolási kötelezettség
 - da) elsődlegesen a telken belüli mélygarázsban, vagy fásított parkolóban biztosítandó, vagy
 - db) amennyiben a domborzat, a kialakult növényzet vagy a medencetelepítések miatt nem helyezhető el telken belül, akkor az más telken, vagy a közterületen is biztosítható.
- (7) A **K-Rek/SZ-KAG** jelű építési övezet területén a **213. §** rendeltetései figyelmen kívül hagyandók, a meglévő garázsépítmény megtartható, elbontása esetén új garázs nem létesíthető.

83. A K-Eü/SZ-1 egészségügyi létesítmény építési övezet előírásai

- 218. §** (1) A **K-Eü/SZ-1** jelű építési övezet a különleges területek egészségügyi létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Eü/SZ-1** jelű építési övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a jelen paragrafussal, valamint
 - a) az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3)-(11) bekezdésekkel**,
 - b) a **2. melléklet 16. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
 - (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
 - (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
 - (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
 - (6) **Épület** – kizárólag
 - a) egészségügyi ellátás,
 - b) fekvőbeteg ellátás,
 - c) szociális ellátás,
 rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.
 - (7) A **(6) bekezdésben** felsoroltakon kívül az egészségügyhöz tartozó, azt szolgáló
 - a) oktatási,
 - b) kutatási,
 - c) szállás jellegű,
 - d) a **(6) bekezdésben** és az **a)-c) pontban** felsoroltakhoz tartozó iroda, továbbá
 - e) a területet használókat kiszolgáló egyéb jóléti, valamint
 - ea) vendéglátási,
 - eb) szolgáltatási ,
 - ec) sport,
 - ed) legfeljebb 300 négyzetméter bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
 - f) az egészségügyi dolgozók számára szállás (orvosi és nővérszálló),
 - g) önálló parkolóház, mélygarázs, tetőparkoló,
 rendeltetés céljára szolgáló épület, önálló rendeltetési egység is létesíthető.

¹(7a.) Az övezet területén a meglévő nevelési-, oktatási rendeltetés megtartható.
 - (8) Nem létesíthető és a rendeltetés módja nem változtatható meg különösen
 - a) lakóépület, vagy más épületben lakás – a szolgálati lakás kivételével –,
 - b) a telken más rendeltetésű épületben a betegek nyugalmát zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - c) üzemanyagtöltő állomás – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,

¹ beiktatta: 14/2019. (IV.2.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2019. április 3-tól

- d) sorgeárs
rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység.
- (9) **Melléképítmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a) a közmő-bezatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékártály-tároló,
 - d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (10) ¹A parkolási kötelezettség
- a) **elsődlegesen** a főépületben, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban biztosítandó, vagy
 - b) felszíni parkolóban és legfeljebb 30%-ban közterületen biztosítható, kivéve, az új épület létesítésével keletkező többlet parkolási kötelezettséget, mely az új épületen belül biztosítandó.
- (11) Az építési övezetek területén
- a) nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.
- (12) ²Az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 147,00 mBf értéket.

¹ módosította: 14/2019. (IV.2.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2019. április 3-tól

² beiktatta: 14/2019. (IV.2.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése, hatályos 2019. április 3-tól

¹83/A. A K-Ker jelű Különleges - kereskedelmi építési övezetek előírásai

- 219. §** (1) A **K-Ker** jelű területek a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló bevásárlóközpontok elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az építési övezetek általános előírásait rögzítő **220. §-sal** és a részletes előírásait rögzítő **221. §-sal**, és
 - a **2. melléklet 16. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 220. §** (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- kereskedelmi,
 - szolgáltatási,
 - vendéglátási,
 - szállás jellegű,
 - kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
 - egészségügyi,
 - iroda,
 - sport,
 - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - nem zavaró hatású kézműipar,
 - önálló parkolóház, mélygarázs, tetőparkoló,
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (2) Nem létesíthető
- lakófunkció,
 - üzemanyagtöltő állomás, kivéve a KÖu övezettel határos telken, más rendeltetésű épületben elhelyezve,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,,
 - üzemi technológiájú termelési tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység.
- (3) **Melléképitmények** közül – ha az építési övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti építmény,
 - hulladéktartály-tároló,
 - építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (4) Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- elsődlegesen az épületen belül, vagy
 - a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
 - az épület tetőparkolóiban, vagy felszíni parkolóban
- biztosítandó,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- (5) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületről, közterületrészből, továbbá kizárólag gyalogos közhasználat céljára átadott területekről új létesítmény parkolója nem közelíthető meg, de azt a járműfogalom keresztezheti.
- (6) Az építési övezetek területén
- nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve a kereskedelmi rendeltetésű épület árufeltöltésével kapcsolatos rakodóterületek és várakozóhelyek területeit,
 - a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

221. § (1) ¹

- (2) A **K-Ker/SZ-2** jelű építési övezet területén
- az **220. § (1) bekezdés** rendeltetései közül nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás, más rendeltetésű épületben sem;
 - terepszint feletti épületrész a Bécsi út irányába nem bővíthető.
- (3) ²
- (4) ³

84. Az K-T jelű Különleges - temető terület építési övezet előírásai

222. § (1) A **K-T/SZ-1** és a **K-T/SZ-2** jelű építési övezetek területén a telek a temetkezés és kegyelet célját szolgálja, és beépítési módja a szabadon álló beépítés.

- (2) A **K-T/SZ-1** és a **K-T/SZ-2** jelű építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3)-(10) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 18. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Az építési övezetekben az alábbi épületek és rendeltetések létesíthetők:
- egyházi és világi kegyeleti rendeltetésű épület,
 - a szertartások megtartását biztosító épületek,
 - virág-, sírkő- valamint a temetés, a kegyelet és a megemlékezés egyéb kellékeinek árusítását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület, rendeltetési egység,
 - a temetkezési kegyeleti szolgáltatást biztosító rendeltetések,
 - porta épületek, pihenők,
 - a fő rendeltetést és a terület fenntartásához szükséges egyéb kiszolgáló épület, építmény,
 - a területhasználatnak megfelelő iroda,
 - a **K-T/SZ-1** építési övezetben
 - krematórium és a temetkezést szolgáló egyéb építmény,
 - legfeljebb egy szolgálati lakás a temetőt fenntartó személyzet számára, továbbá
 - kivételesen a sírfelállításhoz szükséges műhelyépületek, kőfaragó műhelyek.
- (6) Az **(5) bekezdés** szerinti rendeltetés céljára szolgáló önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).

¹ hatályon kívül helyezte a 27/2025 (XII. 19.) Ör. 8. § a), hatályos 2026. február 14.

^{2,3} hatályon kívül helyezte a 27/2025 (XII. 19.) Ör. 8. § b), hatályos 2026. február 14.

- (7) Nem létesíthető
- a) lakófunkció a szolgálati lakás kivételével,
 - b) üzemanyagtöltő állomás – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szórakoztatási rendeltetésű épület,
 - d) szállásépület,
 - e) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület,– kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - f) üzemi technológiájú termelési tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység.
- (8) A kegyeleti tárgyak és a virágok árusításra alkalmas kereskedelmi és szolgáltatási építmények
- a) a **Szabályozási terv**en feltüntetett építési helyen helyezhetők el,
 - b) legnagyobb méretük legfeljebb 40 négyzetméter lehet egyenként.
- (9) Temető bővítésénél 100 négyzetméterként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.
- (10) A parkolási kötelezettség
- a) elsődlegesen a temető területén belüli, vagy
 - b) közterületen biztosítható.

85. Az K-Közl jelű Különleges - közlekedési terület építési övezet előírásai

223. § (1) ¹A **K-Közl/1, K-Közl/2, K-Közl/3** és a **K-Közl/4** jelű építési övezetek területe a tömegközlekedés bázislétesítményeinek és állomásainak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3)-(7) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 16. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Az övezetek területén **elhelyezhető rendeltetés, építményt** az övezet részletes előírása rögzíti.
- (5) Az övezetek területén a melléképítmények közül – ha az övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,
- a közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti építmény,
 - hulladéktároló-tároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) A **K-Közl/1** jelű és az építési övezetekben
- a következő építmények létesíthetők:
 - a közösségi közlekedést szolgáló építmények, épületek,
 - a működéssel összefüggő szolgáltató-épület, raktárépület,
 - járműtároló,
 - karbantartó műhely,
 - a tevékenységet szolgáló irodaépület,
 - szolgálati pihenő- és szállásépület, szolgálati lakás,
 - parkolólétesítmény, kerékpártároló;
 - a beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási terv** határozza meg, annak hiányában
 - az **előkert** mérete 10 méter,
 - az **oldal és a hátsókert** mérete az épületmagasság méretével azonos;
 - az oldal- és hátsókerti telekhatárok mentén legalább 5 méteres szélességben háromszintes növényállomány telepítendő.
- (7) ²A **K-Közl/2, K-Közl/3** és a **K-Közl/4** jelű építési övezetek területén a közösségi közlekedést szolgáló terület és ahhoz kapcsolódó rendeltetés, építmény helyezhető el, különösen
- közút, pályatest, közúti csomópont,
 - a gyalogosforgalom számára szolgáló terület,
 - kerékpáros közlekedés számára szolgáló terület,
 - közúti és gyalogos aluljáró,
 - közúti és gyalogos felüljáró a **K-Közl/2** övezetben,
 - P+R rendszerű parkoló,
 - mélygarázs, parkolóház,
 - kerékpártároló,
 - állomásépület,
 - a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítménye,
 - forgalmi épület, szolgálati iroda,
 - az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódó
 - a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiség, pénztár,
 - váróterem és várakozó tér, utasváró,
 - vendéglátó, önálló rendeltetési egység, vendéglátó terasz,
 - 500 négyzetmétert nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendeltetési egységek,
 - szolgáltató,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 27. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 28. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- lf) raktár,
 - lg) szolgálati pihenő,
 - lh) köztárgy,
 - li) közműlétesítmény műtárgya
létesíthető;
 - m) az építési övezet területén nem helyezhető el
 - ma) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - mb) az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény,
 - mc) kiosk;
 - n) a közlekedést szolgáló építmények részben (peron lefedés), vagy egészben a szomszédos közterületek fölé is benyúlhatnak a biztosítandó úrszelvény figyelembevételével,
 - o) épület, építmény a **Szabályozási terv és** a távvezeték figyelembevételével az övezet területén bárhol elhelyezhető,
 - p) a nem beépített és nem a közlekedést, vagy parkolást szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) ¹A **K-Közl/2** jelű építési övezet területén fedett járműtároló létesítése során 1000 négyzetméter beépített alapterületet meghaladó méretű új épület létesítése esetén
- a) legalább felét megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésére kell hasznosítani, vagy
 - b) a hőszigetelés ellensúlyozása érdekében legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

86. A különleges területek – K-Vke jelű - vízgazdálkodási terület és a K-Sz jelű - szennyvízkezelési terület építési övezetek előírásai

224. § (1) A **K-Vke/Lke** és a **K-Vke/Lk** építési övezetek a vízgazdálkodás víztározó medencéinek és nyomásfokozó gépházainak elhelyezésére szolgálnak a kertvárois és kisvárosias területfelhasználási kategóriába sorolt területen.
- (2) A **K-Sz/SZ-1** jelű építési övezetek területe a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál.
- (3) A **K-Gaz/Ev** jelű övezet területén a gázfogadó állomás és annak technológiai építményei helyezhetők el. Az övezet területén legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.
- (4) Az **(1)-(3) bekezdés** építési övezeteinek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(7)-(13) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 18. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (5) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (6) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (7) Az **építési övezetekben** a vízgazdálkodáshoz, a szennyvízkezeléshez, valamint a gázellátáshoz szükséges
- technológiai építmény,
 - raktározási építmény,
 - a tevékenységet szolgáló iroda, irodaépület,
 - az üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépület, lakás,
 - járműtároló,
 - karbantartó műhely, továbbá
 - a dolgozók jóléti igényeit szolgáló
 - fürdőmedence,
 - sportépítmény
 létesíthető.
- (8) **Melléképítmények** közül – ha az övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti építmény,
 - hulladéktartály-tároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (9) A beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási terv** határozza meg, annak hiányában
- az **előkert** mérete 10 méter,
 - az **oldal és a hátsó kert** mérete az épületmagasság méretével azonos.
- (10) A kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén – az előkert kivételével – legalább 10 méteres szélességben egybefüggően kell kialakítani.
- (11) A **parkolási kötelezettség** felszíni parkolóban is biztosítható.
- (12) A **K-Vke/Lk**, a **K-Vke/Lke/1** és a **K-Vke/Lke/2** jelű építési övezetekben az oldal- és hátsókeri telekhatárok mentén legalább 10 méteres szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.
- (13) A **K-Sz** jelű építési övezetekben az oldal- és hátsókeri telekhatárok mentén legalább 10 méteres szélességben háromszintes zöldfelületet kell biztosítani.

ÖTÖDIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

XV. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

87. A Kb-Rek/Sp jelű rekreációs és szabadidős terület övezeti előírásai

225. § (1) A **Kb-Rek-1/Sp és Kb-Rek-2/Sp** jelű övezetek a nagyterjedésű rekreációs és szabadidős általában nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló területek, melyeken kizárólag ezt a célt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(5)-(20) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 19. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azon övezeti előírás helyett azt kell betartani.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) ¹A **Kb-Rek-1/Sp-1, Kb-Rek-1/Sp-2, Kb-Rek-1/Sp-3, továbbá a Kb-Rek-2/Sp-1 és a Kb-Rek-2/Sp-2** jelű övezetek területén:
- sportterület,
 - szabadtéri játszótér, kalandpark
 - szabadtéri fitness-park,
 - egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
 - mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló, parkolóépítmény, mélygarázs létesíthető.
- (6) **Épület** – ha az övezet másként nem rendelkezik
- fedett és szabadtéri sport,
 - sportépítményt kiszolgáló,
 - vendéglátó,
 - a létesítmény üzemeltetéséhez tartozó iroda,
 - a terület fenntartásához szükséges tároló,
 - mélygarázs, parkoló
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (7) ²**Nem létesíthető**
- lakás,
 - üzemanyagtároló állomás más rendeltetésű épületben kialakítva sem.
- (8) **Melléképítmények** közül – ha az övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti építmény,
 - hulladékartály-tároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 60. § (2) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- (9) Közcsontra hiányában épület nem helyezhető el.
- (10) Telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási terv** azt kifejezetten¹ lehetővé teszi.
- (11) Amennyiben az övezet területén a Rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – az övezetbe sorolt terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.
- (12) ²Az övezetben megengedett épület
- a) a **szabadonálló** beépítés jellegének megfelelően helyezhető el,
 - b) az épület számára kijelölt építés helyét az övezet teljes területére vonatkozóan a **Szabályozási terv** rögzíti, ha az övezet területén belül nincs építés céljára kijelölt terület, akkor annak hiányában az építés helyének határai a következők – a **Kb-Rek-2/Sp-1** és a **Kb-Rek-1/Sp-3** övezet kivételével – :
 - ba) a közterület felől 10 méter (előkert),
 - bb) szomszéd telek felé 10 méter (oldal-, vagy hátsóker),
 - bc) a szigorúbb („A”) geotechnikai kategóriába sorolt terület határától 5 m,
 - c) távolságban vannak, melyek által lehatárolt területén kívül épület nem létesíthető; az épület legmagasabb **pontja** – a **Kb-Rek-2/Sp-1** övezet kivételével – nem haladhatja meg a 8,0 métert
 - d) terepszint alatti építmény zöldtető kialakítással létesíthető, kivéve, ha tetőzetén fásított parkoló kerül kialakításra
 - e) amennyiben az övezet területén több telek található, és az építés helyének jelölése nem érint minden telket, akkor az építés helyét kizárólag arra a telekre lehet alkalmazni, melyen az jelölésre került.
- (13) Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség telken belüli** biztosításának szabályai – az övezet előírásainak figyelembevételével –
- a) a parkolási kötelezettség intenzív fásított felszíni parkolóban is biztosítható,
 - b) 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló létesítése során
 - ba) legfeljebb a parkolóférőhelyek 25 %-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 75 % gyeprácsos kialakítású lehet, de annak felülete nem számítható be a zöldfelületi mutató értékébe,
 - bb) 100 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a fásított felszíni parkolókat 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell,
 - c) parkolást szolgáló építmény kizárólag tetőkerti kialakítással létesíthető.
- (14) Az övezetek területén
- a) nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.
- (15) Az építési övezetek területén a konkrét területhasználatra, a létesítmény kialakítására, megközelítésére, kiszolgálására, valamint a környező úthálózat fejlesztésére vonatkozó rendelkezéseket a **Szabályozási terv** és a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** tartalmazza.
- (16) A **Kb-Rek-1/Sp-1** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) ³kizárólag az (5) bekezdés szerinti célokat szolgáló, épületnek nem számító sportcélú építmény, és
 - b) a sportrendeltetéshez szükséges 150 m² öltöző épület létesíthető.
- (17) A **Kb-Rek-2/Sp-1** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) az épület legmagasabb **pontja** 10,50 méter, zöldtető esetén 12,0 méter lehet;
 - b) az épület számára kijelölt építés helyének határai a következők:
 - ba) a közterület felől 10 méter (előkert),
 - bb) az oldalkert a déli telekhatár mentén 4,5 méter,
 - bc) az északi telekhatár mentén 10 méter – a geotechnikai adatok ismeretének figyelembevételével –,
 - bd) a szigorúbb („A”) geotechnikai kategóriába sorolt terület határa;
 - c) a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
 - d) amennyiben a **24.§ (2) bekezdésben** meghatározott zöldtető kialakítása a nagy csarnokszerkezetű sport építményen nem biztosítható, a telek területén az előírt zöldtető hiányzó méretével azonos méretű, intenzív fásított zöldfelület alakítandó ki, a meglévő fák figyelmen kívül hagyásával. Az így kialakított zöldfelület beszámítható az előírt legkisebb zöldfelületi arányba;

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 71. § 66. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) ÖR. 55. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 15. §, hatályos 2019. augusztus 1-től

- e) a sportpályák kialakításához és a megközelítéshez szükséges tereprendezésre a **6.§ (1)-(6) bekezdés** rendelkezései nem vonatkoznak,
- f) az „A” geotechnikai területen ¹kerti víz- és fürdő medence nem létesíthető.
- (18) A **Kb-Rek-2/Sp-2** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) a közpark területén telepítendő funkciók több épületben is elhelyezhetők az „B” geotechnikai kategóriájú területen a vonatkozó rendelkezések együttes figyelembevételével,
- b) az „A” geotechnikai kategóriájú terület határán belül – amennyiben a geotechnikai adatok szerint az megvalósítható –:
- ba) elhelyezhető védőtető, lugas, időnyelleggel sportpályákat lefedő ponyvaszerkezet,
- bb) épület csak több, legfeljebb 100 négyzetméter beépített alapterületű, süllyedésre nem érzékeny szerkezetű felszín felett egyszintes, merev alapozású vagy dobozszerű aléptménnyel (pincével) létesíthető, továbbá
- bc) a **bb)** szerinti épületek szerkezeti dilatációval történő sorolásával legfeljebb 300 négyzetméter beépített alapterületű épületegyüttes is elhelyezhető,
- c) a **b) pont** szerinti épületelhelyezés csak a teljes területre vonatkozó geotechnikai adatok ismeretében történhet,
- d) az „A” geotechnikai kategóriájú terület határán belül vízközművek elfolyásmentességét és annak folyamatos ellenőrizhetőségét biztosítani kell,
- e) az építési övezetben elhelyezhető épület lejtőoldali homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 10,5 métert,
- f) támfal, vagy épülethez nem csatlakozó, önálló terepszint alatti építmény tereplejtő felől megjelenő homlokfalának magassága legfeljebb 3,0 méter lehet, az 1,0 méter magasságot meghaladó falszakasz összefüggő hossza pedig maximum 40,0 méter lehet,
- g) az övezet közterület felőli 10 méteres sávján belül nem helyezhető el építmény, a terület stabilizációjára és megközelítésére szolgáló építmények kivételével.
- (19) A **Kb-Rek-1/Sp-2** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) bármilyen szabadtéri játék, pihenőkert, szabadtéri sportpálya elhelyezése csak a park teljes területre vonatkozó levegőminőségi határértékek teljesülését igazoló, depóniagáz összetevőket (metán, széndioxid) is figyelembe vevő, szakvélemény alapján történhet,
- b) a területről kitermelésre kerülő földet – a bevizsgálás eredményének lezártáig – veszélyes hulladékként kell kezelni,
- c) új épületet kizárólag az „*építésre kijelölt hely*”-ként jelölt területen belül lehet elhelyezni,
- d) terepszint alatti létesítmény az „*építésre kijelölt hely*”-en belül és a „csak terepszint alatt beépíthető terület részen” helyezhető el,
- e) a feltételhez kötött „*építésre kijelölt hely*” határán belül
- ea) épület csak akkor helyezhető el, ha geotechnikai adatokra alapozva meghatározható az épület elhelyezésének a lehetősége és műszaki feltétele (az állékonysági viszonyok, földmozgatás mértéke, stb. alapján),
- eb) a **4. §** szerinti „A” geotechnikai kategória szerinti épületelhelyezési tilalom feloldása után, a **Szabályozási terven** feltüntetett „Sportpályák létesítésére kijelölt terület”-en belül összesen maximum 500 négyzetméter bruttó alapterületű épület helyezhető el,
- ec) a területen létesíthető épület könnyűszerkezetes, a geotechnikai adottságoknak megfelelő alapozással (pl. lemezalap) épített, vagy túlnyomásos, ponyvaszerkezetű lehet,
- ed) szabadtéri sportpálya téliesítése megengedett,
- ee) épület csak az egész parkra kiterjedő, a felszíni vízrendezést biztosító mérnöki létesítmények és kertépítészeti feltételek meghatározása figyelembevételével helyezhető el (támfal, felszíni vízelvezetés, szivárgók),
- f) az **e) pont** szerinti épületelhelyezés csak a teljes területre vonatkozó geotechnikai adatok ismeretében történhet,
- g) az egy tömegben elhelyezhető építmény, épület bruttó beépített alapterülete maximum 4000 négyzetméter lehet,
- h) a közhasználat elől elzárt terület nagysága az övezetbe sorolt egybefüggő, egy telekként kialakított terület maximum 5%-a lehet, de nem lehet nagyobb 1 hektárnál.
- (20) ²A **Kb-Rek-1/Sp-3** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) a rekreációs parkterület
- aa) legfeljebb 10 %-a zárható el a közhasználat elől,
- ab) a fennmaradó terület közhasználatát biztosítani kell, szükség esetén időbeli korlátozással,
- ac) a közhasználatot a nappali időszakban nem lehet korlátozni,
- b) a rekreációs park kiszolgálását a rendszeres gépjárműforgalom számára az Ürömi út felől kell biztosítani,
- c) az Ürömi út menti építési helyen belül épület csak akkor helyezhető el, ha Ürömi út mentén a Szabályozási terven jelölt szabályozás végrehajtásra kerül és az Ürömi út ezen szabályozással érintett szakaszán a terület megközelítését szolgáló átépítés megtörtént,

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 13. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 55. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- d) több telek esetében épület csak azon a telken helyezhető el, ahol a Szabályozási terv az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatárolást jelöl, mely lehatároláson kívül egyéb helyen épület kizárólag a területet használók számára szolgáló illemhelyek elhelyezésére szolgálhat,
- e) a telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke mellett be kell tartani, hogy az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatároláson belül az épület(ek) által elfoglalt terület nem haladhatja meg a lehatárolás 35%-át, és a két érték közül a kisebbet kell figyelembe venni.
- f) a telek legnagyobb általános szintterületi mutatójának figyelembevételével a létesíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint az építési helyen belül elhelyezhető épületterület 1,5 szerese,
- g) a rekreációs fejlesztés csak a Héthalom utcáról nyíló zsákutca ((22900) (65807) és (65816) hrsz.) kiépítésével együtt történhet,
- h) az övezet területének minimum 60 %-án a karsztbokorerdő társulásra jellemző fa- és cserjefajokat, vagy azok nagy tűrőképességű díszváltozatait kell alkalmazni a növénytelepítésnél,

88. A Kb-Rég jelű régészeti terület övezeti előírásai

226. §

- (1) A **Kb-Rég** jelű övezetbe a nagyterjedésű, jellemzően szabadtéri régészeti emlékeket bemutató területek tartoznak, melyeken kizárólag ezt a célt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
 - a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(5)-(12) bekezdésekkel**,
 - b) a **2. melléklet 19. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **Kb-Rég/1, Kb-Rég/2, a Kb-Rég/3 és a Kb-Rég/4** jelű beépítésre nem szánt övezetek területén:
 - a) romkert, ásatási terület,
 - b) szabadtéri játszótér, régészeti kalandpark,
 - c) kiállítóterem, múzeum,
 - d) az ismeretterjesztést szolgáló építmény, épület, kilátó
 - e) a régészeti feltárást, a terület bemutatását, rekonstrukcióját, a régészeti emlékek visszaépítését jelző, illetve szolgáló építmények, épületek, védőtetők,
 - f) mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló, továbbá
 - g) a látogatók számára
 - ga) a terület ellenőrzését és védelmét biztosító fogadóépület, pénztárépület,
 - gb) a látogatók fogadását szolgáló pihenő tartózkodó,
 - gc) nyilvános illemhely,
 - gd) 200 négyzetmétert meg nem haladó bruttó szintterületű vendéglátási építmény, rendeltetési egység,
 - ge) egyéb rekreációt szolgáló terület létesíthető.

Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- (6) **Melléképítmények** közül – ha az övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
 - a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (7) Közcsatorna hiányában épület nem helyezhető el.
- (8) A telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási terv** azt kifejezetten¹ lehetővé teszi.
- (9) Az övezetben megengedett rendeltetésű épület a régészeti szempontok figyelembevételével helyezhető el, elsődlegesen a **Szabályozási terv**en jelölt helyen, annak hiányában legalább 10 méterre a telkek határvonalától.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 67. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (10) Az **51. §** szerinti **parkolási kötelezettség telken belüli** biztosításának szabályai – az övezet előírásainak figyelembevételével –
- a) 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló létesítése során
 - aa) legfeljebb a parkolóférőhelyek 25 %-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 75 % gyeprácsos kialakítású lehet,
 - ab) 100 férőhelynél nagyobb parkolási kötelezettség esetén a fásított felszíni parkolókat 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell,
 - b) parkolást szolgáló építmény kizárólag zöldtetős kialakítású lehet, mélygarázs akkor létesíthető, ha meglévő régészeti értéket nem érint.
- (11) Az övezetek területén
- a) nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a turistabuszok parkolói kivételével,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.
- (12) **Kb-Rég/2** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) Aquincum polgárváros romjainak határán a Szabályozási terven jelölt sávban (Szentendrei úti és a Keled utcai oldalán) a kerítéssel egybeépített, a romokat, és a romterületet bemutató látványterasz létesíthető, a területet határoló Szentendrei út KÖu-2 övezetének területén a romterület felett, a romterület fölé benyúlva,
 - b) az **a) pont** szerinti sávon belül, vagy a romterületen kilátó torony létesíthető.

89. A Kb-Ez jelű nagykiterjedésű kondicionáló zöldfelületek övezeti előírásai

- 227. §** (1) A **Kb-Ez** jelű övezetbe a nagykiterjedésű, közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, melyen épület nem létesíthető.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(4)-(7) bekezdésekkel**,
 - b) a **2. melléklet 19. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) A **Kb-Ez** jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) a közműlétesítményeken és közlekedési műtárgyakon kívül az övezetben más építmény, épület nem helyezhető el;
 - b) meglévő épület
 - ba) eredeti rendeltetése az épület fennmaradásáig megtartható,
 - bb) nem bővíthető, de átalakítható, korszerűsíthető;
 - c) üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (5) **Melléképítmények** közül az épülettel már beépített telek esetében – ha az övezet vagy a **XXI. Fejezet kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladékártály-tároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) A telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási terv** azt kifejezetten¹ lehetővé teszi.
- (7) Az övezetek területén
- a) nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 68. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

XVI. FEJEZET - KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖU, KT, KÖK)

90. A Köu, a Kt és a Kök jelű közlekedési területek övezeti előírásai

- 228. §** (1) A **KÖu** területfelhasználási kategóriájú **KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4** jelű övezetek területein, a **Szabályozási terven** jelölt **Kt-kk** kerületi ¹ jelentőségű közlekedési terület övezet területein és a **KÖk** kötöttpályás közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(5)-(18) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 24. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) ²A **KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4**, valamint a **KÖk** és a **Kt-kk** jelű övezetek területén elhelyezhetők
- a közutak és azok szervízútjainak felszíni és különszintű létesítményei – a közlekedési hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
 - a kötöttpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei – a **Kt-kk** övezet kivételével,
 - a gépjármű várakozás létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,
 - a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt területek és azok építményei,
 - a közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - a csapadékvíz elvezetés műtárgyai,
 - zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények,
 - köztárgyak, valamint
 - ³utasváró, vendéglátó terasz, közösségi közlekedés végállomásaihoz és utasváróihoz tartozóan kiskereskedelmi rendeltetési egység
 - ⁴ahol a **Szabályozási terv** azt kifejezetten lehetővé teszi, és a TKR nem tiltja, kiosk,
 - ⁵a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a **Szabályozási terv** szabályozási eleme lehetővé teszi,
 - ⁶ahol a **Szabályozási terv** kifejezetten lehetővé teszi, a 15. § (3) bekezdés szerinti lehatároláson belüli építmény.
- (6) Üzemanyagtöltő állomás, autómosó és egyéb autós szolgáltatás csak ott létesíthető, ahol a **Szabályozási terv** azt kifejezetten⁷ lehetővé teszi.
- (7) A **KÖu-1** jelű övezetbe a gyorsforgalmi út felszíni és felszín alatt vezetett nyomvonalai és csomópontjai tartoznak az arra vonatkozó országos szabályok szerint, ahol a **Szabályozási terv** azt kijelöli.
- (8) A **KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4** jelű övezetek területén
- kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,
 - új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
 - az építési telek gépjárművel való kiszolgálását az arra alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, ha a KÖu-2 övezettel határos telek több közterülettel is határos és azt meglévő épület, növényzet nem akadályozza,
 - üzemanyagtöltő állomás, gépjárművel kapcsolatos szolgáltató épület, terület nem létesíthető,
 - a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni csak a meglévő értékes növényállomány fokozott figyelembevételével szabad,
 - kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő védett fasorokra.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 29. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 56. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 56. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 56. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁶ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 56. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁷ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 69. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (9) A **KÖu-2** jelű övezet (I. rendű főutak) területén – a fentiekén túlmenően
- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy szervizút hiányában az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
 - b) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló irányító- és várólétesítmény létesíthető.
- (10) A **KÖu-3** jelű övezet (II. rendű főutak) területén – a fentiekén túlmenően
- a) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
 - b) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló irányító- és várólétesítmény létesíthető.
- (11) A **KÖu-4** jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén – a fentiekén túlmenően
- a) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
 - b) épület nem létesíthető.
- (12) A **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű közutak övezete területén
- a) az általános – településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó – forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak, kiszolgáló (lakó) utak létesíthetők,
 - b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
 - c) épület nem létesíthető.
- (13) Zsákutca legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (14) A **KÖk** jelű kötőtpályás közlekedési terület övezet területe elsődlegesen az országos vasúti hálózat, az elővárosi vasút és a H5 HÉV vonalai, megállóí és állomásai, műtárgyai elhelyezésére szolgál, melyen az **(5) bekezdés**ben meghatározottak létesíthetők, továbbá elhelyezhető a vasúti forgalommal kapcsolatos
- a) állomásépület,
 - b) a vasúthoz tartozó üzemi épületek,
 - c) szolgálati pihenő- és szállásépület, szolgálati lakás,
 - d) forgalmi épület, szolgálati iroda,
 - e) az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódóan vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület, önálló rendeltetési egység.
- (15) A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogási távolsága ne legyen nagyobb 300 méternél.
- (16) ¹A **KÖu-2/Á** jelű állomásépület övezet, és a **KÖu-4/AP** autóbusz pályaudvar övezet területe elsősorban a közösségi közlekedés állomásépületeinek elhelyezésére, átszállási kapcsolatok biztosítására szolgál, melyen elhelyezhetők az **(5) bekezdés** építményei, továbbá
- a) a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei, és hozzájuk kapcsolódóan
 - aa) a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiségek,
 - ab) jegy- és bérletpénztár,
 - ac) szolgálati pihenők,
 - ad) várótermek és várakozó terek, pihenők,
 - ae) raktár,
 - af) kerékpártárolók,
 - ag) nyilvános illemhely,
 - ah) köztárgy,
 - ai) közműlétesítmény műtárgya létesíthető, továbbá
 - aj) az épületen belül, vagy önálló épületben vendéglátási, szolgáltatói rendeltetések helyezhetők el, amelyek során parkolási kötelezettség nem keletkezik.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- b) a **KÖu-2/Á** és a **KÖu-4/AP** jelű övezet területén
- ba) az **a) pontban** foglaltakon kívül elhelyezhető kiskereskedelmi és vendéglátó rendeltetés, vendéglátó terasz a Szabályozási terven az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen” jelöléssel ellátott helyen;
 - bb) ahol a **Szabályozási terv** azt kifejezetten¹ lehetővé teszi kioszk;
 - bc) a létesíthető építmény legmagasabb **pontja** 4,5 méter lehet;
- c) a területen nem helyezhető el
- ca) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - cb) az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény,
- d) a közlekedést szolgáló építmények részben (peron lefedés), vagy egészben a szomszédos közterületek fölé is benyúlhatnak a biztosítandó úrszelvény figyelembevételével,
- e) az övezet területének terepszint felett és alatt egyaránt legfeljebb 20%-a építhető be, legalább 10%-án zöldfelületet kell biztosítani,
- f) épület a **Szabályozási terven** jelölt „építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen” lehatároláson belül helyezhető el, amelynek során a Szentlélek téren
- fa) a 15. § (3) bekezdés szerinti méretkorlát figyelmen kívül hagyandó,
 - fb) a közösségi közlekedéshez tartozó konténerépítmény lecserélhető,
 - fc) bármilyen építmény elhelyezésénél az 1200-as ivóvíz főgerincezeteket és annak védőtávolságát a szolgáltatóval egyeztetett módon figyelembe kell venni.
- g) a nem beépített és nem közlekedést szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani.
- (17) A **KÖu/Vt-H jelű** kétszintes területfelhasználásba tartozó övezet területe elsősorban az Óbuda-Újlaki városközponti terület közösségi közlekedésnek is helyet adó köztér jelleggel kialakítandó területe, melyen
- a) elsődlegesen gyalogos köztér és
 - b) autóbusz végállomás,
 - c) közterületi mélygarázs
- számára kell területet biztosítani a **Szabályozási terven** jelölt méret szerint és a **Kiegészítő előírások** betartásával.
- (18) ²A Gázgyár utca (19333/2) hrsz közterülete mellett a Szabályozási terven „Köu-3 közterület szakaszolt kialakítására kijelölt terület 1 m-es sávja” kötelező szabályozási elem a 19332/3 hrsz telek szakaszolt közterületi végrehajtására szolgál, mely sáv mérete a már kialakított parkoló geodéziai méreteinek megfelelően pontosítható.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 69. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 56. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

XVII. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK

91. A Zkp jelű Zöldterületek övezeti előírásai

229. § (1) A **Zkp** jelű **Zkp-Kp**, **Zkp-Kk** és **Zkp-Fk** övezetekbe, a közparkok, közkertek és fásított közterek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják. A **Zvp** jelű övezetekbe a közparkokhoz hasonló célú, városszerkezeti szempontból meghatározó jelentős méretű zöldterületek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **230–232. § rendelkezéseivel**,
 - a **2. melléklet 20. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a **XXI. Fejezet** kiegészítő előírásaival.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

230. § (1) A **Zkp** jelű övezetek jellemzően a legalább 1 hektár kiterjedésű zöldterületek a következő övezeti besorolások szerint:
- a **Zkp-Kp1** övezet: történeti közpark terület;
 - a **Zkp-Kp2** övezet: lakótelepi közpark;
 - a **Zkp-Kp3** övezet: városi parkhoz kapcsolódó, kevesebb funkcióval rendelkező, részben **emlékhelyként** kialakított közpark;
 - a **Zkp-Sp1** övezet: az 1 hektárnál nagyobb méretű, a lakosság **sportolási és rekreációs** szabadidő eltöltését szolgáló zöldterületek;
 - a **Zkp-Sp2** övezet: az 1 hektárnál kisebb, másik közpark területéhez kapcsolódó, a lakosság **sportolási és rekreációs** szabadidő eltöltését szolgáló zöldterületek;
 - a **Zkp-Sp3** övezet: az 1 hektárnál nagyobb, védőterületként is funkcionáló **sportolási, rekreációs** hasznosításra szánt zöldterületek;
 - a **Zkp-Kk1** övezet: közkert, mely az 1 hektárnál általában kisebb, de jellemzően 3000 négyzetméternél nagyobb méretű, a közparkhoz hasonló parkosított terület, de ami annál kisebb funkciókörrel rendelkezik, és épület a területén nem helyezhető el;
 - a **Zkp-Kk2** övezet: közkert, mely az 1 hektárnál általában nagyobb, a közparkhoz hasonló parkosított terület, de ami annál kisebb funkciókörrel rendelkezik;
 - ¹a **Zkp-Kk3** övezet: közkert, mely az 1 hektárnál általában kisebb, de jellemzően 6000 négyzetméternél nagyobb méretű, a közparkhoz hasonlóan parkosított terület, de ami annál kisebb funkciókörrel rendelkezik, és felszíni parkoló és épület a területén elhelyezhető;
 - ²a **Zkp-Fk** övezet: fásított köztér, jellemzően közpark területéhez kapcsolódó kisebb területű, a zöldfelületnél nagyobb arányban burkolt köztér;
 - ³a **Zkp-Rek1** övezet: az 1 hektárnál nagyobb méretű, a lakosság rekreációs szabadidő eltöltését szolgáló zöldterületek;
 - ⁴a **Zkp-Vz** övezet: nem a közparki funkciókat szolgáló, általában eltérő területhasználatok közötti védőzöld területe.

- (2) A **Zvp** jelű övezetek :
- a **Zvp-1B** övezet: a legalább 20 hektár kiterjedésű, volt bányaterületen létesíthető hegyvidéki városi park, mely a kerületi és fővárosi lakosok számára egyaránt jelentős zöldfelületi szabadidős lehetőséget biztosít.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 57. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 57. § (21) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ beiktatta: 55/2020. (XI. 30.) Ör. 23. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. április 4-től.

⁴ beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 52. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- (3) A Zkp és Zvp övezetű zöldterületek
- a) területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után,
 - b) lehatárolása legfeljebb 1,8 magas kerítéssel történhet a sportpálya kivételével, mely a használatához szükséges magasságú védőkerítéssel keríthető le,
 - c) ¹területén
 - ca) lakótelepen a kiszolgáló út területe mellett² fásított parkolóállás kiépíthető,
 - cb) a ca) alponton kívüli területeken csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított parkolási kötelezettség szerinti felszíni parkoló vagy parkolólétesítmény alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló,
 - d) területén, vagy 50 méteres környezetében üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (4) A fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 négyzetméter.
- (5) Az övezetek területén **elhelyezhető**
- a) épületnek nem számító építményként
 - aa) közpark, sportkert, játszótér létesíthető, és az ezekhez tartozó építmények,
 - ab) kerti építmény,
 - ac) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
 - ad) köztéri műalkotás,
 - ae) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
 - af) gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve)
 - ag) gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
 - ah) a locsolás célját szolgáló fűrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés;
 - b) épületként
 - ba) játszóház,
 - bb) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület az övezetben meghatározottak szerint,
 - bc) nyilvános illemhely,
 - bd) tetőkerti kialakítással mélygarázs – ahol a Szabályozási terv kifejezetten³ lehetővé teszi –, valamint
 - be) az a) pontban felsoroltakat kiszolgáló épület.

231. § (1) A Zkp-Kp1 jelű övezetben

- a) a korábbi kastélypark használatához tartozó majorsági épület visszaépíthető, rendeltetése a **230. § (5) bekezdésben** felsoroltak szerinti lehet,
 - b) további elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 100 négyzetméternél,
 - c) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, kizárólag akkor helyezhető el, ha a **Szabályozási terv** számára területet jelöl ki.
- (2) A **Zkp-Kp2** jelű övezetekben
- a) az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 100 négyzetméternél,
 - b) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület kizárólag cukrászda, kávéz, fagyraltozó lehet, és kizárólag akkor helyezhető el, ha a **Szabályozási terv** számára területet jelöl ki.
- (3) A **Zkp-Kp3** jelű emlékhely övezet területén
- a) épület a terepszint alatti kialakítással létesíthető, terepszint feletti fogadórésszel
 - b) a területen kialakítható emlékhely és ahhoz tartozóan kiállítási tér, továbbá a **230. § (5) bekezdésben** foglaltak közül elhelyezhető
 - ba) közpark, játszótér,
 - bb) kerti építmény – a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével –
 - bc) gyalogos létesítmények építménye,
 - bd) gyalogút, kerékpárút,
 - be) köztéri műalkotás.
- (4) A **Zkp-Sp1**, a **Zkp-Sp2** és a **Zkp-Sp3** jelű övezetekben különösen **230. § (5) bekezdésben** foglaltak és a sportolást, testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, továbbá

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 75. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 70. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- a) az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 150 négyzetméternél,
- b) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető, ha a **Szabályozási terv** annak területét jelöli.

¹(4a) A **Zkp-Kp4** övezetben játszókeretet, sportkeretet és pihenőkeretet szabad létesíteni, továbbá

- a) 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,
- b) elhelyezhető
 - ba) a testedzést szolgáló építmény, épület,
 - bb) a vendéglátás építményei, illetőleg a kioszkok közül - cukrászda, fagyaltozó, újságos kiosk –,
 - bc) terepszint alatti gyalogos aluljáró,
 - bd) nyilvános illemhely,
 - be) legalább 2,5 méteres talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs,
- c) a terepszint alatti építmény – megközelítést szolgáló, a beépítettségbe beszámítandó építmények (lépcső, felvonó, rámpa) kivételével – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 1 méternél nagyobb mértékben.

(5) A **Zkp-Sp3** jelű övezetben a fentiekén túl

- a) sportpark alakítható ki,
- b) a közművezetékek biztonsági védőövezetének figyelembevételével
 - ba) lósport céljára szolgáló épület létesíthető,
 - bb) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető, ha a **Szabályozási terv** annak területét jelöli.

(6) A **Zkp-Kk1** jelű övezetben a **230. § (5) bekezdés a) pont** szerinti funkciók létesíthetők, épület nem helyezhető el.

(7) A **Zkp-Kk2** jelű övezetben

- a) az elhelyezhető épület alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 50 négyzetméternél,
- b) elhelyezhető vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, kizárólag cukrászda, kávézó, fagyaltozó rendeltetéssel, ha a **Szabályozási terv** annak területét jelöli.

(7a)² A **Zkp-Kk3** jelű övezetben

- a) elhelyezhető vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, kizárólag cukrászda, kávézó, fagyaltozó rendeltetéssel, ha a **Szabályozási terv** annak területét jelöli, és
- b) az elhelyezhető épület alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 50 négyzetméternél.

(8) A **Zkp-Fk** jelű övezet területén

- a) épület nem létesíthető,
- b) a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz létesíthető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %-a.

(9) A **Zkp-Vz** jelű övezet területe a közműlétesítmény védőzöldsávjaként szolgál, melynek területén

- a) épület nem létesíthető,
- b) kerítés a gázvezeték védőtávolságán kívül létesíthető,
- c) növényültetés csak a gázvezeték nyomvonala és vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával történhet.

232. § (1) A **Zvp** jelű övezetekben

- a) közhasználat elől elzárt területet kialakítani csak a **Szabályozási tervben** lehatárolt helyszínen lehet, melynek nagysága nem haladhatja meg az övezetbe sorolt egybefüggő terület 5%-át;
- b) a közhasználat elől nem elzárható területek az éjszakai időszakra zárható módon 1,8 méter magas áttört kerítéssel lekeríthetők;
- c) a **230. § (5) bekezdésben** foglaltakon túlmenően elhelyezhető
 - ca) a turizmust, a régészeti feltárást, a látogatók fogadását szolgáló építmény,
 - cb) az ismeretterjesztés építményei,
 - cc) botanikai értékeket bemutató növény- és pálmaház,
 - cd) vadaspark,

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 58. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- ce) szabadtéri kiállítások építményei, továbbá
 - cf) részben fedett szabadterek építményei, tetőzete;
 - d) az elhelyezhető épület méretét, továbbá a konkrét területhasználatra, a létesítmény kialakítására, megközelítésére, kiszolgálására, valamint a környező úthálózat fejlesztésére vonatkozó rendelkezéseket a **Szabályozási terv** és az övezet részletes előírásai tartalmazzák.
- (2) ¹A **Zvp-1B** jelű övezet a volt Újlaki II bánya területe, ahol a városi parkon belül egy beépítésre alkalmas területet jelöl ki a **Szabályozási terv**, melyre vonatkozó paramétereket a közpark egészének beépítési paramétereivel együtt kell figyelembe venni, továbbá
- a) az övezetben elhelyezhető, fő rendeltetési egységeket kizárólag a „c” jelű telepítési hely határán belül, egy épületben, épületegyüttesben szabad elhelyezni, bontott tömegekkel, teraszokkal, növényzettel borított támfalakkal, a természeti környezethez illeszkedően kell kialakítani;
 - b) a „c” jelű telepítési helyen belül kialakítható létesítmények
 - ba) közhasználatúak, de biztonsági okból elkeríthetők,
 - bb) az épületekben, a közpark látogatói számára, szabadon megközelíthető módon, közhasználatú WC-mosdó helyiségeket kell elhelyezni, amelynek használatát a közpark nyitvatartási ideje alatt biztosítani kell;
 - c) a 230. § (5) bekezdése szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - ca) önálló rendeltetési egységként vendéglátó létesítmény,
 - cb) mélygarázs,
 - cc) épületnek nem számító építményként 6 x 12 métert meghaladó méretű sportpálya,
 - cd) testedzést szolgáló épület, tornaterem;
 - d) az „c” jelű Remetehegyi út alatti 8000 négyzetméteres lehatárolású telepítési helyen belül
 - da) a beépíthető terület 1200 négyzetméter,
 - db) a terepszint alatt beépíthető terület 1500 négyzetméter,
 - dc) az elhelyezhető épület legnagyobb bruttó szintterülete 1500 négyzetméter; lehet;
 - e) a közpark fenntartásához, őrzéséhez legfeljebb 100 négyzetméter alapterületű, földszintes. jókarbantartást biztosító épület (raktár, szerszámok, mosdó, wc.), kerti építmény (lugas, szélvédő palánk, kilátóterasz, stb.) létesíthető;
 - f) az állandó és időszakos építmények helye – beleértve a „c” lehatárolás területét is – az egész területre kiterjedő telepítési tanulmánytervben határozandó meg, a geotechnikai adottságok ismételt vizsgálata, továbbá a kialakult növény- és állatállomány figyelembevételével;
 - g) amennyiben az f) pont szerinti geotechnikai adottságok vizsgálata alapján építmény elhelyezése a „c” lehatároláson kívül is lehetővé válik, akkor az övezet területének egészére vonatkozó beépíthető terület és szintterület nagysága nem haladhatja meg a d) pont szerint a jelenlegi „c” lehatároláson létesíthető mértéket;
 - h) az övezet területének, a Máramaros út menti 50 méteres területsávjában nem helyezhető el semmilyen építmény, a terület állékonyságát biztosító műtárgyak kivételével;
 - i) támfalak, valamint épülethez nem csatlakozó, önálló terepszint alatti építmények lejtőoldali homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 méter, a 1,0 méter magasságot meghaladó falszakasz összefüggő hossza pedig maximum 40 méter lehet;
 - j) a terület gépjárművel való megközelítése kizárólag a Perényi útról, és a Remetehegyi út két csatlakozása felől építhető ki;
 - k) a közpark területe lekeríthető, a szükséges számú gyalogos megközelítés biztosítása mellett a következő helyeken
 - ka) a Hidegkúti Nándor út felől,
 - kb) a Remetehegyi út két csatlakozása felől, és
 - kc) a Máramaros út buszvégállomása felől;
 - l) 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkoló lakótelek határától mért távolsága legalább 50 méter, és amelyet a lakóterülettől növényzettel (fásítással) takartan kell kiépíteni;
 - m) a meglévő fás növényzet épület, építmény miatt nem vágható ki, kivéve, ha az invazív fafajhoz tartozik, vagy faegészségügyi okból dendrológiai vizsgálat azt igazolja.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 61. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- 233. §** (1) A **ZFk-, Zkk-, Zkp-** és a **Zv** jelű övezetek más – alapvetően beépítésre szánt – területfelhasználási kategóriába tartozó területen lévő közterületi zöldterületek, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl elsődlegesen a pihenést, testedzést és rekreációt szolgálják. Ide tartoznak a következő beépítésre szánt területek zöldfelületi övezetei:
- a) közparkok:
 - aa) Zkp-1 – városi közpark,
 - b) **közkertek** a beépítésre szánt területen:
 - ba) Zkk-1 – nem beépíthető városi közkert,
 - bb) Zkk-2 – beépíthető városi közkert,
 - bc) Zkk-3 – nem beépíthető közkert jellegű zöldsáv,
 - c) **fásított közterek** a beépítésre szánt területen:
 - ca) Zfk-1 – nem beépíthető városi fásított köztér,
 - cb) Zfk-2 – beépíthető városi fásított köztér,
 - cc) Zfk-3, Zfk-4 – eltérő rendeltetésű fásított köztér,
 - cd) Zfk/KÖu – közlekedési terület fásított köztere,
 - d) egyéb zöldterületek
 - da) Zsp-1/Ln – sportcélú terület
 - e) védő zöldterületek:
 - ea) Zv-1 – nem beépíthető védőzöld,
 - eb) Zv-2 – beépíthető védőzöld.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános előírásait rögzítő **(3)-(6) bekezdésekkel** és a részletes előírásait rögzítő **234. §** rendelkezéseivel,
 - b) a **2. melléklet 21. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) A beépítésre szánt területeken belül kijelölt zöldterületek
- a) területe számára a **Szabályozási terven** jelölt övezethatár által kijelölt méret szolgál, amennyiben a **2. melléklet** nem tartalmaz telekméretet,
 - b) területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után,
 - c) lehatárolása legfeljebb 1,8 magas kerítéssel történhet,
 - d) területén csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított parkolási kötelezettség szerinti felszíni parkoló vagy parkolólétesítmény alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló,
 - e) területén elhelyezhető tetőkerti kialakítással mélygarázs – ahol a **Szabályozási terv** kifejezetten¹ lehetővé teszi –,
 - f) területén a fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 négyzetméter,
 - g) területén, vagy 50 méteres környezetében üzemanyagotöltő állomás nem létesíthető sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (4) Az övezetek területén elhelyezhető
- a) épületnek nem számító építményként
 - aa) közpark, sportkert, játszótér, és az ezekhez tartozó építmények,
 - ab) kerti építmény,
 - ac) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
 - ad) köztéri műalkotás,
 - ae) gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve),
 - af) gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
 - ag) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
 - ah) a locsolás célját szolgáló fűrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés;
 - b) épületként
 - ba) játszóház,
 - bb) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület az övezetben meghatározottak szerint,
 - bc) nyilvános illemhely,
 - bd) tetőkerti kialakítással mélygarázs – ahol a **Szabályozási terv** kifejezetten² lehetővé teszi –, valamint
 - be) az **a) pontban** felsoroltakat kiszolgáló épület.
- (5) Az övezetek területén

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 71. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 71. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- a) a terepszint alatti építmények felső szintje – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 0,5 méternél nagyobb mértékben,
 - b) a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %-a.
- (6) A **felszíni parkoló** kialakításának rendelkezései
- a) a zöldterületre számított parkolási kötelezettséget - az övezetek zöldfelületi jellegére tekintettel – figyelmen kívül szabad hagyni,
 - b) parkoló csak fásított parkolóként létesíthető a TKR figyelembevételével,
 - c) a közparkban elhelyezhető egyéb létesítményekre számított parkolóférőhelyeket gyeprácsos kivitelű, fásított parkolóként kell megvalósítani.

