ÓBVSZ

MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYBESZERKESZTVE
2007. szeptember 1.

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

BUDAPEST
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

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

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

1.§

(1) Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén **az Étv, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),** a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.15.) (**továbbiakban: FSZKT**), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) (**továbbiakban: BVKSZ**), valamint a Budapest Településszerkezeti Terve, a BVKSZ, valamint az FSZKT, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X.15) számú Fővárosi KGY. (**továbbiakban: a fővárosi településrendezési tervek összhangjáról szóló rendelet**) rendeletek előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) A kerület közigazgatási területén KSZT-t készíteni, területet felhasználni, építési munkát végezni - arra hatósági engedélyt megadni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani - csak jelen rendelet és a hozzá tartozó **1-8. számú mellékletek**, valamint a **9. számú mellékletet** képező, az egyes területekre vonatkozó kerületi szabályozási tervek **(továbbiakban: KSZT**) által érintett területeken azok előírásai és a szabályozási tervlapokon feltüntetett szabályozási elemei, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján lehet, a **(3) bekezdésben** foglaltak figyelembevételével.

(3) A kerület közigazgatási területének egyes, **az 1. sz. függelékben** felsorolt területeire az 1998. december 31-ig elfogadott részletes rendezési tervek (**továbbiakban: RRT**), szabályozási tervek, közterület rendezési tervek, valamint a jelen rendelet hatálybalépése előtt elfogadott KSZT-k előírásait változatlanul alkalmazni kell, azok módosításáig, illetve felülvizsgálataig.

A **(3) bekezdés** szerinti tervekben külön nem szabályozott kérdésekben jelen rendelet **14.§-32.§** különleges rendelkezéseit, valamint a **33.§-56.§** beépítésre vonatkozó általános rendelkezéseit egyidejűleg figyelembe kell venni, kivéve, ha a szabályozási terv, vagy RRT az építési helyet azoktól eltérően határozta meg.

2.§

(1) Az **1. számú melléklet** a jelen rendeletben használt fogalmak meghatározását és azok alkalmazását rögzíti.

(2) A **2. számú melléklet** szerinti övezeti tervlap tartalmazza az építési övezetek, illetőleg övezetek **3. § (4) bekezdés** szerinti rövidített övezeti jelét és lehatárolását.

(3) Az övezeti terven az építési övezetek, illetőleg övezetek meghatározásánál a következő kódokat kell alkalmazni:
a) a keretövezet jele,

b) a K, KV, KL, Z, E, MG, VT keretövezetek területén a célzott területfelhasználási módú terület jele,
c) a III. kerület római számmal jelzett kódja,
d) az egyes keretövezeteken belül az építési övezetek, illetőleg övezetek betűjellel és sorszámmal jelzett kerületi kódja,

együtt az építési övezet, övezet rövidített jele.

(4) A **2. számú mellékletben** rögzített építési övezetek, övezetek határa, illetőleg besorolása
csak KSZT alapján módosítható:
a) ha a módosítás keretövezeti határvonalat is érint, vagy más keretövezetbe való sorolás is szükséges, illetőleg
b) ha a módosítás keretövezeti határvonalat nem érint, de azonos keretövezetben lévő **VK-III, I-III, IZ-III, M-III, MZ-III** jelű építési övezetet érint.

KSZT nélkül is módosítható a **b) pontban** felsorolt építési övezetek kivételével:
c) ha azonos keretövezetbe tartozó építési övezet, övezet határa módosul, illetőleg
d) ha azonos keretövezetbe tartozó másik építési övezet kerül meghatározásra.

Az **a) pont** szerinti esetben szükség esetén előzetesen az FSZKT-t módosíttatni kell.
A **2. számú melléklet** övezeti tervlapjának legalább évi egyszeri karbantartásáról gondoskodni kell, és a KSZT-k elfogadásával jóváhagyott módosításokat azon át kell vezetni.
A **c) és d) pont** szerinti esetekben az érintett tömb egészére vonatkozó *övezetmódosítási tervet* kell készíteni a hatályos és a javasolt övezetek feltüntetésével és részletes indoklással a jelen rendelet módosításaként.

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

(6) A **3./A számú melléklet** korlátozási tervlapja rögzíti:
a) a hegyvidéki területek geotechnikai kategorizálását, különös tekintettel a felszínmozgás-veszélyes területekre,
b) a mélyfekvésű területek kategorizálását,
c) a beépítési kötelezéssel érintett területeket,
d) fényreklám elhelyezésének lehetséges területeit,
e) a műtárgyakkal korlátozottan igénybe vehető közterületek lehatárolását,
f) színes cégtáblák elhelyezésének tilalmával érintett területeket,
g) világító feliratok elhelyezésének tilalmával érintett területeket,
h) közterületi pavilonok, vendéglátó pavilonok, épületek létesítésének tilalmát,
i) a kerületi önkormányzat elővásárlási jogával érintett területeket,
j) a tetőhéjalás és homlokzatszínezés szempontjából külön előírásokkal érintett területeket,
k) talajmechanikai szakvélemény és geodéziai felmérés kötelező készítésével érintett területeket, valamint
l) tájékoztató jelleggel az FSZKT-ben rögzített: karsztos területek, barlangveszélyes területek, víznyerőhelyek- és hévíznyerőhelyek védőterületeit, a mikrohullámú sávok magassági korlátozásait, illetve a fővárosi önkormányzat elővásárlási jogával érintett területeket,
m) az FSZKT-ben meghatározott, irányadó szabályozási szélességgel érintett telkekre vonatkozó - a KSZT elfogadásáig, illetőleg az FSZKT módosításáig - be nem építhető sávot.

(7) A **3./B számú melléklet** tervlapja rögzíti:
a) utcakép szempontjából különösen védett területeket,
b) védett történeti közterületeket,
c) kerületi városkép szempontjából kiemelt területeket,
d) kerületi városkép szempontjából kiemelt útvonalakat, illetőleg közterületeket,
e) rálátás és kilátásvédelemmel érintett területek lehatárolását,
f) a kerület városképe szempontjából védelemre tervezett épületeket, épületegyütteseket,
g) funkcionálisan védett csónakházakat,
h) kerületi szempontból védett közparkokat, közkerteket, kerteket,
i) védett kerületi természeti környezeteket,
j) kerületi szempontból védett fasorokat,
k) az FSZKT mellékletében nem feltüntetett, régészeti védettségű területeket, illetőleg
l) tájékoztató jelleggel az FSZKT mellékletében feltüntetett országos és fővárosi védelemmel érintett területeket
m) [1]régészeti érdekű területek.

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

(8) A **4./1 számú melléklet** rögzíti az egyéb előírásokkal érintett területek lehatárolását:
a) a kötelező KSZT készítés területeit - függetlenül azok övezeti besorolásától -,
b) a KSZT készítésénél kötelezően egybefüggően kezelendő lakótelepi egységek területeit,
c) a színezési és látványtervek kötelező benyújtásával érintett területeket,
d) a tömör kerítés építési lehetőségeire kijelölt forgalmas útvonalak menti telekhatárokat,
e) önálló üzemanyagtöltő állomások KSZT-ben vizsgálandó lehetséges telepítési helyszíneit.

(9) A **4./2 számú melléklet** rögzíti a panelházak magastetővel való ellátásánál együtt kezelendő területi egységeket, épületeket.

(10) Az **5. számú melléklet** az egyes zártsorú beépítésű építési övezetbe sorolt területek megengedett legkisebb és legnagyobb homlokzatmagassági értékeit rögzíti.

(11) A **6. számú melléklet** a kerületi védettségű fasorok, közterek, és parkok listáját tartalmazza.

(12) A **7. számú melléklet** térképén feltüntetett lehatárolású RRT-k hatályukat vesztik, az azokban rögzített és jelen rendelet hatályba lépéséig nem végrehajtott szabályozási vonalak, kötelező előkertek és védett facsoportok, fasorok kivételével, melyek **a 8./1-10 számú mellékletet** képező térképeken rögzítetten továbbra is hatályban maradnak.

(13) A **8. számú melléklet** a jelen rendelettel hatályon kívül helyezett RRT-k jelen rendelet hatálybalépéséig nem végrehajtott, továbbra is hatályban maradó szabályozási vonalait rögzíti. Ezen szabályozási vonalak az egyes területekre készülő KSZT-k jóváhagyásával egyidejűleg, az adott területre vonatkozóan hatályukat vesztik.
A **8/1. számú melléklet** a szabályozási vonalak rögzítésén túlmenően a kötelező előkertek meghatározását, valamint a védendő facsoportokat, fasorokat is feltünteti.