234. § (1) A **Zkp-1/Vt** jelű övezet területe a kerületi mellékközpont (Flórián tér) azon meghatározó része, melyen jellemzően közpark funkciók alakíthatók ki, különös figyelemmel a régészeti emlékek bemutatathatóságára és védelmére. Az övezet területén

- a) a **233. § (4) bekezdés** szerinti funkciók alakíthatók ki azzal, hogy a Vörösvári út, a Flórián és a Pacsirtamező utca közterületi határától számított legalább 50 méteres sávban nem helyezhető el épület, sportpálya;
 - b) a területen mélygarázs nem létesíthető.
- (2) ¹A **Zkk-1/Ln, Zkk-1/Lk, Zkk-1/Lke, Zkk-1/Vt** és a **Zkk-1/Vi**, továbbá a **Zkk-3/Lke** jelű övezetek területén épület nem létesíthető, csak a **233. § (4) bekezdés a) pontjában** foglaltak és azokon túlmenően az övezetben kifejezetten meghatározásra kerülő építmények helyezhetők el.
- (2a) ² **Zkk-1/Ln** övezet Tímár utcától délre eső területén a szabályozási terven „§” sal jelölt lehatároláson belül elektromos állomás terepszint alatti kialakítással helyezhető el, a kötelező földtakarással együtt legfeljebb 1,0 métert emelkedhet a járdaszint fölé.
- (3) A **Zkk-2/Ln, Zkk-2/Lk, Zkk-2/Lke, Zkk-2/Vt** és a **Zkk-2/Vi** jelű övezetek területén épület nem létesíthető, a **233. § (4) bekezdésben** foglaltak helyezhetők el a következő feltételekkel:
- a) kiosk és a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület akkor helyezhető el,
 - aa) ³ha a **Szabályozási terv** annak területét jelöli, és
 - ab) ha az épület alapterülete nem nagyobb 100 négyzetméternél;
 - b) tetőkerti kialakítással mélygarázs akkor helyezhető el, ha a **Szabályozási terv** kifejezetten⁴ lehetővé teszi.
- (4) A **Zkk-3/Lke** jelű övezet területe Békásmegyer – Ófalu Kőbánya utcától délre húzódó árok és vízrendezésének területbiztosítását szolgáló részterülete, melynek területén
- a) kizárólag a vízrendezéssel kapcsolatos építés folytatható, és csak azzal kapcsolatos építmények helyezhetők el;
 - b) az árok 3,0-3,0 méteres karbantartási sávjában új épület nem létesíthető, meglévő épületrész nem bővíthető.
- (5) A **Zfk-1/Ln, Zfk-1/Lk, Zfk-1/Lke, Zfk-1/Vt, Zfk-1/Vi** és a **Zfk-1/Gksz** jelű övezetek területén
- a) épület nem létesíthető;
 - b) csak a **233. § (4) bekezdés a) pontjában** foglaltak helyezhetők el.
- (6) A **Zfk-2/Lke** és a **Zfk-2/KÖu** jelű övezetek területén a **233. § (4) bekezdésben** foglaltak közül
- a) kiosk és a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület akkor helyezhető el,
 - aa) ha a **Szabályozási terv** annak területét jelöli,
 - ab) ha az épület alapterülete nem nagyobb 100 négyzetméternél;
 - b) tetőkerti kialakítással mélygarázs akkor helyezhető el, ha a **Szabályozási terv** kifejezetten⁵ lehetővé teszi.
- (7) ⁶A **Zfk-3/Vi** és a **Zfk-4/Vi** jelű övezetek területén
- a) a következő építmények helyezhetők csak el a b) pont együttes figyelembevételével:
 - aa) a közlekedés terepszint alatti építménye,
 - ab) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 60. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 62. §-a bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 60. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 72. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁵ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 72. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁶ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 24. §-a, hatályos 2020. december 15-től

- ac) a környező lakóépületek kiszolgálása céljából mélygarázs;
 - b) elhelyezhető továbbá egyéb terepszint alatti építmény, amely támfalépítményként is kialakítható a tereplejtés figyelembevételével, amelyben
 - ba) a **Zfk-3/Vi** jelű építési övezetben a vendéglátás építményei közül cukrászda, fagylaltozó, továbbá kiskereskedelem, nyilvános illemhely, garázs létesíthető,
 - bb) a **Zfk-4/Vi** jelű építési övezetben nyilvános illemhely létesíthető;
 - c) a terepszint alatti építmények felső szintje – megközelítést szolgáló, a beépítettségbe beszámítandó építmények (lépcső, felvonó, rámpa) kivételével – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 1 méternél nagyobb mértékben.
- (8) ¹A **Zsp-1/Ln** jelű övezet területén
- a) csak a 233. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltak létesíthetők,
 - b) sportolást szolgáló terület a 17929/13 hrsz. telek déli részén, a 17929/9 hrsz telek és az Árpád fejedelem útja közötti területrészen létesíthető, az értékes fák megtartása mellett.
- (9) A **Zv-1/Ln, Zv-1/Lk, Zv-1/Lke, Zv-1/Vt, és Zv-1/Vi** jelű övezetekbe tartozó zöldfelületek
- a) funkcionális zöldfelületként (kert, park,) nem használhatók;
 - b) területükön csak a zajvédelemmel összeegyeztethető
 - ba) felszíni fásított parkoló,
 - bb) zajvédő domb,
 - bc) a **Zv-2/Ln** övezetben zajvédő dombban elhelyezett garázs,
 - bd) egyéb, épületnek nem számító építmény létesíthető;
 - c) zöldfelületi védelmüket intenzív, várostűrő fásítással és háromszintes növényállománnyal kell biztosítani.
- (10) a **Zv-2/Ln** jelű övezet területén
- a) a meglévő garázsépítmények és a zajvédő domb fölé nyúló második építményszint egységes fenntartást igényelnek, bővítésük, magassági növelésük nem lehetséges;
 - b) ahol a **Szabályozási terv** jelöli, ott a garázs felett új építményszint létesíthető a már meglévő épületkubatúrák figyelembevételével.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 60. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

XVIII. FEJEZET – ERDŐTERÜLETEK

92. Az Ek - közjóléti és az Ev védelmi erdőterületek övezeti előírásai

235. § (1) Az **Ek** jelű közjóléti erdőterületek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak
- a) az **Ek-Tv/1** övezetbe tartoznak – a természetvédelmi oltalom alatt álló közjóléti erdőterületek;
 - b) az **Ek-Tv/2** övezetbe tartoznak – a természetvédelmi oltalom alatt álló, egyéb rendeltetésű közjóléti erdőterületek;
 - c) az **Ek-1** övezetbe tartoznak – a külterületi – oltalom alatt nem álló – közjóléti erdőterületek;
 - d) az **Ek-2** övezetbe tartoznak – a belterületi – oltalom alatt nem álló – jellemzően közjóléti célú erdőterületek;
 - e) az **Ek-3** övezetbe tartoznak – a belterületi – oltalom alatt nem álló – jellemzően rekreációs célú erdőterületek;
 - f) az **Ek-4** övezetbe tartoznak – a külterületi, oltalom alatt álló erdővel határos, vagy belterülettel nem határos közjóléti erdő területfelhasználásba sorolt, kistelkes erdők;
 - g) az **Ek-5** övezetbe tartoznak – a külterületi, oltalom alatt nem álló közjóléti erdő területfelhasználásba sorolt kistelkes erdők;
 - h) az **Ek-Sp** övezetbe tartoznak – a belterületi, oltalom alatt nem álló, sportolási célra hasznosított közjóléti erdőterületek.
- (2) Az **Ev-Ve** jelű védelmi erdőterületek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:
- a) az **Ev-Ve/1** övezetbe tartoznak – a belterületi védelmi erdőterületek, elsődlegesen közjóléti rendeltetéssel;
 - b) az **Ev- Ve/2** övezetbe tartoznak – a belterületi környezetvédelmi célú védelmi rendeltetésű erdőterületek;
 - c) az **Ev- Ve/3** övezetbe tartoznak – a külterületi – M0 autópáttal kapcsolatos – környezetvédelmi célú védelmi rendeltetésű erdőterületek;
 - d) az **Ev- Ve/4** övezetbe tartoznak – a külterületi – M0 autópáttal kapcsolatos – környezetvédelmi célú, jellemzően meglévő épülettel rendelkező védelmi rendeltetésű erdőterületek;
 - e) az **Ev- Ve/5** övezetbe tartoznak – a külterületi – 10-es úttal és vasúttal kapcsolatos – környezetvédelmi célú védelmi rendeltetésű erdőterületek.
 - f) ¹az **Ev- Ve/6** övezetbe tartoznak – az Északi Városkapu térségének környezeti védelmére szolgáló védelmi rendeltetésű erdőterületek
- (3) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(4)-(19) bekezdésekkel**,
 - b) a **2. melléklet 22. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (6) ²Az erdőterületeken nem létesíthető lakás, továbbá nem helyezhető el épület a **(7)-(19) bekezdésben** foglalt kivétellel, továbbá mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
- (7) ³Az **Ek-Tv/1, Ek-Tv/2, Ek-1** jelű övezetekben
- a) épület nem létesíthető a b)-c) pontban foglaltak kivételével;
 - b) a területen bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
 - ba) pihenés, testedzés (erdei sport- és tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
 - bb) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei,
 - bc) nyilvános illemhely;
 - bd) esőbeálló tető;
 - c) a kizárólag az övezetek telkein e célból kijelölt, „az építési helye beépítésre nem szánt övezetben vagy közterületen” jelöléssel lehatárolt területen létesíthető építmények, épületek a következők:
 - ca) vendéglátás építménye,
 - cb) a terület erdő- és vadgazdálkodási fenntartásához szükséges építmények, épületek.

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 63. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 63. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- (8) Az **Ek-Tv/1** jelű övezetben elsődleges szempont a védett természeti érték megőrzése, ennek figyelembevételével
- új épület kizárólag a Szabályozási terven az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatárolással jelölt területen belül helyezhető el,
 - a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási terven az *„építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatárolással* kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és a beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a **(7) bekezdésben** felsorolt rendeltetések körében változtatható.
- (9) Az **Ek-Tv/2** jelű övezetben
- a már meglévő épületeken kívül új épület csak a meglévő épület bontásával megüresedett területen belül helyezhető el,
 - a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási terven az *„építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatárolással* kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a **(7) bekezdésben** felsorolt rendeltetések körében változtatható,
 - a meglévő telekhatáron átnyúló épületrész nem bővíthető.
- (10) Az **Ek-1** jelű övezetben
- ¹új épület nem létesíthető, de a jelen rendelet hatálybalépése előtt már jogszerű meglévő épület rendeltetése e célból megváltoztatható,
 - ²
 - ³a jelen rendelet hatálybalépése előtt már jogszerűen meglévő épület
 - átalakítható, és beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 10%-ával bővíthető, rendeltetése csak a **(7) bekezdésben** felsorolt rendeltetések körében változtatható, az épület magassága nem növelhető,
 - elbontása esetén legfeljebb azonos mérettel építhető újra.
- (11) ⁴Az **Ek-2** jelű övezetben a közjóléti rendeltetésnek megfelelően elsődlegesen közjóléti, sportolási és egyéb rekreációs célú területek alakíthatók ki, amelyeken elhelyezhetők – a terület geotechnikai besorolásának megfelelő geotechnikai jelentés figyelembevételével -
- pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,
 - nem versenyszerű sportoláshoz kialakított sportpálya,
 - kerti építmény – a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével,
 - gyalogos létesítmények építményei, továbbá gyalogút, kerékpárút, fásított felszíni parkoló,
 - az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
 - ⁵
 - nyilvános illemhely,
 - a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek, továbbá
 - az övezet területén közpark jellegű területrendezés történhet, sportkert, játszótér létesíthető, amelyeken az ahhoz tartozó építmények, a használók kiszolgálását szolgáló épületek létesíthető.
- (12) ⁶Az **Ek-3** övezetben a jelen rendelet hatálybalépésekor már jogszerű meglévő pihenőfunkciót szolgáló szabályos épületeken kívül új épület nem létesíthető, a meglévő épület nem bővíthető, csak a jókarbantartás célú építési tevékenység folytatható, lebontás után új épület nem létesíthető. Építményként
- a szabadidő eltöltés építményei,
 - pihenés, testedzés építményei,
 - az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
 - a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
 - biztonsági okból szükséges órházak melléképítmények,
 - kerti építmények – a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével –,
 - szakrális és hitéleti építmények
- helyezhetők el.
- (13) Az **Ek-4** jelű övezetben

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 63. § (3) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § j) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 25. §-a, hatályos 2020. december 15-től

⁵ hatályon kívül helyezte: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁶ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 25. §-a, hatályos 2020. december 15-től

- a) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető,
 - b) új épület nem létesíthető,
 - c) a létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
 - ca) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,
 - cb) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei,
 - cc) ¹a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - d) kerti építmények – a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével – elhelyezhetők.
- (14) ²Az **Ek-5** jelű övezetben
- a) az elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények a következők:
 - aa) a szabadidő eltöltés építményei,
 - ab) pihenés, testedzés építményei,
 - ac) az ismeretterjesztés építményei,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - ae) kerti építmények – a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével;
 - b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő, szabályos, az **a)** pontban felsorolt funkcióktól eltérő rendeltetésű épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, továbbá az épület legfeljebb a beépítésbe beszámító alapterületének 25 %-ával bővíthető, de nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértéket;
 - c) meglévő épület b) pont szerinti bővítésénél az **Ek-1** erdőövezetbe sorolt terület határától számított 10 méteren belül épületrész nem létesíthető;
 - d) a Héthalom utca északi oldalán a telkek biztonságos megközelítésére a (22863/6) hrsz. közterület északi oldalán magánút létesíthető az érintett kiszolgáló telkek területének igénybevételével.
 - e) a területen az a) pont szerinti építményt létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérésű tereprendezést végezni csak az érintett telkek vizsgált és dokumentált (geotechnikai jelentés) adatai ismeretében szabad a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.
- (15) Az **Ek-Sp** övezetbe tartozó területeken kizárólag a sportolás, rekreáció épületnek nem számító építményei helyezhetők el.
- (16) Az **Ev-Ve** jelű védelmi erdők övezetbe a közhasználatú, vagy közjóléti funkcióval nem rendelkező, meglévő vagy tervezett védőerdősávok, továbbá mezőgazdasági hasznosítás területeken tervezett, védelmi célt szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (17) Az **Ev-Ve/1**, az **Ev-Ve/2**, az **Ev-Ve/3**, az ³**Ev-Ve/4**, **Ev-Ve/5** és az **Ev-Ve/6** jelű övezetek az eltérő területfelhasználások közötti védelmet biztosítják, vagy valamely közlekedési létesítményt elhatároló védőerdő telepítésére szolgálnak.
- (18) Az **Ev-Ve/1**, **Ev-Ve/2**, **Ev-Ve/3**, **Ev-Ve/5** jelű övezet területén épület, egyéb építmény – a terület feltárását szolgáló út, felszíni vízrendezés építménye, mérnöki műtárgy kivételével - nem létesíthető, meglévő épület nem bővíthető, csak a jókarbantartást biztosító építési tevékenység végezhető.
- (19) Az **Ev- Ve/4** jelű övezet területén
- a) a korábbi zártkerti és rekreációs mezőgazdasági területen új épület a **b)** pont szerintiek kivételével nem létesíthető,
 - b) az M0 autópályát kiépítéséig
 - ba) telkenként legfeljebb egy 30 négyzetméteres pihenőépület létesíthető – ideiglenes építményként –, melyet az autópályát kialakítása előtt, az ahhoz szükséges kiszájtások során kártalanítás nélkül meg kell szüntetni,
 - bb) a már több épülettel beépített, 1 hektárt meghaladó méretű telkeken (önkormányzati bértelkek) új épület nem létesíthető,
 - c) a jelen rendelet előtt már jogszerű meglévő épület nem bővíthető, csak a jókarbantartást biztosító építési tevékenység végezhető.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 63. § (4) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 63. § (5) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 31. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

XIX. FEJEZET - MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

93. Az Má általános mezőgazdasági terület övezeti előírásai

236. § (1) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a növénytermesztés, gyepterkezelés, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló területek.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek előírásait rögzítő **(3)-(7) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 23. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Az övezetek területén
- a mezőgazdasági tevékenység mellett ipari termelő tevékenység nem folytatható,
 - elhelyezhető
 - a mezőgazdasággal kapcsolatos építmény,
 - szerszám és kiegészítő,
 - őrház,
 - a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műtárgyai,
 - maximum 200 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelmi létesítmény,
 - sportlétesítmény, lovarda,
 - istálló, ól,
 - épület a forgalmi út tengelyétől mért 100 méteren belül nem létesíthető,
 - az egyéni gazdasági területen az otthont biztosító épület nem létesíthető.
- (6) ²Az övezet területén
- lakás, tanya, birtokközpont nem létesíthető, továbbá
 - nem helyezhető el konténer, mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
- (7) Az építmények energiaellátására megújuló energiahordozó alkalmazható.

94. Az Mk³ kertés mezőgazdasági területek övezeti előírásai

237. § (1) Az **Mk** jelű kertés mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a külterületi kiskertés (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(5)-(11) bekezdésekkel**,
 - a **2. melléklet 23. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási tervvel, és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási terv**, vagy a **XXI. fejezet** egyes területekre vonatkozó **Kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 14. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 64. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 15. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

- (5) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:
- a) az **Mk-1** övezetbe tartoznak – a Rókahegy kertes mezőgazdasági területei,
 - b) az **Mk-2** övezetbe tartozik – a Csúcshegy kertes mezőgazdasági területei,
 - c) az **Mk-F** övezetbe tartozik – a Békásmegyer Ófalu távlatban lakóterületként fejleszthető kertes mezőgazdasági területei
 - d) ¹az **Mk-K** övezetbe tartozik – Csúcshegy közösségi kert területe.
- (6) Az **Mk-1**, **Mk-2** és az **Mk-F/Lke** jelű övezetek területén építményt a **4. §** szerinti geotechnikai besorolás figyelembevételével lehet elhelyezni. Ahol a besorolás nem történt meg és a terület felszínmozgás veszélyes, vagy csúszásveszélyes, ott épület nem létesíthető.
- (7) Az **Mk-1**, **Mk-2** és az **Mk-F/Lke** jelű övezetek területén a **(6) bekezdésben** foglaltak betartásával
- a) a mezőgazdasági tevékenység mellett ipari termelő tevékenység nem folytatható,
 - b) elhelyezhető
 - ba) a mezőgazdasággal kapcsolatos építmény,
 - bb) növényház,
 - bc) szerszám és kiséptároló,
 - bd) őrház,
 - be) a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műtárgyai,
 - bf) maximum 300 négyzetméter bruttó alapterületű kiskereskedelmi létesítmény,
 - bg) sportlétesítmény, lovarda,
 - bh) istálló,
 - bi) az életvitel szerű tartós ott tartózkodás feltételeit nem biztosító, rekreációs célú pihenőépület,
 - c) épület a forgalmi út tengelyétől mért 100 méteren belül nem létesíthető,
 - d) az egyéni gazdasági területen az ottlakást biztosító épület nem létesíthető,
 - e) ²tanya, birtokközpont nem létesíthető, továbbá
 - f) nem helyezhető el
 - fa) mobilház, konténerház,
 - fb) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
- (8) ³Az **Mk-1** jelű övezet területén – a **(7) bekezdésben** foglaltak betartásával –
- a) a telek 1500 négyzetmétert meghaladó területrészt a beépítési mérték számításánál figyelmen kívül kell hagyni,
 - b) a tartós, életvitelszerű céljára épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem változtatható meg,
 - c) 1000 négyzetméternél kisebb méretű telken - a legfeljebb 10 négyzetméteres szerszámkamra kivételével - épület nem helyezhető el;
 - d) az 1000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telkeken legfeljebb telkenként a 23. számú táblázatban rögzített beépítési mértéknek megfelelő, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető, a 4. § szerinti felszínmozgással nem érintett telken
 - da) prérház,
 - db) szerszám- és kiséptárolás,
 - dc) az életvitelszerű tartós ott-tartózkodás feltételeit nem biztosító rekreációs célú pihenőépület,
 - dd) pince
 rendeltetéssel,
 - e) az 1000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telkeken a felszínmozgás veszélyes területtel érintett, geotechnikai kategóriába be nem sorolt területen kizárólag
 - f) prérház,
 - g) szerszám- és kiséptárolás célú épület
- létesíthető.
- (9) Az **Mk-2** jelű övezet területén – a (7) bekezdés együttes betartásával –
- a) a telek 1500 négyzetmétert meghaladó területrészt a beépítési mérték számításánál figyelmen kívül kell hagyni,
 - b) ⁴a 720 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telkeken legfeljebb telkenként a **23. számú** táblázatban rögzített beépítési mértéknek megfelelő, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető a **4. §** szerinti felszínmozgással nem érintett telken
 - ba) prérház,

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 65. § (1) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 65. § (2) bekezdése . Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 19. §, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 32. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- bb) szerszám- és kiséptárolás,
 - bc) az ¹életvitelszerű tartós ott-tartózkodás feltételeit nem ²biztosító rekreációs célú pihenőépület,
 - bd) pince rendeltetéssel,
 - c) a tartós, életvitelszerű otthlakás céljára épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem változtatható meg,
 - d) a ³**b) pont bc) alpont** szerinti épület csak a legalább 12,0 méter szélességű közterületről megközelíthető telken helyezhető el,
 - e) amennyiben a telekméretek nem érik el az 720 négyzetmétert, a közvetlenül szomszédos telkeken – azok tulajdonosainak megállapodása alapján - egy közös gazdasági, vagy pihenő épületet szabad elhelyezni,
 - f) épület csak a legalább részleges közművesítéssel ellátott telken létesíthető, melynek során kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető,
 - g) a telekalakítás során
 - ga) 2000 négyzetméternél kisebb telekméretű telek nem osztható meg,
 - gb) telekalakítás során több lépésben, ütemezetten is kialakítható a legkisebb telekszélesség,
 - gc) 10 méternél keskenyebb meglévő közterület mentén a telek legkisebb előírt mérete 1000 négyzetméter és a közterület felőli, azzal párhuzamos 10,0 méteres területsávval növelt telekterület,
 - gd) meglévő telkek keresztbeosztása esetében a szalagtelkek megszüntetése érdekében a **gc) alponttól** el lehet térni,
 - h) a Szabályozási terven jelölt „*távlati közterület szabályozás és épületelhelyezés korlátozási sávjával*” érintett telekrészen épület, jelentős támfalépítés nem történhet a távlati közterület kialakítása és előkert sáv létrehozása érdekében.
 - i) ⁴ az övezet területén legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű, a területet használók ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben
 - ia) a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és
 - ib) legalább a részleges közműellátás biztosított a telken
- (10) Az **Mk-2** jelű övezetbe sorolt terület esetleges távlati beépítésre szánt területi átsorolásának és belterületbe vonásának kezdeményezési feltétele
- a) megfelelő szélességű közterületek kialakítása, legalább 12-14 méter közötti szélességgel, mely a közművek mellett a szükséges felszíni vizek elvezető árkainak elhelyezését is lehetővé teszi,
 - b) távlati tömegközlekedési nyomvonal számára legalább 16,0 méter széles közterület biztosítása,
 - c) a távlati közterületen a kétoldali fasor ültetésének lehetővé tétele,
 - d) ⁵a közművek fő vezetékeinek kiépítése, különösen a csatorna és vezetékes vízhálózat fővezetékei tekintetében, vagy ezekre vonatkozó elfogadott tervek és konkrét megvalósítási szándék megléte.
- (11) Az **Mk-F/Lke** jelű övezet területét az M0 északi szektor hiányzó szakaszának üzembe helyezése után lehet beépítésre szánt területnek megfelelő területfelhasználási egységbe és építési övezetbe sorolni. Az övezet területén átmeneti hasznosításként
- a) a telek 1500 négyzetmétert meghaladó területrészt a beépítési mérték számításánál figyelmen kívül kell hagyni,
 - b) az 1000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telkeken legfeljebb telkenként a **23. számú** táblázatban rögzített beépítési mértéknek megfelelő, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető a **4. §** szerinti felszínmozgással nem érintett telken
 - ba) prérház,
 - bb) szerszám- és kiséptárolás,
 - bc) az otttartózkodás feltételeit nem biztosító pihenőépület,
 - bd) pince rendeltetéssel,
 - c) a tartós, életvitelszerű otthlakás céljára épület nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem változtatható meg,
 - d) a **b) pont** szerinti épület csak a legalább 12,0 méter széles közterületről megközelíthető telken helyezhető el,
 - e) amennyiben a telekméretek nem érik el az 720 négyzetmétert, a közvetlenül szomszédos telkeken – azok tulajdonosainak megállapodása alapján - egy közös gazdasági, vagy pihenő épületet szabad elhelyezni.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 31. § (1) bekezdés 17. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 31. § (1) bekezdés 17. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

³ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 18. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

⁴ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

⁵ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- (12) ¹Az **Mk-K** jelű közösségi kert célú övezetbe sorolt telken
- a) közösségi kertrészek és egyéni művelésű kertrészek alakíthatók ki,
 - b) az egyéni művelésű kertrészen a szerszámok, anyagok tárolását szolgáló, legfeljebb 10 négyzetméter alapterületű faház helyezhető el,
 - c) a telek közösségi kert céljára kialakított részén a közös műveléshez szükséges
 - ca) szerszámok, anyagok tárolását, valamint
 - cb) a termesztett zöldség és gyümölcs feldolgozását továbbá
 - cc) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot
 biztosító építmény kizárólag a területre vonatkozó geotechnikai jelentésben meghatározott feltételek figyelembevételével létesíthető,
 - d) a telek közösségi kert céljára kialakított részén a c) pont szerinti építmény faház, egyéb faszerkezetű építmény, vagy külső szerelt burkolattal rendelkező konténerház lehet.