(14) A **9. számú melléklet** tartalmazza Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területére megállapított KSZT-k M=1:1000-es szabályozási tervlapjait és az azokhoz tartozó, az egyes lehatárolt területi egységekre vonatkozó részletes városrendezési és építési előírásokat.

(15) Az **1. számú függelék** tartalmazza a hatályban maradó RRT-ket.

(16) A **2. számú függelék** a zajvédelmi határértékeket térképen rögzíti.

(17) A **3. számú függelék** az egyes telepíthető növényfajtákat, valamint azok ültetési távolságát rögzíti.

(18) A **4. számú függelék** a kerület városképe szempontjából helyi védelemre javasolt épületek listáját tartalmazza. A védelemre javasolt épületek, épületegyüttesek a védetté nyilvánítási eljárás lefolytatásáig nem bonthatók le, átépítésük, bővítésük csak értékvédelmi műszaki tervdokumentációt is tartalmazó engedélyezési terv alapján lehetséges.

(19) Az **5. számú függelék** a felszín feletti közmű-műtárgyak telepítéséhez szükséges dokumentációk tartalmára vonatkozó kiegészítő munkarészeket határozza meg.

A kerületi szabályozási tervekre vonatkozó rendelkezések

3.§

(1) Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területére készülő KSZT-k jelen rendelet figyelembevételével rögzítik az egyes lehatárolt területi egységre vonatkozó részletes városrendezési és építési előírásokat.
Az egyes területi egységekre készülő KSZT-ket – azok M=1:1000-es léptékű szabályozási tervlapjaival és az azokhoz hozzátartozó kiegészítő rendelkezésekkel együtt - jelen rendelet **9. számú mellékleteként** kell megállapítani.

(2) A KSZT térképi ábrázolásán a beépített és beépítésre szánt területek határának, a területfelhasználási módok határának és a területegység jelének, valamint szintterület-sűrűségének meghatározására az építési övezet, illetőleg az övezet határának és kódjának feltüntetése szolgál.

(3) A KSZT-ben fel kell tüntetni a **2. számú mellékletben** rögzített rövidített övezeti jelet, illetőleg a **3./A-és 3./B számú mellékletében** rögzített védelmi, korlátozási és kötelezési elemeket, valamint az **5. számú melléklet** szerinti, illetve szükség esetén a külön meghatározott homlokzatmagasság értékét.

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

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET RÖVIDÍTETT JELE

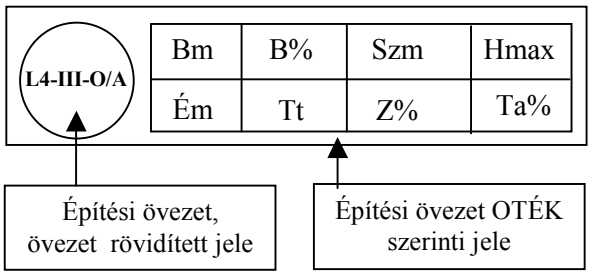
- a keretövezet jele (**L4**)
- építési övezet helyi, kerületi (**-III-O/A**) kódja

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

1. ábra

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET TELJES, OTÉK SZERINTI JELE

Bm	beépítési mód
B%	legnagyobb megengedett beépítési mérték (%)
Szm	legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m^2/m^2)
Hmax	homlokzatmagasság legnagyobb értéke (m) (ha az meghatározott)
Ém	legkisebb és legnagyobb megengedett (m) építménymagasság (min-max)
Tt	legkisebb telekterület méret (m^2)
Z%	kötelező legkisebb zöldfelület mértéke (%)
Ta%	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség mértéke (%)



Építési övezet, övezet rövidített jele

Építési övezet OTÉK szerinti jele

(5) Az egyes területi egységekre készített KSZT:

a) a vonatkozó jogszabályokban nem szabályozott kérdésekben önálló előírásokat rögzíthet,

b) jelen rendelet előírásait szigoríthatja, ha a kialakult állapot, a terület terhelhetősége, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik, illetőleg

c) feltételekhez kötött engedményeket tehet, amennyiben az övezeti előírások azt lehetővé teszik.

(6) A közterületekre is vonatkozó KSZT szabályozási előírásaiban rendelkezni lehet a közterületi pavilonok, a létesíthető egyéb köztárgyak elhelyezésének, kialakításának módjáról és azok feltételeiről, az utcaburkolatok minőségéről a határoló épületek megközelítési lehetőségeivel összefüggésben.