¹ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 65. § (3) bekezdése. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

XX. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT VÍZGAZDÁLKODÁSI ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

95. A Vf beépítésre nem szánt vízfolyások övezeti előírásai

238. § (1) A **Vf-P** jelű vízfolyások terület övezetébe tartozik az Aranyhegyi patak.
- (2) Az övezet területén
- a) építményt elhelyezni – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével – nem lehet,
 - b) a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
 - c) ahol a vízfolyás tényleges erdőterületet érint, ott az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartatni,
 - d) a patak védősávját, a fenntartásához szükséges területet a vonatkozó jogszabályok szerint a fizikai kialakulásuk figyelembevételével kell biztosítani.

96. A Tk-G beépítésre nem szánt természetközeli vízfelület övezeti előírásai

239. § (1) A **Tk-G** jelű békásmegyeri Gőtés tó és természetközeli környezetének övezete.
- (2) Az övezet területén
- a) építményt elhelyezni – a gyalogosközlekedést szolgáló létesítmények kivételével nem lehet,
 - b) a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
 - c) természetbarát kerti építmény - pad, játszóelemek – elhelyezhetők.

HATODIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

- 240. §** (1) A kerület városrészeinek egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1.- 239. §-ában foglaltakkal és a **Szabályozási Terv** szabályozási elemeivel.

XXI. FEJEZET – EGYES LEHATÁROLT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

97. ¹ÓFALU

(a belterületi határ - Óbor utca – Mező utca – Ezüsthely utca – Táncsics Mihály utca – a 64218 hrsz.-ú ingatlan keleti telekhatára – a 64218, a 64217 és a 64216 hrsz.-ú ingatlanok északi telekhatára – a 64215 hrsz.-ú ingatlan keleti telekhatára – Meggy utca – Pusztadombi utca – a 65579 hrsz.-ú ingatlan keleti telekhatára – a 65579, a 65578 és a 65577 hrsz.-ú ingatlanok északi telekhatára – a 65577 hrsz.-ú ingatlan nyugati telekhatára – a 65576 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatára – Meggy utca által határolt terület)

241. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) Ófalu karakterének megőrzése érdekében a telek homlokvonalától számított 10 méteres mélységben a **Szabályozási terv** *karaktársávot* rögzít, amelyen belül az alábbi különleges építési előírásokat kell betartani:
 - aa) az épület utca felőli homlokzatának a telek homlokvonalán vagy a Szabályozási Terven a karaktársávon belül rögzített építési vonalon kell állnia,
 - ab) zárt sorú – HZ jelű – beépítési módban az épület létesítése során
 - ac) ahol a telekhatáron a szomszéd épület zárt sorúan csatlakozik, ahhoz tűzfalasan kell csatlakozni,
 - ad) kétoldali szomszédos tűzfal esetén elegendő az egyikhez tűzfallal csatlakozni,
 - ae) 3,5 méternél szélesebb épülethézag felé nyílászáró létesíthető,
 - af) saroktelken, amennyiben mindkét közterület felől rögzítésre került a karaktársáv, annak előírásait elegendő az egyik közterület felé betartani;
- b) Ófalu karakterének megőrzése érdekében a **Szabályozási Terv** a TKR-ben meghatározott *kettőzött ház* jelölést rögzít, ami olyan épületelhelyezési mód, mely egyszerre egy vagy két telket érint, és amelyre a **c) pont** szerinti különleges építési előírások vonatkoznak;
- c) a kettőzött ház jelölés esetén
 - ca) ugyanazon telken a telek két oldalhatárán az épület megtartható, bővíthető, átépíthető és visszaépíthető,
 - cb) ugyanazon telken a szemközti oldalhatáron újonnan épület létesíthető,
 - cc) ha a jelölés két szomszédos telket érint, akkor mindkét telek nem közös oldalhatárán épület helyezhető el (mintha a két telek egy telek volna),
 - cd) a telek akkor is megosztható hosszában, ha az így létrejövő telek szélessége nem éri el az övezetben rögzített legkisebb telekszélességet, de nem kisebb 11 méternél;
 - ce) ²az egyik oldalhatáron álló, utcavonalig nem kiépített épület az utca irányába bővíthető, vagy ott új épület elhelyezhető, de az épület elhelyezése nem járhat értékes növényzet kivágásával;
- d) az utca felőli homlokzat elhelyezésének sávja: a rendezett utcakép kialakulása érdekében a **Szabályozási Terven** a telek homlokvonalától számított 5 méteres telekmélységében kijelölt teleksáv, amelyen belül az utcai homlokzatnak állnia kell.

(2) A Szabályozási Terven közmű és vízvezetetés céljából jelölt egyes elemek értelmezése

- a) közmű vagy vízgazdálkodás céljára fenntartandó nyomvonal / terület
 - aa) Templom utca és Rózsadomb utca közötti tömbökön rögzített nyomvonalának sávjában a komplex vízrendezési és felszíni vízvezetési megoldás megvalósulásáig a telkeken az adott nyomvonalon a csapadék és rétegvizek elvezetését biztosítani kell, az adott nyomvonal el nem zárható, el nem építhető és telkenként máshová nem helyezhető át,
 - ab) egyéb helyen rögzített lehatárolásán az érintett közműnek, vízgazdálkodási létesítménynek (árók, vízmosás) helyét és fenntartását a más jogszabályban meghatározottak szerint biztosítani kell,
- b) vízrendezés felülvizsgálatára kijelölt terület
 - ba) Kőbánya és Óbor utca közötti tömbökön rögzített lehatárolásán a **(8) bekezdés** előírásait kell betartani,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 27. §-a, hatályos 2020. december 15-től

- bb) Békásmegyer-Ófalu területének határa mentén rögzített lehatárolásán a hegyoldal felől érkező felszíni- és rétegvizektől való védelem biztosítása szükséges, a jelölt terület helye e szempontból irányadónak tekintendő, azt külön vízrendezési terv alapján kell meghatározni,
- c) a víznyomás szabályozó Szabályozási Terven jelölt helye a mérnökiileg szükséges más helyen is biztosítható.
- (3) A Szabályozási Terven a tömbbelsőkön belül jelölt, „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó területen”
- a) a telek fő rendeltetésű épülete nem helyezhető el, meglévő épület bővítése esetén abba legfeljebb az épület 5 méteres kiterjedésű része nyúlhat,
- b) a zöldsávban részben vagy egészben már meglévő fő rendeltetésű épület az alapterületéhez viszonyított legfeljebb 20%-os mértékkel bővíthető,
- c) kiszolgáló építmény vagy kiszolgáló épület, műtárgy, burkolt terület a zöldsávban, legfeljebb a zöldsáv lehatárolás telekre eső területének 5%-os mértékéig létesíthető,
- d) fóliasátor, üvegház a zöldsávon belül a zöldsáv lehatárolás telekre eső területének 30 %-os mértékéig létesíthető.
- (4) Egyéb kiegészítő előírások:
- a) nyeles telek nem létesíthető,
- b) kiszolgáló épületekre vonatkozóan
- ba) **49. § bekezdés** szerinti kiszolgáló épület előkert elhelyezése nem megengedett,
- bb) **49. § bekezdés** szerinti utólagos kiszolgáló épület az előírt legkisebb méretű hátsókertben nem helyezhető el,
- c) ahol a kerítés, támfal a telek közterületi határához képest legfeljebb 0,5 méteres eltéréssel a közterületbe nyúlik, ott a közterületek használatára vonatkozó rendelet szerint kell eljárni, kivéve, ha a Szabályozási Terv szabályozási vonalat, vagy irányadó szabályozási vonalat határo meg.
- (5) Egyéb kiegészítő előírások a TKR-ben meghatározott Békásmegyer-Ófalu történeti beépítésű részterületére vonatkozó előírások:
- 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, kivéve a Tüskés utca, Ezüstkő utca – és folytatása – illetve az Eperfa utca folytatásáról nyíló telkek esetében,
- c) oldalhatáros – O jelű – és zárt sorú – HZ jelű – beépítési módban
- ca) az épület utcára merőleges épületszárnya az oldalhatártól számított legalább 1 méterre vagy a kialakult állapot szerinti távolságra kell, hogy álljon, de 12 méternél kisebb telekszélesség esetén nem kell távolságot tartani a telek oldalhatártól,
- cb) a karaktersávban az utcai homlokzat ereszmagassága a kialakult állapot szerint megőrizhető, visszaépíthető, vagy a TKR-ben rögzített *karakterre jellemző elrendezési, formai, méret- és aránybeli minták* szerint alakítandó ki, úgy, hogy az adott utcaszakas – saroktól-sarokig tartó utcahosszban, vagy 10 teleknél hosszabb utca esetében a szomszédos legalább 5-5 telket tekintve - hasonló beépítési típusú épületeit kell figyelembe venni,
- d) az **54. § (4) bekezdés** szerinti lábon álló kerti tető járműtárolás céljából nem létesíthető a telek homlokvonalától számított 15 méteres sávban a TKR-ben meghatározott történeti közterületek mentén.
- (6) A közvetlen közterületről nyíló pincékre vonatkozó rendelkezések
- a) a közterület felől nyíló pincék eredeti jellemzőik megtartása mellett felújíthatók,
- b) a pincék rendeltetése vendéglátás, kulturális, vagy sport funkció céljára is megváltoztatható, de megfelelő kialakítással hagyományőrző kézműves műhelyként, műteremként is kialakítható,
- c) a pincék feletti zöldfelületi jelleget meg kell tartani,
- d) vendéglátó egység létesítése esetén figyelemmel kell lenni a szellőztetés kialakítására, és arra, hogy az a környék lakótelekeinek használatát ne zavarja.
- (7) A Kőbánya utca – Óbor utca közötti tömb fejlesztésére és kialakítására vonatkozó rendelkezések
- a) a tömbfeltáró utat a felszínmozgás veszély elsődleges figyelembevétel, részletes geotechnikai értékelésre alapozva, legalább a Szabályozási Terven jelölt fordulóg egy kiviteli szintű műszaki tervben kell megtervezni, különös figyelmet fordítva a felszíni- és réteg vizek elvezetésének és a lehetséges mozgások megakadályozásának műszaki megoldására. Az így megtervezett út ütemezetten is megépíthető;
- b) a **4. §** szerinti „B” geotechnikai kategóriába sorolt tömbrészeknek kizárólag a Szabályozási Terven jelölt tervezett tömbfeltáró útról megközelíthető telkein épület, továbbá 20 négyzetméternél nagyobb burkolt felület akkor létesíthető, ha az ingatlan kiszolgáló tömbfeltáró út szilárd burkolattal és a csapadékvíz elvezetésének egyidejű megoldásával, vagy annak megléte után valósul meg;
- c) a „B” és „C” geotechnikai kategóriába sorolt tömbrészek területén, épület, építmény létesítésekor biztosítani kell a rétegvizek, talajvizek megfelelő kezelését, elvezetését is;
- d) a „B” geotechnikai kategóriába tartozó telteken az **4. § (5) bekezdésében** foglaltakon túlmenően
- da) öntözésre közhálózati vízzel üzemelő öntöző rendszert működtetni nem szabad, és

- db) ¹kerti víz- és fürdő medence nem létesíthető;
 - e) a területen B vagy C geotechnikai kategóriába sorolt területen magánút nem létesíthető;
 - f) az Óbor utca [(65137/1) hrsz.] felől a **49. § (1)-(2)** szerinti gépjárműtároló csak a **4. §** szerinti geotechnikai adatok ismeretében létesíthető.
- (8) A Kőbánya utcától délre eső 64691/1 és 64691/2 hrsz.-ú árok menti területsáv szabályozása
- a) A Kőbánya utcától délre eső telkek mögötti 64691/1 és 64691/2 hrsz.-ú árok területén, és attól délre, a Szabályozási Terven jelölt „vízrendezés területbiztosítására kijelölt terület” lehatároláson belül
 - aa) a 64691/1 és 64691/2 hrsz.-ú árok területén a végleges vízrendezés megoldásáig biztosítani kell a felszíni vizek elvezetését,
 - ab) tilos az árok betemetése, bármiféle vizet akadályozó anyaggal való betöltése, elépítése, bármilyen építmény ráépítése, továbbá
 - ac) az árok menti 3,0 -3,0 méteres fenntartási sávban biztosítani kell az árok megközelítésének és fenntartásának lehetőségét;
 - b) a vízrendezésre vonatkozó végleges terület-igénybevétel meghatározásáig a *vízrendezés területbiztosítására kijelölt területen*, az árokra merőleges közterületek kivételével
 - ba) a már közterületként lejegyzett telkek területén közmű építése, utépítés nem megengedett, a felszíni víz elvezetését biztosító építés kivételével,
 - bb) a már közterületként lejegyzett telkek felől a jelen rendelet hatálybalépése után kialakított új ingatlan azokról nem szolgálható ki;
 - c) a *vízrendezés területbiztosítására kijelölt területen* lévő, a 64691/1 és 64691/2 hrsz.-ú árokkaal közvetlen szomszédos telkekre telekalakítási tilalom rendelhető el az adott ingatlanok és az árokkaal szomszédos már beépített ingatlanok felszínivíz elvezetés elégtelensége miatt előforduló veszélyeztetettség elkerülése érdekében.
- (9) Egyes telkek beépítésére és használatára vonatkozó kiegészítő előírások
- a) a Kőbánya utca és a Pince köz találkozásánál, a 64672 hrsz.-ú telken lévő lakóépület rendeltetésmódosítása vendéglátás céljára szolgálhat, de az épület nem bővíthető. Az épület és a mellette lévő 64671 hrsz.-ú pince együtt is kialakítható vendéglátás céljára. A parkolás – a telekméretre tekintettel – közterületen is megoldható;
 - b) a 64777 hrsz.-ú Kőbánya utca és Ezüsthegy utcai saroktelken
 - ba) az épület zársorúan is csatlakozhat a szomszédos telkek határán,
 - bb) az épület utca felőli ereszmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet,
 - bc) gépjárműbehajtó csak a Kőbánya utca felől létesíthető.
- (10) Zöldfelület
- a) új fasor telepítése és fasor-rekonstrukció esetén
 - aa) előnevelt legalább 18-20 cm törzskörméretű faegyedeket kell ültetni,
 - ab) a fákat egymástól 10 méternél, és a vonatkozó jogszabályi feltételek szerinti meghatározott minimális méretnél nagyobb távolságra ültetni nem szabad.
- (11) Egyes közterületek kialakítására, átalakítására vonatkozó rendelkezések
- a) a Szabályozási Terven „*kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca*”-ként és „*vegyes használatú és forgalmú utca*”-ként jelölt közterületek átépítése esetén a burkolat kiemelt szegély nélkül valósítható meg;
 - b) a „*kiemelt jelentőségű forgalomcsillapított kiszolgáló utca*”-ként jelölt **Templom utca** átépítése esetén a légvezetékét és oszloptranzformátort ki kell váltani;
 - c) **Hősök tere** átalakítása során
 - ca) az Ezüsthegy utca 64760, 64771/3, 64771/2, 64759/4, 64753, 64777 hrsz.-ú (2. és 12. szám közötti) ingatlanok megközelítését vegyes használatú burkolatról lehet biztosítani, kiemelt járdaszegély nélküli kialakítással,
 - cb) a 64777 hrsz.-ú (Ezüsthegy utca 2. számú) ingatlan gazdasági feltárását a Kőbánya utca felől kell kialakítani, valamint az ingatlan előtt gyalogos felület létesíthető;
 - d) Kőbánya utca – Árok utca találkozására vonatkozó előírások:
 - da) a Kőbánya utcától délre eső területen a 64669 hrsz.-ú területen a gépjárművel való átjárást meg kell szüntetni, vagy a kialakult nyomvonalat a közkert részébe integráltan kell kialakítani, burkolt felületen;
 - db) a (64666) hrsz.-ú közterület nyomvonalától eltérő Kőbánya utcai csatlakozás során az attól délre lévő Zkk-1 övezetbe sorolt záportároló működését rontó beavatkozás, betöltés nem végezhető;
 - dc) a Kőbánya utca és Óbor utca közötti feltáró út kiépítése után az attól északra fekvő, a 64665 hrsz.-ú ároktól délre eső telkek gépjárművel történő megközelítését a feltáró útról kell megoldani és a 64665 hrsz.-ú árok feletti behajtókat kizárólag gyalogos céllal lehet használni;
 - dd) a Kőbánya utca ezen szakaszán a külterület irányából beérkező forgalmat forgalomcsillapítás célját szolgáló eszközzel (pl.: terelősziget) kell csillapítani.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 58/2020. (XII. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a szerinti szöveggel hatályba lépett 31. § (1) bekezdés 19. pontja, hatályos: 2020. december 15-étől

98. CSOBÁNKA TÉR ÉS KÖRNYÉKE

(az Ország út és a Hollós Korvin Lajos utca közötti területnek a 62321/81 telek déli határától a Margitliget utcáig terjedő területe)

242. § (1) ¹

- (2) A közterületek kialakítására vonatkozó egyéb rendelkezések
 - a) a közműkiváltások miatti terepszint változás esetén a Csobánka tér gyalogos díszburkolatának helyreállításánál a szintkülönbséget kertépítészeti eszközökkel kell megoldani (különösen: rézsű, lejtő kazettás zöldfelület, ülőtámfal);
 - b) a területen mélyparkoló - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – akkor alakítható ki, ha a felszínén legalább 1,0 méteres talajtakarású zöldtető létesül, a megszüntetett zöldfelület legalább 80%-os mértékű tetőkerti visszapótlásával;
 - c) sportpálya lehatárolású területen
 - ca) a sportfunkció legfeljebb játszótér kialakítása, vagy parkosítás céljából szüntethető meg,
 - cb) a terület 100%-ban burkolható,
 - cc) a park átépítése során a sportpálya parkon belüli áthelyezése lehetséges.
- (3) A 62321/79 hrsz.-ú telekre - a rendezése után - vonatkozó kiegészítő rendelkezések
 - a) a telken létesíthető épület homlokzatmagassága
 - aa) a 62321/147 hrsz.-ú telken lévő közösségi ház felé, valamint a déli telekhatár felé és az északi telekhatár mentén meghatározott szakaszon legfeljebb 12,5 méter lehet,
 - ab) a telek északi határa és az Országút felé a Szabályozási Terven jelölt szakaszon, de legfeljebb a jelölt homlokzatszakasz hosszának 25 méteres részén a homlokzatmagasság legfeljebb 25 méter lehet.
- (4) A 62321/79 hrsz.-ú telek közvetlen környezetére vonatkozó kiegészítő rendelkezések
 - a) az épület gépjárművel való megközelítését, az ahhoz csatlakozó be- és kihajtókat az Országút felől, a telek déli, legfeljebb 50,0 méteres szakaszán belül kell megvalósítani, szükség esetén szervízáv kialakítható;
 - b) az épület megközelítéséhez szükséges közterületi rendezést a Csobánka tér gyalogos díszburkolatához csatlakozóan, azonos anyagminőségben, vagy magasabb esztétikai értékű anyaghasználattal kell megvalósítani;
 - c) a telek közvetlen környezetében a közterület terepszintje az akadálymentesítés és az épület funkcionális működése céljából megváltoztatható kertépítészeti eszközökkel:
 - ca) a telken létesíthető épülethez csatlakozóan a közterületen a déli irányban játszódomb, szánkózó domb létesíthető az épület tetőkertjéhez csatlakozóan;
 - cb) a 62321/147 hrsz.-ú és a 62321/79 hrsz.-ú telek közötti közterületi sávban a terepszint a közösségi ház előtti lépcső szintjére emelhető, az akadálymentes közlekedés biztosításával egyidejűleg, mely sávban lejtő, tereplépcső, gyalogosrampa létesíthető;
 - cc) a telek északi telekhatára előtt a közterületen a magassági különbséget áthidaló tereplépcső, lépcső, rézsű és akadálymentes közlekedést biztosító gyalogosrampa létesíthető.
- (5) A felszín alatti gyalogos-aluljáró bővítésére vonatkozó kiegészítő rendelkezések
 - a) a 62321/79 hrsz.-ú telken létesíthető épület a terepszint alatt összeköthető a meglévő gyalogos aluljáróval,
 - b) az aluljáró gyalogosfelületéhez csatlakozóan üzlethelyiség létesíthető, melynek gazdasági forgalmát az épület pincszintje felől kell biztosítani,
 - c) az épület és az aluljáró összekötése esetén az azt keresztező közműveket ki kell váltani,
 - d) az aluljáró földem felett vezethető közművek feletti földtakarását, vagy a burkolatemelést csak kertépítészeti rendezéssel szabad megvalósítani,
 - e) a közterületet érintő közműkiváltások feletti végleges tereprendezés (burkolt, vagy zöldfelület) magassága nem lehet nagyobb 0,9 méternél a csatlakozó eredeti burkolatszinthez képest.

¹ hatályon kívül helyezte: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 72. § b) pontja. Hatálytalan: 2023. július 15-étől.

99. BÉKÁSMEGYERI LAKÓTELEP KELETI RÉSZE

(Hadrianus utca - Királyok útja - Pünkösdfürdő utca - Madzsar József utca - M 11-es út által határolt terület)

243. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a jelentős „gyalogos közterületek” területén
 - aa) új felszíni parkolófelület nem létesíthető,
 - ab) ahol a Szabályozási Terv azt kifejezetten¹ lehetővé teszi, ott mélygarázs alányúlhat,
 - ac) önálló épületszerkezetként, vagy épületek között létesülő tetővel, üvegtetővel – a jelölt helyen lefedhető, vagy épület előtetővel fölé nyúlhat;
 - b) a Királyok útján és annak mentén a telken jelölt 10,0 méteres előkert a nagynyomású és a nagyközépnomású gázvezetékek távlati helyének biztosítására szolgál, azt elépíteni, vagy fákkal beültetni nem szabad.
- (2) Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések:
- a) a közterületi telkek egymással a Szabályozási Tervi jelölés nélkül is összevonhatók,
 - b) a közterületi telek a szabályozási vonalak, övezethatárok, vagy a jelölt övezeten belüli terület-használati határok mentén megoszthatók.
- (3) A Békási Piacot magába foglaló építési övezet területén
- a) a piac parkolási kötelezettségét mélygarázsban, vagy épületben (tetőszinten) kell biztosítani;
 - b) a parkolófelület tetőszinten a tetőfelület legfeljebb 40%-a lehet;
 - c) a Szabályozási Terven jelölt javasolt gyalogos kapcsolatokat – fedett kialakításuk esetén - legalább 3,0 méter széles, 3,0 méter magas úrszelvényt kell a javasolt irányokba biztosítani, és amelyek akadálymentességét
 - ca) a HÉV gyalogos-aluljáró irányából,
 - cb) a Füst Milán utca irányából, és
 - cc) a (65552/68) hrsz.-ú közterület sétánya és az északi parkoló felől külön-külön biztosítani kell;
 - d) a meglévő épületek
 - da) egységes kialakítású tetővel összeköthetők úgy, hogy az alattuk kialakuló passzázson a gyalogos forgalom továbbra is zavartalanul biztosítható legyen,
 - db) gyalogos passzázs felé néző homlokzatainak legalább a felét az átlátást biztosítva, vagy üzletportálokkal kell megvalósítani;
 - e) a piac és vásárcsarnok telkén belül legalább 2.000 négyzetméter nagyságú, felszínen nem beépített közösségi teret kell kialakítani úgy, hogy
 - ea) a tér legkisebb szélességi mérete legalább 30 méter legyen,
 - eb) kialakítása legyen alkalmas eseti rendezvények megtartására,
 - ec) a térkialakítás a piac mobilizálható részének (asztalos árusítás) igénybevételével is történhet, ami a tér legfeljebb 50%-át veheti igénybe;
 - f) a Szabályozási terven a közhasználatú telekrész lehatároláson belül az általános előírások helyett a következő előírásokat kell alkalmazni
 - fa) teljes egészében beépíthető a terepszint alatt,
 - fb) üvegtetővel, tetővel lefedhető,
 - fc) fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész,
 - fd) árkád létesíthető,
 - fe) a fölé nyúló épületrész alsó síkja és a járófelület közötti távolság legalább 4,0 méter legyen,
 - ff) földemmel való lefedése esetén annak tetőkerti kialakítása kötelező,
 - fg) területén egyéb közterületi építmény, kiosk nem helyezhető el,
 - fh) területén vendéglátó terasz elhelyezhető;
 - g) Szabályozási terven közhasználatú telekrész lehatároláson az **f) pontban** felsoroltakon túl
 - ga) biztosítani kell az épületek gazdasági kiszolgálását, személygépjárművel való megközelíthetőségét, és a felszíni parkolást,
 - gb) a terület alá mélygarázs benyúlhat, vagy alatta önálló mélygarázs létesíthető,
 - gc) a terület fölé előtető csak a közúti úrszelvény biztosítása mellett nyúlhat.
- (4) A Madzsar József utcai garázssor egyedi előírásai:
- a) a meglévő garázsokon új emelet, tetőtérbeépítés, felépítmény nem helyezhető el,

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 73. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- b) a meglévő garázsépületben a garázsrendeltetéstől eltérő használat nem létesíthető, a gépjárművel kapcsolatos szolgáltatás kivételével,
- c) a meglévő garázsépületeken álló meglévő felépítményekben kiskereskedelmi, iroda, szolgáltatói, egészségügyi, vendéglátói rendeltetés létesíthető.

100. CSILLAGHEGY: MÁTYÁS KIRÁLY ÚT –SZENTENDREI ÚT - BATTYHÁNY UTCA ÉS RÁKÓCZI UTCA MENTI TERÜLETEK

(Csillaghegy, Szentendrei út környéke, azaz a 11-es út (Rákóczi út és Batthyány út) mindkét oldala egy telek mélységben a Szent István utca és a Csetz János köz között, továbbá a Mátyás király út mindkét oldala egy telek mélységben a 11-es út és a Szentendrei út között)

- 244. §**
- (1) **Térfalak kialakítása során** az épület homlokzatának legalább 50%-a a kötelező építési vonalon kell, hogy álljon, a homlokzatsík további része legfeljebb 3,0 méterrel térhet el a kötelező építési vonaltól, az építési hely irányába.
 - (2) Épületcsatlakozás a zárt sorú beépítési módú építési övezetben
 - a) a Szabályozási Terv eltérő rendelkezése hiányában a csatlakozó új épület(rész) zárópárkánya a csatlakozástól számított 3 méteren belül legfeljebb 0,8 méterrel lehet alacsonyabb, vagy legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb az övezetnek megfelelő épületmagasságú csatlakozó meglévő épület megfelelő eleménél. A további homlokzati szakasz magassága nem lépheti túl sem a magasabb csatlakozási értéket, sem az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság alapján meghatározott értéket.
 - (3) Közhatalmú terület kialakítása esetén
 - a) a Szabályozási Tervlapon jelölt „közhatalmú javasolt telekrész” kialakítása esetén a telekre előírt általános szintterület nagysága a jelölt terület kétszeresének megfelelő szintterülettel növelhető, de legfeljebb e növekmény a 0,25 m²/m²-es szintterületi mutató értéket érheti el.
 - (4) Egyéb előírások
 - a) a **Gksz-1/HZ-1** övezetek területén üzemanyag-töltő állomás egyéb rendeltetésű épületben nem létesíthető;
 - b) a 61179 hrsz.-ú telek teherforgalmi és közforgalmi megközelítése csak a Rákóczi út felől történhet;
 - c) a 11-es főút mentén, a Szabályozási Terven jelölt „közhatalmú javasolt telekrész” kizárólag sávbővítés céljára használható fel, amely lehetővé teszi a telkek megközelítését, illetve a közterületi parkolást, és amely legalább 5-5 telket érintően alakítható csak ki;
 - d) funkcióváltás vagy kapacitásnövelés esetén a sávbővítést ki kell alakítani az építmény használatbavételéig;
 - e) a lakóutcák védelme érdekében a Rákóczi út és Batthyány utcával határos telek teherforgalmi megközelítése, és a vendégparkoló megközelítése csak a főút felől történhet;

101. ARANYHEGY – ÜRÖMHEGY – PÉTERHEGY

(Pusztakúti út – Aranyhegyi út – Aranyvölgy utca – Bécsi út –
közigazgatási határ – Ürömhegyi út – erdő terület – Héthalom utca –
Dobogókő utca – Héthalom utca által határolt terület)

- 245. §** (1) **A telkek megközelítésére, az utakra vonatkozó kiegészítő rendelkezések:**
- a) ¹új magánút,
 - aa) legalább 10 méteres szélességgel bárhol kialakítható,
 - ab) a Szabályozási Terven jelölt helyen csak az ott lévő telkek feltárására és az ott meghatározott mérettel alakítható ki,
 - b) ²az Aranyhegyi és Pusztakúti úton, a Vi-3/SZ-F1 építési övezet kivételével, az ingatlan kiszolgálást biztosító közvetlen gépjármű számára szolgáló útcsatlakozás, vagy kapubehajtó csak akkor létesíthető, ha az ingatlan más közterületről nem szolgálható ki,
 - c) azon kiszolgáló utaknál, ahol a kiszolgáló út létesítését, bővítését szolgáló lejegyzést a Szabályozási Terv az egyik oldali teleksorból írja elő, ott az út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata – külön rendeletben rögzített feltételekkel – a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezi.
- (2) A terület szennyvizeinek és csapadékvizeinek kezelésére vonatkozó kiegészítő rendelkezések
- a) a szennyvíz-köcsatornahálózat kiépítéséig a telken keletkező szennyvizeket a telken belül létesítendő zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban kell összegyűjteni,
- (3) a tárolóban gyűjtött vizek rendszeres, hatóságilag engedélyezett leürítőhelyre történő elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia,
- a) csapadékvíz csatorna vagy árok hiányában a csapadékvizeket helyben kell tartani, telken belüli elhelyezve vagy hasznosítva.
- (4) A terület közművezetékeinek és azok védőtávolságainak kiegészítő rendelkezései
- a) a gázvezeték biztonsági övezetén belül tilos:
 - aa) minden építési tevékenység,
 - ab) tűzrakás, ill. anyagok égetése
 - ac) a vezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,
 - ad) a vezeték tengelyétől mért 5-5 méter távolságon belül fák ültetése, kordonok elhelyezése, 50 centiméternél mélyebb talajművelés, anyagok tárolása és
 - ae) 3-3 méter távolságon belül bokrok, cserjék ültetése;
 - b) a föld feletti villamos vezeték biztonsági övezete 120 kV feszültség esetében 13 -13 méter, amely a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért függőleges síkig terjed, a biztonsági övezetben többek között tilos:
 - ba) a villamosműhöz nem tartozó oszlop, torony, önálló tartószerkezet, állványzat létesítése,
 - bb) anyag tárolása oly módon, hogy az oszlop megközelítését akadályozza és
 - bc) az oszlopszerkezetben és az alapozásban agresszivitásuk miatt kárt okozó vegyi anyagok tárolása és felhalmozása.
- (5) A Szabályozási Terven „**kerületi elővásárlási jog**” jelöléssel érintett ingatlanokra Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg a távlatban szükséges alapintézmények elhelyezése és a közcélú zöldterületek helybiztosítása érdekében.
- (6) A **kilátásvédelem** miatt be nem építhető területen csak kisméretű, a kilátást nem zavaró fa ültethető.
- (7) ³Az Aranyhegyi út – Gúla utca közötti területen
- a) a Szabályozási Terven javasolt helyen az Aranyhegyi úthoz való útcsatlakozást biztosító közterületi szabályozás szabályozási vonalát telepítési tanulmányterv alapján kell pontosítani, legfeljebb 3,0-3,0 méteres eltéréssel, az előírt szabályozási szélesség megtartása mellett,
 - b) a telkek beépítésének feltétele az Aranyhegyi út és Gúla utca közötti, a Szabályozási Terven jelölt közterület kiépítése, és a telkek teljes közművel való ellátása.
- (8) ⁴Az Órany utca kiszabályozásával érintett 22427 hrsz.-ú telek lejegyzés után visszamaradó területén
- a) egy kétlakásos épület létesíthető
 - b) a beépítési mérték 40%.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 14/2022. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2022. július 9-től

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 61. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 66. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

102. POMÁZI ÚT – BÉCSI ÚT – ARANYVÖLGY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

- 246. §**
- (1) A 10-es út Bécsi úti csomópontjától nyugati irányú kiépítésére vonatkozó különleges rendelkezéseket az új út környezetében lévő területek vonatkozásában a **(2)-(3) bekezdések** tartalmazzák:
 - (2) Az úthoz való kapcsolódások
 - a) az új 10. számú főút fővárosi szakaszához közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító útsatlakozás vagy kapubehajtó nem kapcsolódhat.
 - (3) Az út keresztmetszeti kiépítésére vonatkozó rendelkezések
 - a) az útépítéssel egyidejűleg a szomszédos területek zajvédelmét és az út melletti fásítás lehetőségét is biztosítani kell;
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű intézményterület (Waldorf iskola) mellett
 - ba) kiegészítő védelem céljából az intézmény (iskola) és a zajárnyékoló fal között 10 méter széles többszintes növényállományt kell kialakítani;
 - c) a területen áthaladó 120 kV-os távvezetékét földkábelrel kell kiváltani legalább a Virágosnyereg út és az Óbudai temető között.

103. ÓBUDA-ÚJLAK: SZÉPVÖLGYI ÚT – SEREGÉLY UTCA –14868/17 HRSZ.-Ú és a 16179/4 TELKEK KELETI HATÁRA – NAGYSZOMBAT UTCA – LAJOS UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

- 247. §**
- (1) Az épületek és egyes rendeltetési egységek elhelyezésének szabályai a következők az építési övezetben foglaltak mellett:
 - a) az előkert legkisebb mérete a Kecse utca előkertes szakaszán 3,0 méter lehet,
 - b) az utca felé magasföldszintes épületet elhelyezni és meglévő épületet ily módon átépíteni nem lehet,
 - c) a közterülettel határos lakóhelyiség közterületi járdától mért legkisebb padlószintmagassága
 - ca) a Bécsi út mentén legalább 3,0 méter,
 - cb) a Lajos utca mentén legalább 4,5 méter,
 - d) a gyalogos közterületek mentén a közterület felőli földszinten csak üzlethelyiség (kereskedelmi, szolgáltató), vendéglátó rendeltetési egység, közforgalmú iroda, kulturális és szórakoztató, valamint egyéb közhasználatú rendeltetési egység létesíthető.
 - (2) A terepszint alatt kialakított parkolósínek beépítési mértéke a **Vt-H jelű övezetben** elérheti a 100 %-ot, mely esetben az építési övezetek előírt kötelező zöldfelületi mértéke figyelmen kívül hagyható.
 - (3) ¹Az épület legmagasabb pontját a következő szabályok betartásával kell meghatározni a Bécsi úttal határos telkek esetében: [18. ábra]
 - a) a Bécsi út felől, vagy a Kecse köz felől – az úttal a TKR alapján kötelező módon párhuzamos – gerincvonal magassága nem haladhatja meg a Szabályozási Terven szereplő Bécsi út, és a Kecse köz felől meghatározott párkánymagasság vagy homlokzatmagasság 6,0 méterrel növelt értékét;
 - b) az épület legmagasabb pontjának lehatárolását szolgáló magassági idom kontúrjának határoló síkjait a c)-e) pont szerint kell megállapítani
 - ba) a Bécsi út keleti oldalán fekvő a Bécsi úttal közvetlenül szomszédos, valamint
 - bb) a Bécsi út nyugati oldalán fekvő a Bécsi út és a Kecse köz közötti, továbbá
 - bc) a 2. tömbben a Bécsi út és a belső feltáró út közötti épületek esetében;
 - c) a területre vonatkozó magassági idom megállapítása során [18. a1-a2 ábra],
 - ca) a ferde sík hajlásszöge 45°,
 - cb) az elméleti gerincvonalat meghatározó vízszintes sík magassága a párkánymagasság, vagy homlokzatmagasság értéke + 6,0 méter;
 - d) a Bécsi út nyugati oldalán fekvő átmenő telek esetében, ha a Kecse köz, vagy a 2. tömbben a belső feltáró utca felől a magassági idom vízszintes síkja magasabban helyezkedik el, mint a Bécsi út felőli vízszintes sík, akkor a magassági idomot a következők szerint kell megállapítani [18. a1-a2 ábra]
 - da) meg kell határozni a két eltérő magasságú párkányvonalat, az arra fektetett két 45°-os ferde síkot és a hozzájuk tartozó vízszintes magassági síkokat, és

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

- db) a két eltérő magasságú vízszintes síkot a Bécsi út felől az utca szemközti homlokzati falsíkjának 1,5 méteres magassági vonalától a Bécsi út felőli párkányvonalra fektetett 45°-os ferde sík és a hozzátartozó vízszintes sík metszéspontjára (elméleti gerincvonal) fektetett ferde látványsíkkal kell összekötni;
- e) az a)-c) pontok szerint meghatározott síkok (a két 45°-os, a két vízszintes, és az azokat összekötő harmadik ferde látványsík) fölül épületrész – a kémények és szellőzők kivételével – nem nyúlhat;
- f) a Bécsi út nyugati oldalán fekvő átmenő telek esetében, ha a Kecse köz, vagy a 2. tömbben a belső feltáró utca felől a magassági idom vízszintes síkja alacsonyabban helyezkedik el, mint a Bécsi út felőli vízszintes sík, akkor a magassági idomot a Bécsi út felől szerkesztett vízszintes sík határozza meg;
- g) a hátsó telekhatár felé néző homlokzat esetében nem kell a c)-f) pont szerinti magassági idom közterület felől szerkesztési szabályait alkalmazni;
- h) a Bécsi út keleti oldalán a területre vonatkozó magassági idomot a 45°-os ferde sík és a 8. melléklet 18.b ábra szerinti ferde látványsíkok (látványsík-1 és látványsík-2) együtt határozzák meg, amelyek fölül csak az i) pontban meghatározottak szerint nyúlhat épületrész;
- i) a Bécsi út keleti oldalán a Bécsi út 69-71. szám alatti telken a közterületi határvonaltól számított
- ia) 6 méteren belül a párkányvonalra fektetett 45°-os ferde sík és a látványsík között legfeljebb a teljes homlokzatszélesség 1/8-án,
 - ib) 10 méteren túl legfeljebb a teljes homlokzatszélesség 1/5-én és a látványsík-1 fölül legfeljebb 4,0 méter magasságig,
 - ic) 20 méteren túl legfeljebb a látványsík-2 magasságáig
- nyúlhat épületrész.
- (4) A területen a **Szabályozási Terven kijelölt** telkekre - akár beépítetlen, akár meglévő épület bontásával e rendelet hatálybalépése után beépítetlenné válik – a rendezett településképp alakítása érdekében beépítési kötelezettség írható elő.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt tömbök számozásának megfelelő kiegészítő előírásait a **(6)-(11) bekezdés** rögzíti, melyeket az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (6) Az **1/1-es** tömb szabályozása
- a) az Lk-2/Z-2 övezetbe sorolt telkeken az építési helyen belül az előírt épületköz legkisebb mérete az övezetben előírt épületmagasságnak megfelelő érték. Az épületköz a telek déli oldalán kell kialakítani;
 - b) a Kecse köz felől a már kialakított támfalgarázsok vonalában legfeljebb a telek homlokzati vonalától számított 6,0 méteres sávban további támfalgarázs alakítható ki. Kettőnél több önállóan nyíló garázskapu egy telken nem létesíthető.
- (7) **1/2 tömb** szabályozása a Szépvölgyi út mentén (buszvégállomás területének környezetében)
- a) a (14771/3) hrsz.-ú közterületnek - a gyalogos köztér céljára kijelölt lehatároláson (**a továbbiakban: gyalogos köztér**) belül - a buszvégállomás számára a Szabályozási Terven irányadó jelleggel jelölt területet szabad csak rendelkezésre bocsátani. A lehatárolás visszamaradt területén a fásított köztérnek megfelelő gyalogos területet kell kialakítani KAT alapján, a végleges buszmegálló és tárolószám függvényében;
 - b) a (14771/3) hrsz.-ú közterület alatt mélygarázs létesíthető, melynek megközelítése
 - ba) kizárólag a Kecse köz felől lejárton keresztül, vagy
 - bb) a szomszédos mélygarázsok felől a mélysíkon történhet;
 - c) a buszvégállomás számára önálló építmény a **gyalogos köztérként jelölt** területén nem létesíthető, az irányítást szolgáló helyiségeket a szomszédos épületek egyikében kell biztosítani;
 - d) a buszvégállomás részbeni, vagy teljes kitelepülése esetén a Szabályozási Terv felülvizsgálata nélkül a végállomással érintett terület köztérnek megfelelő funkcióval alakítandó ki;
 - e) a **gyalogos köztér** területén a közterületen létesíthető építmények közül kizárólag:
 - ea) pihenést, várakozást szolgáló köztárgyak (pad, ülőkocka stb.),
 - eb) díszkút, szökőkút, szobor, emlékmű,
 - ec) az elengedhetetlenül szükséges hírközlési és postai műtárgyak
 - ed) közlekedésirányítás eszközei,
 - ee) a kialakuló köztér legfeljebb 25%-án, annak lefedését szolgáló üveg védőtető,
 - ef) rámpa, lépcső,
 - eg) kertépítészeti műtárgy,
 - eh) vendéglátó terasz,
 létesíthető;
 - f) a gyalogos köztér felől
 - fa) gyalogoshíd létesíthető a Bécsi út 38-50. alatti épület (14769/1 hrsz. Újudvar) meglévő belső közlekedőterületéhez a 14770/1 telek felett, vagy
 - fb) a 14770/1 telek beépítése esetén az átjárást a Bécsi út 38-50. alatti épület (14769/1 hrsz. Újudvar) felé az épület földszintjén biztosítani kell;
 - g) a területen a meglévő kereskedelmi funkciót is tartalmazó Bécsi út 38-50. alatti épület átépítse (Újudvar), vagy jelentős bontással járó újrabeépítése során a kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterület (az eladótér és a hozzátartozó raktárterület együtt) nem haladhatja meg a 15.000 négyzetmétert;

- h) az **f) pont** szerinti épület:
- ha) mélygarázsának gépkocsival történő megközelítése mind a Kecse köz, mind a Bécsi út felől is történhet,
 - hb) a Kecse közben a garázs be- és kihajtó a Szépvölgyi út (14866/1) hrsz. közterületének északi határvonalától számított legfeljebb 80 méteren belül kerüljön kialakításra,
 - hc) a gazdasági kiszolgálását a Bécsi út felől megközelíthető, de zárt homlokzati kialakítású építményrészben kell biztosítani,
 - hd) gyalogos megközelítése a Bécsi út, a Szépvölgyi út és a Kecse köz felől is történhet,
 - he) az épület bővítése, vagy bontás esetén új épület elhelyezése során a Kecse köz felől legalább 500 négyzetméter, legalább félintenzív zöldtető létesítendő,
 - hf) új épület csak a Szépvölgyi út - Kecse köz csomópontjának átépítése és – a jelenlegi kereskedelmi szintterületet elérő, vagy meghaladó kereskedelmi rendeltetés létesítése esetén – a hc) pont szerinti gazdasági bejárat áthelyezése esetén létesíthető.
- (8) ¹A **2-es** tömb szabályozása
- a) vegyes használatú közterület a Kecse köz folytatásaként alakítandó ki, továbbá
 - aa) gépjárműves kapcsolatát a 14736/1 hrsz.-ú (Bécsi út 72.) telken kell biztosítani a Bécsi úttal, mely kapcsolat magánútként vagy közhasználatú területként is kialakítható;
 - ab) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek összevonásra kerülnek, akkor az aa) pontban meghatározott helyen legalább a gyalogos kapcsolat biztosítása szükséges, az aa) pont szerinti gépjárművel való megközelítés kialakítása magánúton nem kötelező;
 - b) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek nem kerülnek összevonásra, akkor a Bécsi útra merőleges aa) pont szerinti magánút, vagy közhasználatú terület:
 - ba) szélessége legalább 12 méter,
 - bb) a terepszint alatt mélygarázs céljára igénybe vehető, akár a déli, akár az északi, vagy akár mindkettő telek garázsszintjének helybiztosítása, vagy megközelítése céljából,
 - bc) a jelölt szakaszon az első emeleti vagy tetőtéri szint a két szomszédos telek között a közterület felett átköthet a jelölt terület legfeljebb 2/3 területén, melyen belül helyiségcsoport is létesíthető bármelyik épülethez csatlakozóan,
 - bd) az átkötés nem kötelező, a terület az épületközre vonatkozó szabályok szerint is kialakítható,
 - be) az építési vonal ezen a szakaszon irányadó, épületrész homlokzatának elhelyezése nem megkötött;
 - c) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek nem kerülnek összevonásra, akkor a Kecse köz folytatásaként a közterülethez kapcsolódó új belső feltáró magánút
 - ca) szélessége legalább 12 méter,
 - cb) vegyes használatú kiszolgáló útként alakítható ki, kiemelt járdaszegély létesítése nem szükséges;
 - cc) az út északi végén a tehergépjárművek számára – hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása – céljából megfelelő fordulót kell létesíteni a magánúton, vagy telek közhasználatra átadott részén, mely a jelenlegi 14731/1, vagy a 14732/1 hrsz.-ú telek igénybevételével is kialakítható;
 - d) a közterületen és a magánúton is legalább egy oldali fasort kell ültetni;
 - e) magánút alá a telkek mélygarázs szintje kinyúlhat, amennyiben:
 - ea) a csapadékvíz elvezetés és a tér- vagy közvilágítás megoldását nem akadályozza, és
 - eb) a fasortelepítést nem akadályozza, és
 - ec) geotechnikai adatok ismerete azt alátámasztja;
 - f) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek nem kerülnek összevonásra, akkor
 - fa) új épülettel való beépítésük csak a c) pont szerinti magánút kialakítása után lehetséges,
 - fb) a telkek gépkocsival történő megközelítése a Bécsi út felől nem, kizárólag a c) pont szerinti magánútról, vagy a Bécsi útra merőleges közhasználatú terület felől történhet;
 - fc) a Bécsi út menti telkek mélygarázsai összeköthetők, amennyiben a tűzvédelem tekintetében a vonatkozó jogszabályi feltételek betarthatók.
 - g) amennyiben a Bécsi út 72-84. számú telkek összevonásra kerülnek, akkor
 - ga) az a) pont szerinti közterületi út északi végén a tehergépjárművek számára – hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása – céljából – megfelelő fordulót kell kialakítani a telek Szabályozási Terven jelölt közhasználatú részének igénybevételével vagy magánút kialakításával;
 - gb) a gépjárművel való megközelítés céljára legfeljebb két közvetlen ki- és behajtó létesíthető,
 - gc) az épület terepre illesztése során a 6.§ szerinti terepszint különbség elérheti a 2,0 métert és a terepmegfogást biztosító támfal építési helyen kívül is létesíthető;
 - gd) a Bécsi út felé a telekhatáron csatlakozó épületrész a tetőszinten tűzfal kialakítás nélkül – az oldalsó telekhatártól legalább 2,0 méteres elhúzással és homlokzatosítva is kialakítható, mely esetben a Szabályozási Terven jelölt 6,5 méteres homlokzatmagasság helyett 7,5 méter alkalmazható a Bécsi út 66. telek épületéhez való csatlakozásnál;
 - ge) a hátsó telekhatár felé tetőemelet létesíthető, 2,0 méternél nagyobb visszahúzású terasz legalább 30 %-a zöldtetőként alakítandó ki, mely esetben az épületmagasság 10,50 méter lehet, a Szabályozási Terven jelölt homlokzatmagassági értékek betartása mellett;
 - gf) a Bécsi út felé kétszintes tetőtér kialakítható, de a második tetőszint helyiségeinek bevilágításánál a telekbelső felőli megoldást kell előnyben részesíteni;
 - h) a Bécsi út 72. szám alatt kialakításra kerülő közhasználatú terület:

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (4) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- ha) a terepszint alatt mélygarázs céljára igénybe vehető, valamint a garázsszint megközelítését biztosíthatja,
- hb) a földszinten nem, de a földszint feletti szinteken beépíthető, vagy
- hc) épületközként is kialakítható a rá vonatkozó szabályok szerint.