A rehabilitációs szabályozást igénylő (RSzT) és a speciális szabályozást igénylő (SSzT) területekre vonatkozó különleges rendelkezések

4.§

(1) Az FSZKT-ben rehabilitációs (RSZT), illetőleg speciális (SSZT) szabályozási terv készítésére kijelölt területeken építési munkát végezni csak a területre hatályos KSZT vagy RRT alapján lehet.

(2) Az **(1) bekezdés** szerinti RSZT-vel jelölt területen az építési övezetek szabályozási határértékeinek meghatározásánál a BVKSZ-ben megengedett keretövezeti határértéktől eltérő szintterületi mutató nem rögzíthető.

(3) Az **(1) bekezdés** szerinti SSZT-vel jelölt területen az építési övezetek szabályozási határértékeinek meghatározásánál a BVKSZ-ben megengedett keretövezeti, valamint az építési övezetben rögzített határértéktől eltérő szabályozási paraméter is rögzíthető a KSZT-ben, amennyiben a kialakult beépítés és a kialakítható telekméretek azt indokolják és lehetővé teszik.

A mélyfekvésű építési korlátozás alá vont területekre vonatkozó rendelkezések

5.§

(1) A **3./A számú melléklet** szerinti „A” jelzésű mélyfekvésű területeken új épület kizárólag a közcsatornába való bekötés után építhető. Az „B” jelű mélyfekvésű területeken a közcsatornával nem ellátott telkeken legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető telkenként.

(2) Az **(1) bekezdés** szerinti „A” jelű mélyfekvésű területeken jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület bővítése megengedett, ha a bővítés nem eredményez lakásszám növelést.

(3) Az „A” és „B” jelű mélyfekvésű területeken a szennyvizek szikkasztása tilos, meglévő épület szennyvízelvezetéséhez csak zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető a közcsatornába történő bekötésig.

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

6.§

(1) A **3./A számú melléklet** szerinti felszínmozgás-veszélyes, valamint a térképen feltüntetett „A”, „B”, „C”, „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken a közcsatornába való bekötésig kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető, a szennyvízszikkasztás tilos.

(2) Az F1 és F2 jelű hegyvidéki fejlesztési területek belterületbe vonása előtt a geotechnikai kategóriák meghatározása érdekében részletes mérnökgeológiai vizsgálatot kell készíttetni.

(3) Az „A” jelű visszatöltött bányagödör területein, és a tényleges felszínmozgásos területeken a **3./A számú mellékleten** feltüntetett T-III/37/b építési tilalom van hatályban. Ezeken a területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen a közcsatorna kiépítéséig, illetőleg az építési korlát más egyedi, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig épületet elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

(4) A „B” jelű korábbi bányagödör, vagy felszínmozgás közvetlen határterületén az épületek elhelyezéséhez, támfal létesítéséhez, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezéshez szakintézet által készített, a szakhatóság által meghatározott, de a vizsgált telek határától legalább 70-70 m-es, az Aranyhegy-Ürömhegy – Péterhegy területén legalább 50-50m es kiterjedésű területre - melyekre az új építmény hatással lehet, vagy melyek az új építményt is befolyásolhatják -, területi részletes, környezetföldtani elemzést is tartalmazó geotechnikai és állékonysági vizsgálat és szakvélemény szükséges.
A telkeken:
a) telkenként legfeljebb egy, vagy 1500 m^2-ként legfeljebb egy-egy szabadonálló épület építhető,
b) önálló kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület nem létesíthető, a támfalgarázs kivételével,
c) 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
d) közcsatorna hiányában legfeljebb két lakás építhető telkenként,
e) rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
f) pince létesítése esetén szivárgót kell létesíteni, melyet folyamatosan karban kell tartani; a szivárgók vizét ciszternába gyűjtve, a terület egyenletes locsolására kell használni,
g) amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
h) víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
i) a kertépítészeti engedélyezési tervnek kötelező módon öntözőhálózatot is tartalmaznia kell, melyet a telken a használatbavételi engedély megadásának feltételeként üzembe kell helyezni,
j) nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

Az épületek alaprajzi elrendezése lehetőleg zárt alaprajzú, és kis terhelésű legyen, megerősített alap-, és födémkoszorú (pince esetén vb. doboz-lemez alapozás) alkalmazásával. A vízvezetékrendszer üzemeltetése során a vízforgalmat rendszeresen kell ellenőrizni, hogy az esetleges csőtörés miatti túlfogyasztás észlelhető és azonnal megszüntethető legyen. A beépítés miatti zöldfelület-csökkenést megfelelő növényzet-pótlással kell ellensúlyozni.

(5) A „C” jelű területeken a telekre vonatkozó – a vizsgálatok eredményeként szükség esetén környezetföldtani elemzést is tartalmazó - részletes geotechnikai szakvélemény alapján szabad épületet, műtárgyat elhelyezni, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezést végezni. A **(4) bekezdés** szerinti **b)-f) pontokban** rögzítettek kötelezően betartandók, az **a) és g)-j) pontok** szerinti előírások ajánlottak.

(6) A „D” jelű területen a telekre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján szabad épületet, műtárgyat elhelyezni, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezést végezni. A **(4) bekezdés a)-j) pontok** szerinti előírások ajánlottak.

(7) A **3./A számú melléklet** szerinti karsztos területeken épület közcsatorna hiányában csak zártrendszerű szennyvíztárolóval létesíthető.

(8) Geotechnikai kategóriába sorolt E-TG övezetű területeken az övezetben meghatározott épületek részletes talajmechanikai szakvélemény alapján helyezhetők el. Az MG-RT, MG-RF jelű területeken létesíthető építményeket az övezeti előírások rögzítik.

(9) [1]a)A 22548 hrsz-ú telek „A" geotechnikai kategóriából „B" geotechnikai kategóriába való átsorolása esetén hivatalos felmérés készítendő a valamikori bánya és a telek közötti telekhatár pontos és tényleges helyének meghatározására.
b)A leendő beépítés figyelembe vételével legalább három szelvényben részletes geodéziai felvétel készítendő a valamikori bányaudvar helyének jelenlegi legmélyebb szintjétől – a kérdéses telket teljesen keresztezően – a keleti oldali telek túlsó széléig. E szelvények alapján készítendő az állékonysági vizsgálat.
c)A tervezett épület teljes alapterületen legyen alápincézve, hogy az épület terhei a lehető legmélyebb szinten adódjanak át a talajra, ezzel is javítva az állékonysági helyzetet.

Árvízvédelmi szempontból korlátozás alá vont területek

7.§

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

Közművesítettség, mérnöki létesítmények elhelyezése és kialakítása

8.§

(1) A Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén - a beépítésre szánt területeken - csak teljes közművesítéssel ellátott telken szabad épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját szennyvízelvezetést igénylő rendeltetésűre megváltoztatni a **(2) bekezdésben** foglaltak figyelembevételével.

(2) Közcsatorna hiányában:
a) az Aranyhegy – Ürömhegy – Péterhegy területének **L6-III** jelű építési övezetű területein csak egy lakás építhető telkenként,
b) az **L4-III, L5-III, L6-III** jelű építési övezetekben - az **a) pont szerinti** területek kivételével, valamint a mélyfekvésű és felszínmozgás-veszélyes korlátozással érintett területeken - az **5. § és 6. §-ban** foglaltak figyelembevételével - legfeljebb két lakás építhető telkenként.

(3) A beépítésre nem szánt területeken közcsatorna hiányában csak zártrendszerű szennyvíztárolóval szabad az egyes övezetekben megengedett, szennyvízelvezetést igénylő épületeket elhelyezni.

(4) A BVKSZ 5. §-ában meghatározott mérnöki létesítmények közül hintőanyagtároló-telep a kerület közigazgatási területén csak az **M, MZ, KV** keretövezetek területén helyezhető el.

(5) A KL keretövezetek területein a BVKSZ 5. § (4) bekezdés szerinti hulladékudvar nem helyezhető el.

(6) A kerület közterületeit érintő kábelek és közművezetékek elhelyezése során, a közterületi járdák alatti vezetékfektetés után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani. Ahol a kábelfektetés zöldsávot érint, ott a füvesített területszakaszokat gyeptéglával kell helyreállítani.