(9) ¹A **7-es** tömb szabályozása

- a) a 14669 és a 14695, 14696 hrsz.-ú telkek, valamint a 14699/3, 14699/4 hrsz.-ú telkek Szabályozási Tervben lehatárolt területét, továbbá a 14697/2 hrsz.-ú telek teljes területét közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani. Az e célból jelölt területek kerítéssel nem határolhatók le, rajtuk a gyalogosforgalom szabad átjárását időbeli korlátozás nélkül kell biztosítani;
- b) a 14695, 14696, a 14697/2 és a 14699/4 hrsz.-ú telkek összevonandók a közhasználatú terület kialakítása mellett;
- c) a Bécsi út 69-71. szám alatti (14696 és 14695 hrsz) épületek megtartása esetén az épület parkolási igényeit:
 - ca) a Galagonya utca felől megközelíthető átépített pinceszinten, vagy
 - cb) a 14697/2, 14699/4 hrsz.-ú telkek alatti mélygarázsban
 kell biztosítani;
- d) a Bécsi út 69-71. szám alatti (14696 és 14695 hrsz) épületek bontása esetén az új beépítés parkolási igényeit:
 - da) a Galagonya utca felőli megközelítésű mélygarázsban, és
 - db) a 14697/2, 14699/4 hrsz.-ú telkek alatti mélygarázsban
 kell biztosítani;
- e) a Bécsi út 69-71. számú épület ((14696 és 14695 hrsz meglévő vagy új) összeköthető a Galagonya utca menti új épület(ek) emeleti szintjével, és az épület földszinti kialakítása során a gyalogos átközelkedést a Galagonya utca és a Dereglye utca közötti közhasználatú területen legalább 6,0 méter széles és legalább 4,0 méter belmagasságú úrszelvénnel biztosítani kell.

(10) Az **5-ös** tömb foghíjtelkén az új épület homlokzatsatlakozását a magasabbik csatlakozó homlokzat szerint kell megállapítani a Kolosy tér és a Bécsi út felől külön-külön.

(11) **A 8-as** tömbben

- a) a már közhasználatú területként használt területek nem zárhatók le, azon a szabad átjárást továbbra is biztosítani kell,
- b) a 14710 hrsz. telek beépítése során a parkolási kötelezettség a szomszédos 14708 épület felől megközelíthető garázsszinten is megoldható.

(12) ²A 6-os tömb Vt-H/Z-TT1 telkeire vonatkozóan új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén a 168. § (1) bekezdés rendelkezései közül létesíthető funkciókat, azok nagyságrendjét, a jelenleg kialakultnál nagyobb beépítési magasságot, a parkolási kötelezettségre, a parkolás megoldásának módjára vonatkozó rendelkezéseket telepítési tanulmánytervre alapozott Szabályozási terv módosítás keretében kell meghatározni.

(13) ³A **6-os** tömb szabályozása a **Vt-H/Z-TT2** építési övezetbe sorolt 14684 hrsz.-ú telekre vonatkozóan:

- a) az épület a Kolosy tér felőli nézetében legfeljebb földszint + 2 emelet+tetőtér kialakítású lehet, kétszintes tetőtér megvalósítása esetén a második tetőtéri szint nyílászárói csak az épület belső udvara felé alakíthatók ki,
- b) a Kolosy tér felől legfeljebb a homlokzatszélesség felében a párkányon túlnyúló tetőkiemelés, kapuzatos épületrész létesíthető, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épület gerincmagasságát,
- c) a szomszédos Csemete utcai épület melletti igazodást – tervtanácsai véleményre alapozva – építészetiileg úgy kell kialakítani, hogy az épület utcai homlokzatstruktúrájába illő, arányos szakaszán, meghatározó homlokzati- és tömegváltás jöjjön létre és érvényesülhessen az utcakép tekintetében,
- d) az épület legmagasabb pontja 13,0 méter,
- e) a b) és c) pont építészeti kialakítása és a megfelelő belmagasságú használati szintek létrejötte érdekében – az épület legmagasabb pontjának figyelembevétele mellett – az épületmagasság legfeljebb 0,5 méterrel növelhető a 2. mellékletben meghatározotthoz képest.
- f) az épület átépítése, bővítése során keletkező új parkolási kötelezettség egésze más telken, vagy közterületen is biztosítható, melynek esetében a 4.B melléklet közterületre vonatkozó rendelkezése figyelmen kívül hagyandó, szükség esetén az 51. § (8) bekezdés szerinti különidejűség is figyelembe vehető.

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 62. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 62. §-a. Hatályos: 2023. július 15-étől.

104. SZŐLŐ UTCA – TÍMÁR UTCA – PACSIRTAMEZŐ UTCA – VIADOR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

- 248. §** (1) Az épületek és egyes rendeltetési egységek elhelyezésének szabályai a következők:
- a) az építési helynek a Szabályozási terven jelölt terepszint alatt¹ és földszinten is beépíthető részén csak földszintes építmény létesíthető, melynek:
 - aa) csatlakozó terepszinttől mért párkánymagassága – a tetőkerti talajvastagsággal együtt mérten - nem lehet nagyobb 4,5 méternél,
 - ab) zárófödeme területének legalább 40%-án minimum 50 centiméteres földvastagságú zöldtetőként alakítandó ki,
 - ac) a telekhatár felé néző, nyílászáróval nem rendelkező homlokzatfelület legalább 60%-án függőleges zöldfelületet kell kialakítani;
 - b) a területen a terepszint alatti beépítési mérték elérheti a terepszint alatti építési hely mérete által elérhető mértéket;
 - c) a telekhatárok 3,0 méteres sávjában:
 - ca) a szomszédos telek csatlakozó terepszintjétől legfeljebb 1,0 méterrel lehet eltérni,
 - cb) az 1,0 méternél magasabb támfal a sávon belül nem létesíthető.
- (2) ²Az épületek magassági kialakításának szabályai a következők
- a) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 25 méter lehet, kivételt képez ez alól a Viador utcai utcakép látványvédelme miatt a Szabályozási Terven jelölt sáv, ahol a Viador utca vonalától a tömb belseje felé eső 20 méter széles sávon belül legfeljebb 20,5 méter lehet az épület adott sávra eső legmagasabb pontja;
 - b) a csatlakozó párkánymagasság értéke legfeljebb $\pm 0,8$ méterrel térhet el a szomszédos épület párkánymagasságának értékétől, a Viador utcai épületek kivételével, ahol azoknak az eredetivel azonosnak kell lennie.
- (3) A Viador utca épületeire vonatkozó rendelkezések átépítés esetén
- a) a párkánymagasság és a gerincmagasság értéke az eredetivel megegyezően alakítandó ki,
 - b) emeletráépítés nem megengedett,
 - c) a meglévő épületek tetőtéri beépítése kizárólag meglévő lakás bővítése érdekében megengedett, mely esetben:
 - ca) nyílászáró és tetőfelépítmény csak a tömbbelső felé létesíthető,
 - cb) a Viador utca felé semmilyen nyílászáró, vagy tetőfelépítmény nem létesíthető.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 74. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 29. §-a, hatályos 2020. december 15-től

105. Kiscelli utca – Doberdó út – Podolin utca – Bécsi út által határolt terület

249. § (1) Az épület elhelyezése és tömege

- a) az épület homlokzatának legalább 50%-a a kötelező építési vonalon kell, hogy álljon, a homlokzat további része legfeljebb 3,0 méterrel térhet el a kötelező építési vonaltól, az építési hely irányába,
- b) a Bécsi út és a Doberdó utca közötti területen létesíthető épületek tömege – kémény, antenna kivételével - sehol sem metszheti a telek Doberdó utcai telekhatáron 1,5 méter magasságban és a Bécsi úti telekhatáron 22 méter magasságban fektetett vízszintes síkot és nem haladhatja meg az egyébként előírt magassági értékeket.

(2) A **Vi-1/SZ-2** övezetre vonatkozó előírások

- a) a Bécsi út 114-116. számú (hrsz.: 16203, 16204, 16205) telkeken összevonás után a tömbbelsőben elhelyezhető épületek magassága nem haladhatja meg a Bécsi úton elhelyezhető épületek magasságát, a hegyoldal felé eső homlokzatmagasság maximuma pedig 10,5 méter lehet;
- b) a Podolin utcával párhuzamosan kialakított 16202/4 és 16202/3 hrsz.-ú telkeken
 - ba) a homlokzatmagasság a Bécsi út felé eső oldalon maximum 12,0 méter, a hegyoldal felé eső oldalon maximum 8,0 méter lehet,
 - bb) a telkek összevonása esetén meglévő lakóterülethez való illeszkedés érdekében az új épületeket tagoltan kell kialakítani, a legnagyobb egybefüggő homlokzati hossz 15,0 méter lehet, a tagolás mélysége és szélessége legalább 6,0 méter legyen.
 - bc) ¹
- c) ²16215 hrsz.-ú telken „megtartásra javasolt épület, épületrész”
 - ca) felújítható,
 - cb) legfeljebb egy szinttel és tetőtérrel bővíthető,
 - cc) átépítése, bővítése során a hegy felőli oldalon a homlokzatmagasság a meglévő Kiscelli utca felőli épületrész meglévő gerincmagasságát nem haladhatja meg,
 - cd) a telekhatáron álló oldalfalában nyitható nyílászáró nem, de bevilágító határoló felület létesíthető,
- d) ³a 16215 hrsz.-ú telken a meglévő épület teljes elbontása esetén az építési helyen belül a telekhatártól számított 5,0 méteres sávban csak terepszint alatti beépítés létesíthető.

(3) A **Vi-1/Z-2** övezet Podolini út 1.-3. telkén az építési hely feltétellel beépíthető részeként jelölt területen csak a telkek összevonása esetén létesíthető épület.

(4) A **Zkp-Kp** jelű övezetre vonatkozó előírások

- a) a területen vendéglátás építményei közül cukrászda, fagyraltozó, vendéglátó épület, ismeretterjesztés építményei – ide értve a régészeti, ill. műemléki bemutatóhelyet -, a terület fenntartásához szükséges építmények, valamint nyilvános illemhely helyezhető el,
- b) a terepszint alatti beépítés mértéke maximum 20% lehet,
- c) amennyiben a 16216/1 hrsz.-ú telken a meglévő pincerendszer a terepszint alatti beépíthetőség maximumát meghaladja, úgy újonnan csak akkora beépítés létesíthető terepszint alatt, amely a pincerendszer megközelítését szolgálja.
- d) a 16216/1 hrsz.-ú telken a terepszint alatt kialakított, hegyoldal megfogására épült vasbeton szerkezet felhasználásával, az **a)** pontban felsorolt funkciók elhelyezhetők a **b)** pont betartásával.

(5) A parkolás építményeinek rendelkezései

- a) az utcai építési vonalon állóan önálló garázs nem létesíthető,
- b) több gépkocsi tárolására *terezsint*-, *illetve épület alatti* pincegarázs, parkolóház vagy garázsház létesíthető,
- c) terepszint alatti garázs zárófedémét legalább félintenzív zöldtetőként kell kialakítani és fenntarthatóságát biztosítani kell.

¹ hatályon kívül helyezte: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 74. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

² módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

³ beiktatta: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

106. VÖRÖSVÁRI ÚT – HÉVÍZI ÚT - HUNOR UTCA – KÖRTE UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

- 250. §** (1) A területen a Hunor utca felőli közterületi kapcsolatot biztosító magánút nem szüntethető meg.
- (2) A Vörösvári út menti telkekre és a Hévízi út – Hunor utca saroktelekre (hrsz.: 16916/2; 16916/3; 16916/4; 16916/5) vonatkozó előírások
- a) a telek helyi védett épületei és épületrészei megtartandóak, de belső tereik átalakíthatóak. A tető illetve a tetőtér is szabadon átalakítható,
 - b) az udvar felé eső homlokzaton legfeljebb 1,5 méter kinyúlású erkély létesíthető, de csak minimum 0,5 méter mélységű loggia kialakítással együtt;
 - c) a Hunor utcai épület építési hellyel érintett része szükség esetén bontható, a megmaradó épületrészhez való csatlakozást a végleges tetőzetnek is megfelelő illeszkedéssel kell megoldani, legalább 3,0 méteres szakaszon,
 - d) a kialakított telek, illetve telkek közúti megközelítése a már kialakult állapot szerint a Vörösvári út felől megengedett, de csak a Hunor utca és az E1 jelű magánút felől lehet további közúti kapcsolatot létesíteni,
 - e) a megosztás esetén kialakuló telkeken a meglévő épületek parkolási igénye az erre a célra - szükség esetén önálló telken is kialakítható - többszintes, földdel fedett mélygarázsban is megoldható, melynek tetőkertjét legalább annak 35%-án félintenzív, és legalább 50%-án intenzív zöldtetőként kell kialakítani,
 - f) a homlokzat magassága:
 - fa) a Vörösvári út felé eső utcai homlokzat esetében 10,5 méter,
 - fb) a Hunor utcára csatlakozó magánút felőli homlokzat esetében 13,5 méter.
- (3) A Hunor utcához csatlakozó magánúttól keletre eső (18730/2 hrsz.-ú) telkekre vonatkozó előírások
- a) a Szabályozási Terven rögzített építési helyen belül épülethézag nem létesíthető,
 - b) a magánút területe mentén - lakóépületek elhelyezése esetén magasföldszint alakítandó ki, a pinceszinten elhelyezett gépkocsitárolók részben a terepszint fölé kerülhetnek,
 - c) mélygarázs lejáró rámpája az előkertben nem helyezhető el,
 - d) a magánút és a Hunor utca felőli maximális homlokzatmagasság 13,5 méter, mely az oldalkert felőli homlokzatok esetében legfeljebb 3,0-rel lehet magasabb,
 - e) az épület(ek) legmagasabb **pontja** legfeljebb 20,0 méter lehet, mely magasságú épületrészek egy homlokzatnál sem közelíthetik meg az építési határvonalat 6,0 méternél kisebb távolságban.
- (4) A **Vörösvári út 95-99. számú telkekre** (hrsz.: 18730/1; 18733; 18731) vonatkozó előírások
- a) a Vörösvári út menti három telek önálló telekként való megtartása esetén a Szabályozási Terv szerint zárt sorúan kell az épületeket elhelyezni, illetőleg a meglévő Vörösvári út 97. sz. épületet bővíteni,
 - b) a Vörösvári út 93. sz. iskolaépülethez annak csatlakozó párkánymagasságával ($H_m = H_{cs}$) kell csatlakozni, de a három telek eltérő homlokzatmagassággal is csatlakozhat egymáshoz a Szabályozási Terven jelölt magassági értékek betartása mellett¹,
 - c) a három telek önálló beépítése esetén épülethézag vagy épületköz létesíthető a Szabályozási Terven jelölt szakaszon,
 - d) a Vörösvári út felől a magánút irányába gyalogos átjárás kapualjon keresztül történő biztosítása lehetséges, mely esetben a telket szintterületi mutató kedvezmény illeti meg,
 - e) a magánúthoz csatlakozóan közhasználatú terület alakítható ki, melyről a volt malom telke (telkei, illetőleg a Vörösvári út 95. sz. telek) gyalogos megközelítése biztosítható,
 - f) az **e) pont** szerinti „közhatalmatra javasolt telekrész” önálló telekként kialakított és útként nyilvántartott magánút részeként is kialakíthatók, a Szabályozási Terv módosítása nélkül.
- (5) A **Vörösvári úti iskola** (hrsz.: 18729/2) telkére vonatkozó előírások
- a) a sportpályák alatt lakossági igény esetén lakossági célú mélygarázs létesíthető a Hunor utca felőli lejárattal, melynek zárófödeme csak a jelenlegi terepszinten lehet;
 - b) a Körte utca és a Hunor utca mentén kialakított kerítés nem bontható, csak kapu építménnyel lehet megbontani.

¹ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 75. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

107. AUCHAN

SZENTENDREI ÚT - ZÁHONY UTCA - ANGEL SAINT BRIZ UTCA - 19379/1 hrsz telek

által határolt terület

- 251. §** (1) A Szentendrei úttal két csatlakozással rendelkező magánútra (hrsz.: 19365/4) vonatkozó előírások
- a) a 19370 hrsz-ú és a 19365/6 hrsz-ú két telek közötti feltárása és megközelítése a Szentendrei út felől csak a 19365/4 hrsz magánúton keresztül történhet;
 - b) a magánút csak a 19370 hrsz-ú ingatlannal együtt egyesíthető a 19365/6 hrsz-ú ingatlannal, mely esetben külön övezeti átsorolás nem szükséges;
 - c) a magánút területén csak közlekedési létesítmény, vagy zöldterület, park létesíthető;
 - d) a tömbfeltáró út mentén kialakított területet közhasználat elől elzárni, a 2x1 sávú útnak az átjárhatóságát korlátozni nem lehet.
- (2) A csak a Szentendrei úttal határos (hrsz.: 19370) – ingatlanra vonatkozó előírások
- a) a 19370 hrsz-ú ingatlan a 19365/4 hrsz magánúttal együtt egyesíthető a 19365/6 hrsz-ú ingatlannal;
 - b) ¹
 - c) a telek 5 éven belül a Szabályozási Terven feltüntetett építési hely szerint beépítendő, vagy a 19365/6 hrsz-ú ingatlannal való telekegyesítés esetén – amennyiben az nem kerül beépítésre az egyesítést követő 1 éven belül – az **e) pont** szerint kötelezően parkosítandó;
 - d) a telek közötti megközelítését a már kialakított magánúton keresztül kell biztosítani, az átmeneti hasznosítás idején a jelenlegi használat szerint lehet a telket a Szentendrei út felől megközelíteni, a jelenlegi behajtók megtartásával;
 - e) a telek Szentendrei út felé eső 30 méter széles sávját közhasználatra átadott parkosított területként kell kialakítani, ami a telek része marad, zöldfelülete az előírt zöldfelületi minimum értékébe beszámolandó;
 - f) közhasználat céljára való kialakítás esetén a telek szintterületi mutatója 0,5-tel növelhető;
 - g) a közlekedési utakat, a parkolókat, illetve a beépítést úgy kell kialakítani, hogy a fák, facsoportok megtarthatóak legyenek.
 - h) az elhelyezhető épület javasolt funkciója a földszinten kereskedelem, vendéglátás, iroda, a Szentendrei út felől közforgalmú iroda;
 - i) a Szentendrei út felé eső vonalon
 - ia) a maximális homlokzatmagasság 16 méter,
 - ib) a minimális homlokzatmagasság 14 méter;
 - j) az épület Szentendrei út felőli homlokzathosszának 1/3-án építészeti hangsúlyként az adott szakasz homlokzatmagassági értéke elérheti a 21 métert;
 - k) a Szabályozási Terven jelölt kötelező zöldfelület figyelembevételével mélygarázs építhető, ami az épületen belül és kívül is elhelyezhető, de az a zöldfelületi lehatárolást nem érinti, zárófödeme tetőkertként alakítandó ki;
 - l) a terepszint alatti gépkocsi tároló lejáratai a Szentendrei úti előkertben nem helyezhetőek el;
 - m) a telek területe egyesíthető a 19365/6 hrsz-ú és a 19365/4 hrsz-ú ingatlanokkal, az egyesítés esetén az ide vonatkozó építési hely, illetve az építési vonal előírásai továbbra is kötelezően betartandók;
 - n) a 19365/4 hrsz-ú, a 19370 hrsz-ú és a 19365/6 hrsz-ú ingatlanok egyesítése esetén – amennyiben épület nem kerül elhelyezésre – a Szentendrei úti határártól mért 45 méteres sávban felszíni parkoló nem létesíthető, a Szabályozási Tervnek megfelelő területrészt parkosítani kell ².
- (3) A hipermarket (hrsz.:19365/6– Auchan áruház) területének – és az azon belüli közhasználatú telekrészre vonatkozó előírások:
- a) ³a 19365/6 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolatai:
 - aa) a Szabályozási Terven jelölt, közhasználat céljára átadott tömbfeltáró úton és csomóponton keresztül a Szentendrei út és az Angel Saint Briz utca felé,
 - ab) a Záhony utca felé, a Záhony utca átépítése során kialakított csomóponton,
 - ac) az (1) bekezdés szerinti magánúton, és
 - ad) az Ángel Sanz Briz út – Reichl Kálmán utca csomópontból nyíló útsatlakozáson keresztül biztosítandók;
 - b) a Szentendrei út és az Angel Saint Briz utca között a Szabályozási Terven rögzített területsávban közhasználat céljára átadott terület alakítandó ki, függetlenül attól, hogy az **(1) bekezdés** szerinti magánút kialakul vagy az érintett telkek egyesítésre kerülnek;

¹ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § l) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § m) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- c) a **(2) bekezdés a) pont szerinti** telekegyesítés esetén az egyesített telek déli szakasza továbbra is közhasználat céljára átadott terület marad;
 - d) a közhasználatú területsávban a közterületekre vonatkozó előírások betartása mellett kell biztosítani az Angel Saint Briz utca és a Szentendrei út közötti átjárást, a csomópontok kialakításánál a vonatkozó jogszabályok és útügyi szabványok figyelembevétele mellett;
 - e) a telken a Szabályozási Terven rögzített építési helyeken belül lehet épületeket elhelyezni, meglévő épületet bővíteni.
 - f) az épület, épületek javasolt rendeltetése kiskereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és iroda lehet;
 - g) a Szentendrei út felé eső vonalon
 - ga) a maximális homlokzatmagasság 16 méter,
 - gb) a minimális homlokzatmagasság ¹10 méter;
 - h) közhasználat céljára való kialakítás esetén a telek szintterületi mutatója 0,5-tel növelhető;
 - i) ²
 - j) az építési helyen belül ki kell alakítani szelektív hulladékgyűjtést biztosító gyűjtő-tároló egységet;
 - k) ³
 - l) a felszíni parkolók kialakításánál 200 db parkolónál többet tartalmazó összefüggő parkoló területet nem lehet kialakítani. az így létrejövő 200 férőhelyes parkolóterületet egységenként legalább 10-10 méter szélességű, intenzíven fásított, háromszintes növényállománnyal beültetett zöldsávval kell egymástól elválasztani;
 - m) ⁴
 - n) a 19365/6hrsz-ú ingatlan és a 19370 hrsz-ú ingatlan telekegyesítése esetén, az azokon rögzített építési helyeken belül új épületek a vonatkozó **pontok** szerint helyezhetők el. Ezen a területek be nem építése esetén az építési helyek területét a Szabályozási Terv szerinti lehatároláson belül parkosítani kell;
 - o) ⁵nem alakítható ki felszíni parkoló-felület a Szentendrei úti telekhatártól számított minimum 45 méteres teleksávban,
 - p) ⁶a területen a Szabályozási Terven „megőrzendő értékes fa/facsoportként” jelölt meglévő faállomány megőrzéséről gondoskodni kell, a közlekedési utakat, a parkolókat, illetve a beépítést úgy kell kialakítani, hogy a fák, facsoportok megtarthatóak legyenek,
 - q) a kertépítészeti kialakításnál a telken belül az aquincumi leletek számára helyet kell biztosítani;
 - r) a nagy kiterjedésű parkolók zöldfelületi elemeinek változatossága és esztétikai értékének növelése érdekében a Szentendrei úti telekhatártól a telekbelső felé térfalpotló elem létesítendő.
 - s) a Záhony utcai telekhatártól a telekbelső felé, valamint a „déli körforgalmon” átvető út útszegélyétől a telekbelső felé ugyancsak kertépítészeti eszközökkel kialakított zöld térfalat kell létrehozni a Szabályozási Terv szerint, a parkolószigetek kialakítása a TKR előírásai szerinti fatelepítésekkel történhet;
 - t) a parkolók növényállománya legalább 50 %-ban örökzöld egyedekből álljon;
 - u) ⁷a területen egy üzemanyagtöltő állomás telepíthető a Szabályozási Terven meghatározott helyen, melynek során a rendeltetést magába foglaló épület és a meglévő lakó-, egészségügyi, szociális, valamint oktatási rendeltetésű épület egymástól való távolságának legalább 50 méternek kell lennie;
 - v) ⁸a parkolók fedetten, megújuló szoláris energiaforrás berendezésként is kialakíthatók, melynek során azokat a parkolófásítás árnyékoló hatásának figyelembevételével kell elhelyezni.
- (4) A terület távlati közlekedésének biztosítása érdekében
- a) az Angel Saint Briz utca mentén kialakuló szabályozási szélességet a Budai rakpart folytatásaként kell megvalósítani, I. ütemben 2x1 forgalmi sávval, plusz lekanyarodó sávok és kerékpárút helyigényének biztosításával;
 - b) a 10-es út - Aquincumi-híd megépítése és a rakparti kapcsolatainak kialakítása során 2x2 forgalmi sáv alakítandó ki;
 - c) a közhasználat céljára átadott területeken autóbusz viszonylat(ok) számára fordulási-, és pihenési lehetőség biztosítandó;
 - d) az Angel Saint Briz utca felől közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani az Angel Saint Briz utca és Szentendrei út közötti kapcsolatot biztosító be- és kiközeledést, a szabályos közúti csomópont kialakításával;
 - e) a tervezési terület teherforgalmának biztosítása csak az Angel Saint Briz utca felől lehetséges.
- (5) ⁹A területen a 198.§ (1) bekezdésben foglaltakon kívül kereskedelmi szállás-szolgáltató rendeltetés létesíthető.