(7) **A 3./A mellékletben** e célból feltüntetett területen belüli közterületeken nem létesíthető felszín feletti kábel csatlakozó szekrény, vagy műtárgy:
a) a legfeljebb 1,5 m szélességű járda esetén,
b) legfeljebb 2,5 m-es járdaszélesség esetén a telekhatár mellett és az attól mért 2,0 m-es távolságon belül, illetve

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

c) 2,5 m-nél nagyobb szélességű járda esetén az 1,0 m-es berendezési sávon kívül, illetve közvetlenül az épületek határvonala előtt.

(8) Amennyiben a felszín feletti berendezés a járda berendezési sávjában nem helyezhető el, úgy annak helyét meglévő épületben, vagy újonnan épülő épületben kell biztosítani. Épület elé csak úgy helyezhető betápláló szekrény, hogy annak kábelezésénél a későbbi áthelyezés lehetősége biztosított legyen, és a várhatóan bontásra kerülő épület elé kerüljön. Épületen belüli elhelyezésnél a megközelítést biztosítani kell.

(9) A távközlési létesítmények számára a járdán több külön szolgáltató által üzemeltetett hálózat esetén közös aknát kell létesíteni. Az útkereszteződéseknél a járdafelületen legfeljebb két felszín alatti szekrény (akna) létesíthető abban az esetben, ha a területen jelen rendelet hatálybalépése előtt már van egy távközlési akna.

(10) Távközlési kábelhez tartozó, földfelszín feletti berendezés elhelyezésénél a telepítéshez az **5. számú függelék** szerinti dokumentációt kell benyújtani az engedélyező hatósághoz, illetőleg a közterület tulajdonosának hozzájárulása megkéréséhez.

(11) Belterületen távközlési, illetőleg elektromos kábelvezetés céljára csak földkábel alkalmazható. Olyan területen, ahol meglévő légvezetékes hálózat üzemel, a légkábel legfeljebb ideiglenesen, 5 év időtartamra engedélyezhető a meglévő oszlopok felhasználásával. Új oszlopot létesíteni csak új házibekötés céljából lehet.

(12) Közműműtárgyak - beleértve az elektromos és kábel-szekrényeket, trafókat, átemelőket stb. és az azokat elhatároló kerítéseket - a kerület területén csak sötétzöld színűre festhetők, a tűzcsapok, valamint a hirdetőoszlopként kialakított lejáratok kivételével.

(13) Közműműtárgyak típusberendezéseit előzetesen az önkormányzati tervtanáccsal véleményeztetni kell. A kerület területén csak olyan típusberendezés helyezhető el közterületen, melyhez a tervtanács véleménye alapján a tulajdonosi hozzájárulási kérelmeket engedélyező önkormányzati szervezet típusként elfogadott.

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

9.§

(1) Az **RSZT vagy SSZT jelű** területeken, valamint **a 3./B számú mellékletben lehatárolt**, kijelölt műemléki környezetben, fővárosi városképi védelem alatt álló, valamint a **4. számú mellékletben** külön e célból rögzített területeken, valamint ahol az építési övezet előírásai azt kötelezővé teszik, építési munka csak a területre hatályos KSZT, illetőleg RRT alapján végezhető.
KSZT (RRT) hiányában az építés részletes feltételeit - az övezeti előírások figyelembevételével - elvi engedélyben kell meghatározni.

(2) *Meglévő épület bontásával megüresedett telket*, a lebontástól számított 5 éven belüli beépítési kötelezettség terheli a **3./A számú mellékletben külön e célból meghatározott területeken**. A beépítési kötelezettség határozati elrendeléséről a bontási engedélyben intézkedni kell, és azt az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóságnak be kell jegyeztetnie. A jelölt területek jelen rendelet hatálybalépésekor beépítetlen telkeire az 5 éven belüli beépítési kötelezettség e rendelet hatálybalépésétől számít.

(3) *Csak építési engedély alapján végezhető* az egyéb jogszabályban meghatározottakon túlmenően:
a) a kirakatszekrény - felületének nagyságától függetlenül -
b) a zártsorú beépítésű területeken a kiugrás nagyságától függetlenül védőtető, előtető, az üzleti ernyőszerkezet,
c) felületének nagyságától függetlenül hirdetési- és reklámcélú építmény, reklámszerkezet,
d) a zártsorú beépítési területeken a cégtábla,
e) épületállványon elhelyezhető reklámcélú védőháló, illetve ponyva,
f) a zártsorú beépítési módú területeken az épület közterületről látható homlokzatát vagy tűzfalát érintő felületképzés átalakítása, felújítása, színezése, valamint
g) az épületnek nem minősülő sajátos építményfajták, mérnöki létesítmények (hidak, felüljárók, kémények, kutak, távfűtő vezetékek), valamint zajvédő falak felületképzésének megváltoztatása, színezése.

(4) *Elvi engedély megkérése kötelező:*
- *a telek beépítésével kapcsolatos követelmények előzetes tisztázásához*:

a) KSZT-vel, illetőleg RRT-vel nem szabályozott, de KSZT készítésére kötelezett területeken, az építési hely, a homlokzatmagasság értékeinek, valamint a beépítés további részletes feltételeinek meghatározása érdekében,

b) 4000 m^2 bruttó szintterületnél nagyobb intézményi és kereskedelmi rendeltetésű épület építéséhez,
c) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart 500 m2-nél nagyobb beépített alapterületű épület elhelyezéséhez, csónakház átépítéséhez, bővítéséhez, illetőleg a 4000 m^2-nél nagyobb területű telkek beépítéséhez,
d) egy telken kettőnél több fő rendeltetésű épület elhelyezéséhez,
e) kiszolgáló épület utólagos elhelyezéséhez;

- *a városképi követelmények előzetes meghatározásához:*

f) a panelházak tetőtérbeépítése, tetőráépítése, egyéb szintmagassági bővítése esetén,
g) kiemelt műemléki környezetben, valamint a kerületi és a fővárosi városkép szempontjából kiemelt területeken új épület építése, meglévő épület közterületről is látható bővítése, átépítése, visszabontása esetén,
h) köztárgyak elhelyezésére és kialakítására vonatkozóan,
i) csoportos hirdető-berendezések kialakítására és elhelyezésére vonatkozóan,
j) jelentős méretű építmények és műtárgyak (hidak, kémények, támfalak) rekonstrukciójára, átépítésére, felületképzésének átalakítására, színezésére, bővítésére és megvilágítására vonatkozóan.

(5) *Elvi telekalakítási engedély megkérése kötelező:*
a) telekcsoport újraosztása esetén, amennyiben az legalább 4 telket érint,
b) ha a kialakítandó telek területe, illetve szélességi vagy mélységi méretei az övezetben előírt méreteknek nem felel meg,
c) ha az új telekhatár a KSZT-ben rögzített irányadó telekhatártól több mint 2,0 m-es sávban eltér.

(6) *Kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíteni*:
a) A **Z-III** jelű övezetbe sorolt területeken,
b) az **L6, L7, VK, I, IZ, M, MZ, Ü**, valamint a **K, KV, KL** keretövezetbe tartozó építési övezetek, övezetek területén,
c) az **L4, L5** keretövezetű területek hegyvidéki területein a Bécsi út – Pomázi út –Aranyhegyi út – Dózsa György utca – Ezüsthegy utca – Táncsics Mihály utca vonalától nyugatra, illetve északra eső területeken,
d) az 1 m-es magasságot meghaladó tereprendezés esetén - az övezettől függetlenül -,
e) mélygarázs feletti, valamint az építési övezetben meghatározott kötelező tetőkerti kialakítás esetén.

A kertépítészeti engedélyezési tervet, illetőleg a kerttervet az **1. számú melléklet** szerinti műszaki tartalommal kell elkészíteni.

(7) *Közterület-rendezési kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíteni:*
a) a kiemelt történeti közterületek,
b) a kiemelt városközponti területek,
c) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart

területére, a köztárgyak, burkolatok, utcabútorok, közvilágítás, a zöldfelületek, a faültetés, a kertészeti elemek meghatározása érdekében **1. számú melléklet** szerinti műszaki tartalommal.

Az építési munka végzésének egyéb kiegészítő rendelkezései

10.§

(1) *Nyúlványos telek* csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül, és akkor alakítható ki - az övezeti előírások figyelembevételével -, ha a kialakítandó telek más módon közterületről, vagy magánútról nem közelíthető meg, kivéve a tömbbelsőben kialakítandó, önálló helyrajzi számú mélygarázs, illetve zöldterület létesítésére is alkalmas önálló telek kialakítását.
Új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) *Új telek* akkor is kialakítható meglévő telek megosztásával, ha az övezetben előírt telekszélesség, illetőleg mélység nem biztosított, de a telektömbre jellemző legkisebb telekszélességet, vagy telekmélységet eléri. Ez esetben a **9. § (5) bekezdés b) pontja** szerinti elvi telekalakítási engedélyben kell meghatározni a legkisebb telekszélesség és telekmélység méretét, a tömb jellemző méreteinek igazolásával.