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 33. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

² hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § n) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § n) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁴ hatályon kívül helyezte: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 25. § n) pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (7) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁶ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (8) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁷ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (9) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁸ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (10) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (11) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

108. BÉCSI ÚT – A 21582/1 HRSZ ÉSZAK-NYUGATI HATÁRA - ARANYVÖLGY UTCA ÉSZAKI HATÁRVONALA A 22535/5 HRSZ MEGHOSSZABBÍTOTT VONALÁIG – ARANYHEGYI PATAK - (21945) HRSZ-Ú KÖZTERÜLET ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

- 252. §**
- (1) **A K-Közl/3 övezet beépítésére és az épületekre** vonatkozó kiegészítő rendelkezések
- a) az intermodális csomópont működéséhez tartozó utasforgalmi-, váró-, tartózkodó-, személyzeti-, üzemviteli helyiségeket, és a kapcsolódó kiszolgáló rendeltetéseket (szolgáltató, kereskedelmi egység) egy épülettömbben kell elhelyezni,
 - b) a kerékpártárolók, a le- és felszállóhelyek fedetten kialakíthatók.
- (2) Közlekedéssel kapcsolatos rendelkezések
- a) a 21941/3 hrsz.-ú ingatlan villamos építése miatt megszűnő Bécsi úti útcsatlakozását a (21945) hrsz.-ú közterületen keresztül kell pótolni a villamos építésével egyidejűleg;
 - b) az Aranyvölgy vasútállomás, az intermodális csomópont, és a Bécsi út déli oldalán lévő intézmény- és lakóterületek között egyértelmű nyomvonal-vezetésű, akadálymentes gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat kell biztosítani;
 - c) az Aranyvölgyi-patakon átvezető meglévő gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat meg kell tartani;
 - d) felszíni személygépjármű várakozóhely csak szilárd burkolatú felülettel alakítható ki;
 - e) amennyiben a közművek elrendezése nem teszi lehetővé a felszíni parkolók kialakításánál a Rendeletben és a TKR-ben a meghatározott fásítási feltételeket, úgy a parkoló kialakítása során az **(3) bekezdésben** foglaltaktól és a TKR-ben meghatározott kialakítástól el lehet térni, de a fák számát telken belül biztosítani kell.
- (3) Zöldfelületek, a természet és környezet védelme
- a) új fásor telepítésénél, és meglévő fásor kiegészítésénél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők, és az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérszónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell;
 - b) a fásorok telepítését a közúti infrastruktúrafejlesztésekkel együttesen kell megvalósítani;
 - c) a **K-Közl/3** övezet területén a végállomás későbbi bővítése esetén, a területen lévő fák átültethetők, amennyiben az nem lehetséges, kivághatók, de pótlásukról a területen belül gondoskodni kell;
 - d) a **Szabályozási Terven** jelölt „jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” sávjában a zöldfelülettel történő elválasztást úgy kell kialakítani, hogy az vizuális szerepén kívül megközelítési lehetőségként szolgáljon a patak menti zöldfelületek elérésére;
 - e) a 21941/3 hrsz.-ú telek védelmére
 - ea) zajárnyékoló falat kell létesíteni a 10. számú főút kiépítése során;
 - eb) a zajárnyékoló fal hosszát legalább a védendő telek szélességének kétszeresére (100 méterre) kell méretezni;
 - ec) az iskola és a zajárnyékoló fal között 10 m széles többszintes növényállományt kell kialakítani;
 - f) a vasúti forgalomból származó zajszennyezés ellen az aranyhegyi lakóterület védelme érdekében a vasútpálya északi oldalán zajárnyékoló falat kell létesíteni;
 - g) a Bécsi út menti 20023/7, 20023/23, 20023/22 hrsz.-okon lévő lakóépületek szükséges mértékű zajvédelméről a villamos építésével egy időben gondoskodni kell;
 - h) az Aranyvölgyi-patak lefedését, zárt szelvényben vezetését úgy kell kialakítani, hogy az a lefedés keleti végpontjától alkalmas legyen patak-revitalizációs célú fejlesztésre.
- (4) Közmű miatti korlátozás
- a) a területen az épületek elhelyezésénél és építési tevékenység esetén a területen áthaladó 120 kV-os távvezeték védőtávolságára vonatkozó szabályokat be kell tartani.

109. BUSZESZ

Bogdáni út – HÉV pálya – Sorompó utca – Folyamőr utca által határolt terület

- 253. §** (1) A Szabályozási Terv egyes lehatárolásainak, és szabályozási elemeinek rendelkezései:
- a) a HÉV 20 méteres védősávjában az eredeti terepszinttől számított 6,0 méter felett épület nem létesíthető,
 - b) a „telek felszín felett nem beépíthető részén” zöldfelület, tetőkerti zöldfelület, burkolt felület és a beépítés mértékébe be nem számító felszín feletti építmény elhelyezhető,
 - c) a javasolt magánúti hálózat kialakítása nem kötelező,
 - d) a HÉV mellett jelölt magánút
 - da) a terepszinten való kialakítás esetén lefedhető,
 - db) az I. emeleti szintnek megfelelő magasságban való megvalósítása esetén a beépítés irányában háromszintes zöldsávot kell létesíteni.
- (2) ¹A Bogdáni út – HÉV pálya – **Sorompó utca** – Folyamőr utca által határolt területen (a továbbiakban: fejlesztési területen) létesíthető **magánút**,
- a) a közlekedési hálózathoz közvetlenül, vagy más magánúton keresztül csatlakozva alakítandó ki,
 - b) szélessége
 - ba) egy vagy több telek gépjárművel való megközelítését szolgáló magánút esetén legalább 10,0 méter,
 - bb) a fejlesztési terület belső gyalogosrendszerét biztosító gyalogos forgalom esetén legalább 4,0 méter, a HÉV melletti magánút csak gyalogosforgalmú kialakítása esetén 7,0 m,
 - bc) a Budai Promenád esetében a (3) bekezdés szerinti,
 - c) kialakítása során legalább kétoldali faszor helybiztosítása kötelező, kivéve, ahol a magánút fedetten kerül kialakításra, vagy ha egyben tűzoltási felvonulási területként is szolgál,
 - d) területe alá az épület alaptete vagy résfal legfeljebb 1,0 méterig benyúlhat, továbbá a telkeket összekötő építmény, építményrész létesíthető.
- (3) A Szabályozási Terven jelölt **Budai Promenád**
- a) helyét időben nem korlátozott közhasználatú magánútként kell biztosítani a területen,
 - b) legkisebb szélessége legalább 6,0 méter,
 - c) nyomvonala a jelöléstől eltérő lehet,
 - d) végpontja
 - da) délen a Folyamőr utcai sarok és a Sorompó utca (18379) hrsz.-ú közterület nyugati határa közé essen,
 - db) északon a Bogdáni útra csatlakozzon,
 - e) gyalogosfelülete a telek közhasználatú területével bővíthető,
 - f) területén vendéglátó terasz létesíthető,
 - g) területe fölé az épület a második emeleti épületszint felett benyúlhat,
 - h) területével szomszédos épület esetén a Promenád szintjének megfelelő épületszinten a Promenád felé – kerékpártároló kivételével –
 - ha) nem nyílhat garázsbehajtó, valamint
 - hb) önálló – nem a közvetlenül kiszolgált rendeltetési egységhez tartozó – raktárhelyiség
 - i) ²tertszintje alatt telek megközelítését szolgáló magánút és építményei átvezethetők, továbbá a vele szomszédos telekhez tartozó mélygarázs építménye benyúlhat.
- ³(3a) Építési teleknek számít az a telek is, melynek megközelítése közterületről, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról a Promenád magánútjának keresztezésével – jellemzően lehajtó-rámpán keresztül – történik.
- (4) **Nyúlványos (nyeles) telek** kizárólag a terület védett épületének megközelítése céljából alakítható ki.
- (5) Az **építési hely** meghatározása során
- a) az előkert mérete
 - aa) közterület felé 0 méter, vagy a Szabályozási Terven jelölt,
 - ab) magánút felé a terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 0 méter, (előkert kialakítása nem kötelező),
 - ac) magánút felé terepszint és terepszint feletti épületrészre vonatkozóan 5,0 méter,
 - ad) Promenád közterülete, vagy magánútja felé 0 méter, előkert kialakítása nem kötelező;

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (12) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (13) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

³ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (14) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- ae) ¹a HÉV menti magánút esetén 2,0 méter, ha annak szélessége legalább 7,0 méter;
 - b) ²az oldalkert mérete
 - ba) terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 3,0 méter,
 - bb) terepszint feletti épületrészre vonatkozóan a megengedett beépítési magasság (Bm) harmada,
 - bc) a védett épület telkével szomszédos telek esetében a terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 0 méter;
 - c) ³a védett épület telkén az oldalkert mérete
 - ca) terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 0 méter,
 - cb) terepszint feletti épületrészre vonatkozóan az épülethez hozzáépítéssel létrejövő beépítési magasság (Bm) harmada, de legalább 6,0 méter, melyen belül – legfeljebb 12 méter szélességben – a szomszédos garázsokkal való összekötést biztosító földszintes épületrész létesíthető.
- (6) Új épület építési helyen belüli elhelyezések
- a) figyelembe kell venni a HÉV szélső vágánytengelyétől számított 50 méteres védősávban az üzemeltető szervezet hozzájárulásában foglaltakat,
 - b) a területtel szomszédos lakótelep átszellőzésének biztosítására a Folyamőr utca mentén az utcával párhuzamos II. emelet feletti épülethossz nem lehet több épületenként 70 méternél.
- (7) ⁴A Folyamőr utca és Sorompó utca sarkán a meglévő épület megtartása esetén
- a) az építési helyen kívüli épületrész felújítható, átalakítható, rendeltetése módosítható, de az építési helyen kívüli bővítése nem megengedett,
 - b) az épület előtti Promenádt átvezetése esetén annak szélessége a telekhatár és az épület közötti kialakult távolságnak megfelelően is kialakítható,
 - c) az építési beruházás időtartama alatt - nem kereskedelmi célú szálláshelyként - munkásszállóként működtethető.
- (8) Zajvédelmi létesítményre vonatkozó rendelkezések
- a) a fejlesztési terület HÉV melletti sávjában a telekhatáron, vagy azon belül zajvédelmi fal létesítendő, melynek méretezését a tervezett beépítés és a zajhatások függvényében kell megállapítani,
 - b) a közlekedési eredetű zajhatást a HÉV - pálya és a rakparti út részleges, vagy teljes lefedésével is gátolni lehet, az üzemeltető hozzájárulásával,
 - c) a zajvédelmi létesítmény megvalósítása során
 - ca) a fejlesztési terület határán elhelyezésre kerülő önálló, épülettel nem egybeépített zajvédelmi fal esetén a telekbelső felé táj-, és kertépítészeti eszközök alkalmazásával oldani kell a falszerű megjelenést,
 - cb) a Szabályozási Terven jelölt magánút keleti határán kialakított zajvédelmi létesítmény esetén a magánút - a közforgalmú kialakításnak megfelelő úrszelvény biztosítása mellett – lefedhető,
 - cc) a zajvédelmi fal a megújuló energiaforrás elemeivel kombinálható,
 - cd) az épületek között zajvédő üvegfal létesíthető.
- (8a) ⁵Gyalogos híd
- a) műtárgya, valamint a hozzá kapcsolódó építmények, építményrészek közhasználatú magánúton, vagy közhasználatú magánúthoz közvetlenül kapcsolódó közhasználatú területen is elhelyezhetők,
 - b) megközelítése a kiszolgálóúthoz közvetlenül kapcsolódó közhasználatú területen keresztül is biztosítható.
- (9) **Az általános szintterület számítása** során az általános előírások szerint figyelmen kívül hagyható építményszint részeken túl nem kell beszámítani az épület beépítési mértékénél figyelembe vett beépített alapterületének 15%-áig a gépészeti helyiség nettó alapterületét.
- (10) **Régészeti értékek** figyelembevétele
- a) a régészeti emlék bemutatása épületen belül vagy építmény alatt is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével,
 - b) a régészeti feltárás eredményességétől függően, ahol a jelentős régészeti emlék bemutatása az eredeti helyen és összefüggéseiben szükséges, épületet csak úgy szabad elhelyezni, az örökségvédelmi eljárásban meghatározott régészeti szempontok figyelembevételével, hogy az új építéssel rongálódás a régészeti emléket ne érje.
- (11) A Szabályozási Terven rögzített „**védett főépület környezete**” lehatároláson belül eső terület
- a) ⁶terezsint alatt beépíthető, mélygarázs létesíthető, a szomszédos garázsokkal összeköthető,

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (15) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 63. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 63. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

⁴ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (16) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

⁵ beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 67. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

⁶ módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 63. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. július 15-étől.

- b) terepszint felett
 - ba) a lehatárolás telekre eső területe legfeljebb 25%-ban beépíthető, felülépíthető,
 - bb) a meglévő főépület hosszanti épületrészeinek megfelelő tömegű épület visszaépíthető,
 - bc) a főépülethez csatlakozóan transzparens földszintes épületrész létesíthető.
- (12) Feltöltés építési helyen belül és kívül
 - a) a 6. § rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni,
 - b) a terep legfeljebb 1,0 méteres magasságban tölthető fel,
 - c) a Promenádtól a HÉV felé eső területsávban a magánút szintjéhez, illetve a zajvédő falhoz igazodóan kertépítészeti kialakítással a feltöltés nagyobb lehet, de nem haladhatja meg az eredeti terepszinthez képest az 5,0 métert.
- (13) **Lakóhelyiségek szintmagassága** a közterület vagy magánút felőli járdatőhöz viszonyítva
 - a) előkert hiányában – közterület, vagy magánút felől – legalább 3,0 méter,
 - b) ¹2,0 - 5,0 méteres előkerti méret esetén
 - ba) legalább 1, 5 méter,
 - bb) kizárólag gyalogos forgalmú, rendszeres átközlekedést, parkolót nem biztosító magánút szakasz felé – a Promenád kivételével – 0,9 méter,
 - c) legalább 5,0 méteres előkerti méret esetén legalább 0,3 méter.
- (14) A klimatológiai védelem érdekében
 - a) az előkert területének legalább 35 %-án zöldfelületet kell létesíteni a területen átvezető Promenáddal határos előkertek kivételével,
 - b) földszinti épületrész, és pince zárófödémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, a csarnok jellegű épületek kivételével,
 - c) a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (15) **Kerítésre, támfalra** vonatkozó rendelkezések
 - a) nem számít tömör kerítésnek a fejlesztési terület keleti oldalán kialakítandó zajvédelmi létesítmény,
 - b) régészeti feltárás és építési terület elhatárolását szolgáló kerítés létesíthető,
 - c) a telkek, vagy magánút és telek eltérő, 1,0² méternél nagyobb eltérésű terepszintje esetén az egyes telkek, vagy magánút és telek egymás közötti elválasztása támfalasan is kialakítható,
 - d) a Promenád mentén kerítés nem létesíthető,
 - e) a Folyamőr utca és a Promenád közötti területen legfeljebb 1,0 méter magas támfal létesíthető.
- (16) **Parkolási kötelezettség** biztosításának rendelkezései
 - a) ³nem kell a parkolási kötelezettség szerinti parkolókat a telken belül elhelyezni a védett épület esetében, továbbá ha a régészeti feltárás eredményeként, vagy egyéb előre nem látható műszaki akadály miatt a garázs elhelyezése az előírt férőhellyel a telken műszakilag nem oldható meg teljes körűen, ebben az esetben a parkolási kötelezettség
 - aa) más 250 méteren belüli telken, vagy telkeken, vagy
 - ab) más telken parkoló létesítményben, (parkolóház, mélygarázs) vagy
 - ac) intenzíven fásított felszíni parkolóban
 is biztosítható;
 - b) a védelem alatt álló Szeszgyári épület esetében
 - ba) a védett épület Szabályozási Terven jelölt traktusa azzal a feltétellel bontható el, ha visszaépítése a parkolást is biztosító mélygarázzsal együtt történik,
 - bb) amennyiben az épületrész nem kerül elbontásra, akkor a védett épületrészre vonatkozóan a parkoló-kötelezettséget nem kell a telken belül biztosítani;
 - c) magánúton csak az előírt parkolási kötelezettséget meghaladó számú személygépjármű számára alakítható ki felszíni parkoló;
 - d) a 4. B. melléklet parkolási kötelezettségét a 4.E melléklet szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.
- (17) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során
 - a) szilárd felület létesítendő,
 - b) 4 férőhely feletti parkolót fásítani kell, a parkoló felületek későbbi árnyékolását biztosító fásítás érdekében minden megkezdett 3 darab várakozó- (parkoló) hely után legalább 1 darab, nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott 12/14 törzskörméretű sorfa minőségű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő,

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (17) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ör. 71. § 76. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

³ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 20. § (18) bekezdése, hatályos 2019. augusztus 1-től

- c) 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó, legalább 3,0 méter széles fásított zöldsávot kell létesíteni.
- (18) **Mélygarázs feletti felszíni parkoló** kialakítása során a **(17) bekezdés b) pont** szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény, mélygarázs szerkezetében legalább 1,5 méter mély és minimum 12 köbméter termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetődör számára.
- (19) A beépítés előkészítése és az építés időszakában mobil építmény, konténer és egyéb, az építkezéshez kapcsolódó létesítmény (pl. raktár, iroda, szociális blokk, szállás) csak a régészeti feltárás és az építkezés céljából létesíthető a telken.
- (20) A terület beépítésének infrastrukturális feltételei az Étv. településrendezési feladatok megvalósulását biztosító településrendezési szerződésben határozhatók meg.
- (21) A közterületen
- a meglévő fasort meg kell tartani, szükség esetén rekonstrukció keretében az megújítható,
 - új faszor telepítésénél, és meglévő faszor kiegészítésénél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendő, és az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell,
 - a Bogdáni út fejlesztési területet határoló szakaszán a közterület keresztmetszeti elrendezésének kialakítása során biztosítani kell a fejlesztési terület felőli oldalon a telepítendő faszor helyigényét,
 - a területtel szomszédos lakótelep átszellőzésének biztosítására a Folyamőr utca mentén az utcával párhuzamos II. emelet feletti épülethossz nem lehet több épületenként 70 méternél.

¹110./A ÉSZAKI VÁROSKAPU
(Királyok útja – Hadrianus utca – Szentendrei út – Ország út – közigazgatási határ által határolt terület)

253/A. § (1) A épületek kialakítására vonatkozó rendelkezések:

- az épület földszinti padlóvonalát legalább 105,40 mBf magasság felett kell kialakítani,
- a 11-es út mentén az épület párkánymagassága legalább 20 méter legyen,
- a függőleges tagolás nélküli összefüggő épülethossz nem haladhatja meg az 100 métert.

(2) Egyéb kiegészítő előírások:

- a Szabályozási Terven „1” számmal jelölt „építés helye közterületen” lehatároláson belül – a közúti úrszelvény biztosításával – építmény kizárólag a csatlakozó építési övezetben megvalósuló beépítés részeként, ahhoz közvetlenül kapcsolódóan létesíthető;
- a Szabályozási Terven „2” számmal jelölt „építés helye közterületen” lehatároláson belül – a közúti úrszelvény biztosításával – zöldfelület, valamint gyalogos és kerékpáros kapcsolat létesíthető, épület nem helyezhető el;
- az előírtnál kisebb telekméret akkor alakítható ki a 11-es úttól nyugatra eső területen, ha biztosított, hogy a telek megközelítése nem a 11-es út felől történik,
- a területen kerítés nem létesíthető, a sövénykerítés és a rakodóudvarok lehatárolására szolgáló és az épülettel egyidejűleg, azzal azonos építészeti minőségben kialakított tömör kerítés kivételével,
- a területen a feltáró kiszolgáló utak a telekredezés során közforgalmú magánútként is kialakíthatók a Szabályozási terv szabályozási vonalai mentén, melyek a TRSZ-ben meghatározott feltételek szerinti teljes közműkiépítés és csapadékvíz elvezetés, útépítés, fasortelepítés és zöldsávok kialakítása után közterületi telekké minősíthető.

(3) A parkolási kötelezettséget

- zárt sorú beépítési mód esetén a 100%-ban térszín alatt kell biztosítani,
- szabadon álló beépítési mód esetén 80%-ban épületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani,
- az előírt P+R létesítési kötelezettség nem önálló telken történő megvalósítása esetén a más épületben többletként elhelyezett P+R személygépjármű tárolók területét (legfeljebb 30m²/1db P+R parkoló mértékig) az épület parkolási szintterületébe nem kell beszámítani.

(4) Szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának kiegészítő feltételei:

¹ beiktatta: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 21. §, hatályos 2019. augusztus 1-től

² módosította: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 68. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

- a) a Szabályozási Terven jelölt „közhasználatra javasolt telekrész” jelölés esetén annak átadása a szöveges előírások betartásával történhet,
 - b) a Szabályozási Terven „közhasználatra javasolt telekrész” jelölés hiányában a telek területének minden átadott 10 %-a után +0.1 m²/m² szintterületi mutató kedvezmény vehető igénybe, legfeljebb az építési övezetben megállapított mértékig.
- (5) **A zöldfelületek kialakítása:**
- a) a Szabályozási Terven „telepítendő fasor” jelöléssel ellátott területen kétszer iskolázott, környezettűrő fákat kell telepíteni az adott telken megépült épület használatba vételéig;
 - b) kötelező a fásítás a közterület, vagy magánút felé eső telekhatár legalább felén, a többi telekhatár mentén végig;
 - c) az 1000 négyzetmétert meghaladó méretű lapostető kialakítása esetén a tetőfelület legalább 50%-án zöldfelületet, vagy vízfelületet kell létesíteni;
 - d) a Királyok útja menti közpark parkolási igénye számára a Királyok útja mentén legfeljebb 10 méteres sávban fásított parkolót kell biztosítani;
 - e) a kizárólag gyalogos és kerékpáros használatú alépítmény felületek víz-és légáteresztő burkolattal alakítandók ki;
 - f) a Királyok útja menti közpark funkcionális egységei határán ligetes fásítás létesítendő;
 - g) a Barát-patak mentén – biztosítva az árvédelmi töltés fenntartási területét és a gázvezeték védőterületét – ligetes sáv telepítendő;
 - h) az Attila forrás Szabályozási Terven jelölt védőterületén belül épület nem létesíthető.
- (6) **Infrastruktúra feltételek – a terület beépítéséhez:**
- a) közművesítés
 - aa) a **terület** csak a Hatvani Lajos - Hadrianus úti csomóponttól kiinduló Hadrianus utca - Királyok útja - Sarkadi út nyomvonalon kiépítendő tehermentesítő csatornák üzembe helyezését követően építhető be;
 - ab) új beépítés csak elválasztott rendszerű csatornázással valósítható meg;
 - ac) a csapadékvíz-elvezetés során biztosítani kell a vizek helyben tartását és az elvezetés késleltetését;
 - b) közlekedés
 - ba) a közterületeknek minden építési ütemben összefüggő hálózatot kell alkotniuk;
 - bb) a 11. sz. főúton és az Ország úton ingatlan kiszolgálás biztosítására közvetlen útsatlakozás, kapubeajtó nem létesíthető;
 - bc) a Hadrianus utcában ingatlan kiszolgálás biztosítására közvetlen útsatlakozás, kapubeajtó csak lakóépülettel beépítésre kerülő telek számára létesíthető;
 - bd) a HÉV-vonal szélső vágányának tengelyétől mért 10 méteren belül huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épület nem létesíthető;
 - be) a vegyes használatú és vegyes forgalmú utca forgalmi rendje kialakítható oly módon is, hogy azt csak a tömegközlekedési járművek vegyék igénybe;
 - bf) P+R parkoló létesítésekor - annak részeként - legalább a parkoló-kapacitás 20%-ának megfelelő B+R kerékpárparkolót is ki kell alakítani;
 - bg) a Szabályozási Terven jelölt gyalogos főirányoknak megfelelően a tervezett HÉV megálló/autóbusz végállomás és a Királyok útja között, valamint a Barát patak menti közpark és a Hadrianus utca közötti korlátlan közhasználatú gyalogos átjárás biztosítandó.
- (7) **Közlekedési infrastruktúra fejlesztés a beépítés ütemezése függvényében:**
- a) Intézmény építési övezetekben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) új beépítés kivitelezésének megkezdésekor a 11. számú főút 1-1 jelű csomópontjának és a csatlakozó főútvonal-szakaszok szükséges bővítésének biztosítania kell a terület kiszolgálását;
 - b) Intézmény építési övezetben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) – a P+R parkoló-férőhelyek kivételével – összesen 3.500 személygépkocsi várakozóhely parkoló kapacitásig új épület használatbavételéig a közlekedési hálózat fejlesztésben az alábbiaknak kell megvalósulnia:
 - ba) a 11. számú főút fővárosi szakaszán a Pünkösdfürdő utcai csomópont átépítése és a Juhász Gyula utcai új szintbeni csomópont megépítése, forgalomba helyezése,
 - bb) az intézmény területén (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) 700 P+R parkoló és 140 B+R építése és használatbavétele mélygarázsban vagy parkolóházban,
 - bc) a Szentendrei HÉV vonalon új megálló építése és használatbavétele az Intézményi övezetek mellett, ehhez kapcsolódóan új autóbusz végállomás kialakítása az Újmezei téri autóbusz végállomás részleges, vagy teljes kiváltásával,
 - bd) a Szentendrei út különszintű gyalogos keresztezését biztosító műtárgy építése és szükség szerint forgalomba helyezése a HÉV megálló által meghatározott gyalogos tengely vonalában,
 - be) az adott ingatlanok kiszolgálásához szükséges gyűjtő-, kiszolgáló-, és gyalogos utak kiépítése vagy felújítása, és azt követően forgalomba helyezése;
 - c) Intézmény építési övezetben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) - P+R parkolóférőhelyek kivételével – összesen 4.000 személygépkocsi várakozóhely parkoló kapacitásig új épület használatbavételéig a közlekedési hálózat fejlesztésében az alábbiaknak kell megvalósulnia:

- ca) az Ország út és a 11. számú főúttól keletre eső területek között közvetlen közúti kapcsolat (4-4 jelű út) építése és használatbavétele, mely esetben a közvetlen közúti kapcsolat a HÉV vonalat és a főútvonalat is külön szintben keresztezi (csomóponti kapcsolat nélkül),
 - cb) az adott ingatlanok kiszolgálásához szükséges gyűjtő-, kiszolgáló-, és gyalogos utak kiépítése vagy felújítása, és azt követő forgalomba helyezése;
 - d) Intézmény építési övezetben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) – P+R parkolóférőhelyek kivételével – összesen 6.500 személygépkocsi várakozóhely parkoló kapacitásig új épület használatbavételéig a közlekedési hálózat fejlesztésében az alábbiak kell megvalósulnia:
 - da) az M0 gyűrű 10. sz. főút – 11. sz. főút közötti szakaszának forgalomba helyezése,
 - db) az adott ingatlanok kiszolgálásához szükséges gyűjtő-, kiszolgáló-, és gyalogos utak kiépítése vagy felújítása, és azt követő forgalomba helyezése;
 - e) Intézmény építési övezetben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) – P+R parkolóférőhelyek kivételével – 6.500 személygépkocsi várakozóhely parkoló kapacitást meghaladó beépítés esetén új épület használatbavételéig a közlekedési hálózat fejlesztésében az alábbiak kell megvalósulnia:
 - ea) az Ország út és a 11. számú főúttól keletre eső területek közötti közvetlen közúti kapcsolat csatlakoztatása az M0 gyűrű meglévő csomópontjához,
 - eb) az adott ingatlanok kiszolgálásához szükséges gyűjtő-, kiszolgáló-, és gyalogos utak kiépítése vagy felújítása, és azt követő forgalomba helyezése.
- (8) **Közmű infrastruktúra fejlesztés a beépítés ütemezése függvényében:**
- a) Intézmény építési övezetekben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben építési övezetben) új épület használatbavételéig az alábbi külső közműveket kell biztosítani:
 - aa) a Táncsics Mihály utcai DN 200-as végág és a Hadrianus utcai DN 200-as vezeték között azonos méretű kapcsolat megteremtése közterületi nyomvonalvezetéssel, valamint az ezen ellátó gerincről közterületen vezetett elosztóhálózat kiépítése,
 - ab) Ø30 szennyvízgyűjtő csatornák kiépítése a terület feltáró útjainak nyomvonalában a Hadrianus utcai egyesített rendszerű csatornára történő csatlakozással,
 - ac) a csapadékvíz visszatartásának és elhelyezésének megoldása,
 - ad) az Attila forrás vizének elvezetése, hasznosítása mellett a csapadékvíz-gyűjtőhálózat végátemelőjének megépítése,
 - ae) 10 kV-os kapcsoló állomás, valamint 10 kV-os kábelek kiépítése a Békásmegyer állomás és a tervezési terület között,
 - af) fűtési energiaellátás létesítményeinek megvalósítása,
 - ag) vezetékes távközlési és adatátviteli alépítmények, kábelek létesítése;
 - b) Intézmény építési övezetekben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) a 11. sz. főút keleti oldalán új épület használatbavételi engedélyének megkéréséig Ø50-Ø60-Ø80 cm átmérőjű csapadékvíz csatorna megépítése a feltáró új utak nyomvonala mentén a Barát-patak irányába, a végátemelőbe történő csatlakozással,
 - c) Intézmény építési övezetekben (Vi-1/Z-V1, Vi-1/Z-V2, Vi-1/SZ-V1 és Vi-1/SZ-V2 építési övezetben) a 11. sz. főút nyugati oldalán új épület használatbavételi engedélyének megkéréséig Ø40-Ø50-Ø60-Ø80 cm átmérőjű csapadékvíz csatorna megépítése a 11. sz. főút keresztezésével a végátemelőbe történő csatlakozással.
- (9) Az (5)-(8) bekezdésben rögzített zöldfelület-kialakítás és az infrastruktúra feltételek ütemezésének további részletei az Étv. településrendezési feladatok megvalósulását biztosító településrendezési szerződésben határozhatók meg.
- (10) Az M0 autópálya alatti **Ev-6V** véderdőterületen az M0 magassági és nyomvonalbeli kialakítása figyelembevételével lehet a véderdő jellegű zöldfelületet kialakítani.

¹110/B. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV pálya (19285/1) hrsz. közterülete által határolt terület

253/B. § (1) A Szabályozási Terv egyes lehatárolásainak és szabályozási elemeinek rendelkezései:

- a) a „*meghatározott arányú zöldfelület*” lehatároláson belül meghatározott
 - aa) „TA” jelzés a terepszint alatt beépíthető építményszint arányát,
 - ab) „TF” jelzés a földszinten beépíthető építményszint arányát,
 - ac) „TF emelet” jelzés az emeleteken beépíthető építményszint arányát rögzíti,
 - b) az ac) pont szerint lehatároláson belül emeleti épületrésszel el nem foglalt területeken a zöldfelület kialakítása tetőkerti zöldtetővel is biztosítható;
 - c) a meghatározott eltéréssel szabályozott irányadó építési vonaltól mért legfeljebb 10 méteres sávban a vonal 20%-ának megfelelő hosszban homlokzat kell, hogy álljon.
- (2) **A Szabályozási terven jelölt**
- a) **m/Ln** övezetbe sorolt magánút közúti közlekedés céljára szolgáló, közforgalom számára megnyitott magánút, melynek esetében

¹ beiktatta: 27/2025 (XII. 19.) Ör. 4. §. Hatályos: 2026 február 14-től

- aa) az övezet déli határa a végleges közlekedési keresztmetszet függvényében legfeljebb 3,0 méterrel eltérhet, és
 - ab) legkisebb szélessége 8,0 m,
 - ac) a 13.§ (3) bekezdését figyelmen kívül kell hagyni.
 - b) **m/Ln-Vi** övezetbe sorolt magánút (Budai Promenád), elsődlegesen gyalogosforgalom céljára szolgáló, közforgalom számára megnyitott magánút.
- (3) **Szabályozási Terven jelölt m/Ln-Vi övezetbe sorolt Budai Promenád** kialakítása során a 19250/11 hrsz. magánút
- a) korlátozás nélküli gyalogos és kerékpáros közhasználatát biztosítani kell,
 - b) területéről nem nyíthat garázsbehajtó, önálló – nem a közvetlenül kiszolgált rendeltetési egységhez tartozó – önálló raktárhelyiség,
 - c) gyalogosfelülete a határoló telkek közhasználatú területével bővíthető.
- (4) A Szentendrei út – a Bogdáni út – a 19250/11 hrsz. magánút (**Budai Promenád**) – a **(19285/1) hrsz.-ú közterület** – és a 19250/9 hrsz. **m/Ln** övezetbe sorolt magánút által határolt területen a 19250/10 hrsz.-ú telek (a **továbbiakban: Projektterület**) megosztása esetén az egyes telkek gépjárművel való megközelítését
- a) a Szentendrei út (19284) hrsz. közterületének keleti oldalán kialakítható szerviz-útról,
 - b) a Bogdánit útról, valamint
 - c) a Szentendrei út (19284) hrsz. és (19285/1) hrsz.-ú (HÉV melletti út) közötti m/Ln övezetbe sorolt magánútról lehet biztosítani.
- (5) **a Projektterületen belül a magánútra vonatkozó előírások:**
- a) az építési telek gépjárműves megközelítését szolgáló magánút esetében annak szélessége legalább 8,0 méter, függetlenül az általa megközelített telken létesülő lakások számától;
 - b) ha az építési telek feltárását biztosító magánút telkén a gyalogos vagy zöldfelületi célú közhasználatú terület alatt az építési telek garázsszintjének megközelítését szolgáló út kerül kialakításra (terepszinten vagy a terepszint alatt), akkor az közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható;
 - c) a kizárólag gyalogosforgalom céljára szolgáló magánút terepszinten vagy a terepszint alatt aláépíthető, szélessége legalább 4,0 m és a felszíne a közforgalom elől el nem zárható;
 - d) a magánút területe alá az épület alaptestje vagy résfal legfeljebb 1,0 méterig benyúlhat, továbbá a magánút területén a telkeket összekötő építményként teremgarázs létesíthető a terepszinten vagy a terepszint alatt.
- (6) **Településrendezési szerződésben meghatározott Közhasználatú területekre vonatkozó előírások a Projektterületen belül**
- a) a 19250/10 hrsz. Projektterület keleti sávjában nem köztelező elemként jelölt közhasználatú területsávon belül a terepszint felett nem beépített területrészt a Promenádhoz kapcsolódva kell kialakítani, és amelynek
 - aa) területén vendéglátó terasz létesíthető,
 - ab) a terepszint felett be nem épített területe fölé épület emeleti építményszintje vagy épületrésze benyúlhat,
 - ac) a terepszint alatt beépíthető az építési hely figyelembevételével;
 - b) a *meghatározott arányú zöldfelület* lehatárolással érintett területen belül gyalogos átjárás és zöldfelület használat céljából – este 20:00 óra és reggel 7:00 óra közötti időbeli korlátozással – közhasználatú terület létesíthető, mely kertépítészeti eszközökkel a lakóépületek privát zónáitól elhatárolható.
- (7) Az **Ln-2/Z-11 építési övezet** övezeti előírásait a következő **a)-c)** pont és a **(8)-(16)** bekezdés rögzíti:
- a) telkenként több épület helyezhető el,
 - b) a zárt sorú beépítési módú területen belül
 - ba) az épületek a zárt sorú csatlakozással, vagy
 - bb) a földszinti garázsszint felett szabadonálló jelleggel helyezhetők el, továbbá
 - c) a területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (8) **Az építési hely előírásai**
- a) a Szabályozási terven feltüntetett építési helyen belül az (1) bekezdésben meghatározott szabályozási elemeknek megfelelően szabad az épületeket és építményszinteket elhelyezni,
 - b) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható akár a terepszinttől számítva, akár a földszint vagy emeleti szintek felett, és az épületköz a terepszint alatt és a földszinten beépíthető, és a 46.§ előírásait figyelmen kívül kell hagyni,
 - c) az előkert és épületköz területébe erkély, loggia homlokzaton túlnyúló eleme, zárterkély benyúlhat,
 - d) az építési határvonalon kívülre eső épületrész – legfeljebb 1,0 méteres benyúlással – a legalább 11 méter széles magánút esetén nyúlhat,
 - e) az egyes telkek terepszint alatti és földszinti építményszintjeinek, garázsainak összekapcsolása, összenyitása a telekhatáron a megfelelő tűzvédelmi intézkedések és épületszerkezetek alkalmazása esetén megengedett¹

¹ az állami főépítész BP/1702/00479-30/2025 számú záróvéleményében adott OTÉK eltérés alapján

- f) az épületek elhelyezése során a (9) bekezdés szerint távolságokat kell figyelembe venni, és az épület - az építési hely figyelembevételével –
- fa) a magánút telekhatárán állhat,
 - fb) közbenső telekhatártól mért távolsága a földszint felett legalább 3,0 méter.
- (9) **Az épületek közötti csökkentett telepítési távolságok** meghatározása során a Projektterületen belül
- a) a szomszédos telkeken vagy magánút két oldalán lévő telken létesülő épülethomlokzatok között a **b)-e) pont** szerinti **csökkentett telepítési távolságot kell figyelembe venni**,¹ a tűztávolság együttes figyelembevételével;
 - b) amennyiben a két szomszédos telken, vagy a magánút két oldalán lévő telken egymással szemben álló és egymással 30 foknál kisebb szöget bezáró két épület földszint feletti homlokzatainak egymással átfedésben lévő hossza
 - ba) egyenlő vagy nagyobb, mint 24 méter, akkor legalább 33 méter,
 - bb) kisebb, mint 24 méter, akkor legalább 24 m
 távolságot kell tartani az épületek homlokzati síkjai között;
 - c) az egymáshoz képest 30 foknál nagyobb eltérésű homlokzatok esetében a két épület homlokzatsíkjának egymáshoz legközelebbi pontja legalább 24 méter legyen;
 - d) a b) pont szerinti homlokzatok közötti távolság meghatározása során, az átfedő homlokzatok külső falsíkjának összhossza nem haladja meg a homlokzathossz 30%-át, akkor b) pont szerinti távolság 2,0 méterrel csökkenthető;
 - e) épületköz kialakítása esetén a b) pont szerinti távolságokat kell betartani, függetlenül attól, hogy az épületköz egy része magánútra esik vagy nem és a 46.§ előírásait figyelmen kívül kell hagyni.
- (10) **Az épületek magasságának** megállapítása során
- a) a magasházazs épületrészre vonatkozó a 72.§ (2) a) pontját és a (3) bekezdését figyelmen kívül kell hagyni;
 - b) az épületek legmagasabb pontja nem lehet magasabb a Szabályozási tervi lehatároláson szereplő ÉLP 45 m és ÉLP 51,6 méteres értéknél, melyet a legfelső – legfeljebb földszinti – földfeltöltéssel takart zöldtetős garázsszint kialakítása esetén a földfeltöltéssel kialakuló végleges rendezett terep terepcsatlakozásától kell mérni, azzal, hogy a figyelembe vett terepcsatlakozás szintje nem lehet magasabb az épülethez tartozó terasz szintjénél;
 - c) az épületmagasság értéke
 - ca) az ÉLP 45 méteres lehatároláson belül a zárt sorúan csatlakozó épületeknél a megengedett ÉLP értékével megegyező,
 - cb) az ÉLP 51,6 méteres lehatároláson belül az ÉLP b) pont szerinti rendezett terep terepcsatlakozási szint és a beépítést megelőző eredeti terepszint magassági különbségével növelt értéke.
- (11) **A Projektterület megosztása esetén** a településrendezési szerződésben, mint közigazgatási szerződésben rögzített feltételekkel úgy kell az egyes telkekre vonatkozó (12)-(14) bekezdés szerinti szabályozási határértékeket figyelembe venni, hogy a Projektterület egészére igazoltan teljesüljenek a (12) bekezdésben meghatározott beépítési paraméterek és négyzetméterek, amelyet az egyes telkek beépítésének tervezések a Projektterület egészére vonatkozó beépítési tervi kimutatással – a már beépített telkek és az engedélyezett tervek megfelelő adataival, továbbá a még tervezés előtt vagy alatt álló épületek telkeinek megfelelő beépítési paramétereivel együtt bemutatva – kell igazolni.
- (12) **A Projektterület telkeinek** – beleértve a Projektterületen belül az építési telkek megközelítését szolgáló magánutak telkét is – **összesített területére vonatkozóan**
- a) az általános szintterület nagysága együttesen **legfeljebb 107.500 m²** lehet, és nem haladhatja meg **3,15+0,2 KH m²/m² általános szintterületi** mutató szerinti méretet,
 - b) a parkolási szintterület nagysága együttesen **legfeljebb 43.500 m²** lehet, és nem haladhatja meg **1,34 m²/m² parkolási szintterületi** mutató szerinti méretet,
 - c) a legfelső garázsszint vagy földszint felett a beépítettségbe beszámító terület együttesen sem haladhatja meg a **40%-ot**,
 - d) a terepszint felett a földszint beépítettségbe beszámító területe együttesen sem haladhatja meg **85%-ot**,
 - e) a terepszint alatti beépítettségbe beszámító terület együttesen sem haladhatja meg **85%-ot**,
 - f) a számított zöldfelület területe együttesen sem lehet kisebb **25%-nál**,
 - g) a zöldfelületi borítottság legalább **45 %**, melybe a teljesértékű zöldfelületek és a tetőkerti zöldfelületek ténylegesen kialakuló (nem a számított) összes területét be kell számítani, továbbá
 - h) a Szabályozási terven „*meghatározott arányú zöldfelület*” lehatároláson belül rögzített „TA”, „TF” és TF emelet” arányokat nem haladhatja meg.
- (13) **Az egyes telkekre vonatkozó szintterületi mutató** mértéke a (11)-(12) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével:
- a) a 40 méternél kisebb (ÉLP 40) magasházzal beépülő telek esetében az általános szintterületi mutató **3,5 m²/m²+0,3KH**, 3000 m²-nél kisebb telek esetében **4,0 m²/m²+0,3KH**,
 - b) a 40 méteres, vagy annál nagyobb (ÉLP 40-51,6 m között) magasházzal beépülő telek esetében az általános szintterületi mutató **5,0 m²/m² + 0,3KH**, 3000 m²-nél kisebb telek esetében **5,0 m²/m²+0,5KH**,
 - c) az egyes telkekre vonatkozó parkolási szintterületi mutató mértéke nem haladhatja meg a terepszint alatti beépített terület négyszeresét meghaladó bruttó szintterületet, de legfeljebb **3,5 m²/m²**.

¹ az állami főépítész BP/1702/00479-30/2025 számú záróvéleményében adott OTÉK eltérés alapján

- (14) **Az egyes telkekre vonatkozóan meghatározott szabályozási határértékek** a (11)-(12) bekezdésben foglaltak együttes figyelembevételével:
- a) a legfelső garázsszint vagy földszint feletti beépítési mérték **45%**, a 3000 m²-nél kisebb telek vagy a zárt sorúan csatlakozó épület saroktelkének esetében **50%**,
 - b) a földszinti beépítési mérték **90%**, a 3000 m²-nél kisebb telek vagy a saroktelek esetében **95%**,¹
 - c) a terepszint alatti beépítési mérték **95%**,
 - d) a legkisebb zöldfelületi arány **25%**, a 3000 m²-nél kisebb telek vagy a saroktelek, továbbá a Projektterületen belüli magánút esetében **20%**.
- (15) **Lakás létesítés**
- a) a Szentendrei úttól mért 20 méteres sávban, 20 méteres padlószint alatt nem létesíthető olyan lakás, mely csak a Szentendrei út felé nyíló, a Szentendrei úttal párhuzamos homlokzattal rendelkezik,
 - b) a az a) pontban nevesített területen kívüli közterület vagy nem fedett magánút felé nyílóan csak annak járdaszintjétől mért 3,0 méter feletti padlószinttel létesíthető, továbbá
 - c) esetén azok a méreteikre és a hozzájuk tartozó tárolókra vonatkozó 55/A. § előírásait figyelmen kívül kell hagyni.
- (16) **A parkolási kötelezettség teljesítése során**
- a) a gépjárművek és a kerékpárok telken belüli elhelyezésének biztosítását a TÉKA 4.-5 melléklete szerint kell teljesíteni,
 - b) teremgarázs a terepszint alatt és a terepszint felett, a földszinten is létesíthető,
 - c) a szomszédos telkeken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerülhetnek, vagy több telket érintően egyterű teremgarázként is megvalósíthatók, a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett,²
 - d) az előírt parkolási és kerékpár-tárolási kötelezettség a Projektterületen belüli más telken, vagy telkeken is teljesíthető.
- (17) **Zöldfelületek és tereprendezés előírásai a Projektterületen belül**
- a) az egyes telkeken
 - aa) legalább 5% teljesértékű zöldfelületet kell biztosítani a Projektterületen belüli magánút kivételével, ami beszámít a telkekre vonatkozó előírt legkisebb zöldfelületi arányba,
 - ab) a tetőkertek és zöldtetők zöldfelületeit az ÓBÉSZ 24. § (6) bekezdése helyett a TÉKA 3. melléklete alapján kell számítani,
 - b) a Projektterület Promenádfelőlí sávjában a terepszint felett létesítésre kerülő garázsszint zöldtetővel együtt figyelembe vett szintmagasságáig lépcső- és rámparendszer, rézsűfeltöltés, kaszkád vagy egyéb tájépítészeti elem létesíthető, melynek során a 6. § rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni.
- (18) A Szentendrei út (19284) hrsz. közterületének keleti oldalán a telkek megközelítését biztosító szervízút és amellet kialakított felszíni parkoló létesíthető, melynek TKR szerinti fásítása akkor nem kötelező, amennyiben a meglévő vagy elhelyezendő közművek azt műszakilag nem teszik lehetővé, vagy a tűzvédelmi szabályok miatt a TKR szabályai nem alkalmazhatók. A szervízút keleti oldalán a parkolók a közterület és a közhasználat céljára átadott terület együttes igénybevételével is kialakíthatók.
- (19) **Zöldfelületek előírásai a közterületen és a magánutak telkein**
- a) új faszor telepítésénél, és meglévő faszor kiegészítésénél várostűző, útsorfa minőségű fák ültetendő, és az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell,
 - b) a Szentendrei út közterületén a parkoló fásításánál a (17) bekezdést figyelembe kell venni,
 - c) a Promenádfelőlí 19250/11 hrsz. telkén fasort kell ültetni.
- (20) **Zajvédelmi rendelkezések**
- a) az épületek, épületrészek között a Szentendrei út és a Bogdáni út felé zajvédő üvegfal létesíthető, melynek felülete a beépítési magasság számítása során figyelmen kívül hagyható,
 - b) a (19285/1) hrsz.-ú közterület HÉV melletti sávjában zajvédelmi létesítmény létesíthető.
- (21) A régészeti emlék bemutatása épületen belül is megengedett a régészeti szempontok figyelembevételével.
- (22) **Kerítésre, támfalra vonatkozó rendelkezések**
- a) régészeti feltárás és építési terület elhatárolását szolgáló kerítés létesíthető,
 - b) a Budai Promenádfelőlí 19250/11 hrsz.-ú magánútjának nyugati határvonalán kerítés nem létesíthető – a Projektterület építkezés alatti időszakban való átmeneti elkerítése kivételével.
- (23) A csapadékvíz visszatartását a Projektterület egészére vagy telkenként lehet meghatározni.

¹ az állami főépítész BP/1702/00479-30/2025 számú záróvéleményében adott OTÉK eltérés alapján

² az állami főépítész BP/1702/00479-30/2025 számú záróvéleményében adott OTÉK eltérés alapján

- (24) A beépítés előkészítése és az építés időszakában mobil építmény, konténer és egyéb, az építkezéshez kapcsolódó létesítmény (pl. raktár, iroda, szociális blokk, szálláshely) csak a régészeti feltárás és az építkezés céljából létesíthető az építéssel érintett telken, vagy a Projektterületen belüli más telken.
- (25) A terület beépítésének infrastrukturális feltételeit a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító településrendezési szerződés határozza meg.

HETEDIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

110. Hatálybalépés

- 254. §** Jelen rendelet 2018. augusztus 1. napján lép hatályba. Jelen rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.
- 255. §** Hatályát veszti
- a) a III. kerület Papírgyár utca – HÉV pálya – Ürömi út – Róza köz – Valéria utca – Körös utca – 61667 hrsz. alatti ingatlan déli határa által határolt terület kerületi építési szabályzatára vonatkozó 26/2017.(V.26.) önkormányzati rendelet, és
 - b) a III. kerület Bogdáni út – HÉV pálya – Sorompó utca – Folyamőr utca által határolt terület kerületi építési szabályzatára vonatkozó 32/2017.(VI.23.) önkormányzati rendelet.
- 256. §** Hatályát veszti az Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 32/2001. (XI.30.) önkormányzati rendelet – jelen rendelet 10. mellékletben lehatárolt:
- a) Mocsáros dűlő, továbbá
 - b) ¹Kerülethatár – Árpád fejedelem útja – Goldberger Leó utca – Lajos utca – Szentlélek tér – Naszád utca - Laktanya utca – gróf Eszterházy János rakpart – Gázgyár utca – Nánási út – Királyok útja – Hadrianus utca – Madzsar József utca – Pusztadombi utca – 65605/1 hrsz. alatti ingatlan – 65617 hrsz. alatti ingatlan – Ország út – Kerülethatár által határolt terület kivételével – a kerület teljes közigazgatási területén.
- 257. §** Hatályát veszti a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely építési köteleességről és annak megváltásáról szóló 33/2001. (XI. 26.) önkormányzati rendelet.
- 258. §** ²Amennyiben a telken létesíthető lakások száma a rendelet hatálybalépése után csökken, de a telken a meglévő lakások száma a létesítéskor hatályos szabályoknak megfelel, akkor az ingatlan jogi rendezéséhez szükséges eljárásban a korábbi szabály vehető figyelembe.

¹ A 256. § d) pontja Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 34/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DKÉSZ) 27. §-a alapján a DKÉSZ 1 melléklet szerinti terület vonatkozásában nem alkalmazható 2023. január 7-étől. módosította: 19/2023. (VI. 30.) Ö. 71. § 77. pontja. Hatályos: 2023. július 15-étől.

² beiktatta: 16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 69. §-a. Hatályos: 2024. szeptember 30-ától.

¹²1. MELLÉKLET

AZ SZ-M1. rajzjelű

Szabályozási Terv

M=1:2 000 méretarányú 1.-25.- sorszámú³ térképszelvényeken⁴

¹ módosította: 55/2020. (XI.30.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése, hatályos 2020. december 15-től

² 6. számú térképszelvényt módosította: 29/2021. (VII. 28.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. augusztus 12-től

³ 19. számú térképszelvényt módosította: 24/2021. (VI. 1.) Ör. 4. §-a, a hatályos 2021. június 16-ától

⁴ 19. és 23. számú térképszelvényt módosította: 27/2025 (XII. 19.) Ör.5. §-a, hatályos 2026 február 14-től

KORLÁTOZÁSSAL ÉS VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK – ÖSSZESÍTŐ ÁTNÉZETI TÉRKÉP