(3) *A meglévő telkek* esetében a telekalakítási eljárás során a kialakuló új telek az övezetben előírt telekterülethez képest legfeljebb 10%-kal kisebb területűre alakítható a **9. § (5) bekezdés b) pontja** szerinti elvi telekalakítási engedélyben meghatározottak alapján, amennyiben a tömb azonos övezetbe sorolt kialakult telkeinek legalább 50%-a hasonlóan eltérő méretű.
Új – telkekre előzőleg még fel nem osztott - telektömb kialakításánál az eltérés nem alkalmazható, kivéve, ha a KSZT-ben rögzített szabályozási vonalak és az irányadó telekhatárok kitűzése során, arányos eltéréssel a létrejövő telkek legfeljebb 5%-kal térnek el az övezetben előírt legkisebb telekterülettől.

(4) *Homlokzatkialakítási látványtervet kell készíteni* a **4./1 számú mellékletben külön e célból meghatározott tömbszakaszokon** új épület elhelyezésénél, meglévő épület közterületről látható homlokzatának lényeges megváltoztatásánál, emeletráépítésnél, az épület közterületről látható tetőzetét lényegesen megváltoztató tetőtér-beépítés esetén a tömb érintett teljes utcaképének ábrázolásával együtt a belső-óbudai, a Mátyás király út menti zártsorú beépítések esetén. A teljes utcakép ábrázolása lehet műszaki homlokzati rajz, számítógépes látványterv, fotómontázs, melyben az átalakítással érintett, vagy az új épület homlokzata is feltüntetésre kerül.

(5) *Kirakatportálok kialakítása, elhelyezése, átalakítása*, - az eredeti kirakat szerkezeti cseréje kivételével -, a meglévő épület nyílászáróinak cseréje, átalakítása, új nyílászáró elhelyezése vagy meglévő megszüntetése, valamint cégtáblák, cégérek és cégfeliratok elhelyezésének engedélyezési tervéhez:
a) védett épület esetében az érintett homlokzat egészére vonatkozó tervet kell benyújtani,
b) védelem alatt nem álló épület esetében az épület érintett homlokzatának egészét bemutató fotódokumentáció és az érintett építményszint homlokzati sávjának egészére vonatkozó terv készítése szükséges.

(6) *Favédelmi, illetőleg fakivágási tervet* kell készíteni a kertépítészeti tervhez - a diófát, gesztenyefát nem érintő csak gyümölcsfákkal betelepített területek kivételével - a telkeken és közterületeken egyaránt:
a) az L7, VK, I, IZ, M, MZ, Ü, K, KV, KL keretövezetbe tartozó építési övezetek, övezetek területén minden esetben, illetve
b) ha a növényzettel (díszfákkal, cserjékkel) borított felület meghaladja az érintett terület, vagy telek zöldfelületének 50 %-át, vagy
c) ha a telken különösen értékes vagy idős, értékes faállomány található.
A **c) pont** szerinti fák esetében a szükséges fakivágásokat kertészeti szakvéleménnyel kell alátámasztani.

(7) *Kétszintesnél mélyebb mélygarázs* létesítése esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóság állásfoglalását. Mélygarázs létesítésénél a kivitelezés alatti kihorgonyzás a szomszédos telek pinceszintjének állagát nem veszélyeztetheti, illetőleg későbbi pinceszintek építését nem akadályozhatja.
A mélygarázsokat csak szivárgó létesítésével együtt szabad megvalósítani, az ily módon összegyűjtött felszín alatti vizek megfelelő elvezetésével egyidejűleg.

(8) *Talajmechanikai szakvélemény és geodéziai felmérés* készítése kötelező a Bécsi út – Pomázi út – Aranyhegyi út – Pusztakúti út – Dózsa György utca – Ezüsthegy utca - Táncsics Mihály utca vonalától nyugatra, illetőleg északra eső hegyvidéki területekre benyújtott építési engedélyezési dokumentációhoz a **6. §-ban,** valamint a (9). bekezdésben előírtak figyelembevételével.
A geodéziai felmérésen fel kell tüntetni a telek előtti közterületszakaszt is, a burkolatokkal, járdaszélekkel, közterületi fákkal együtt.

(9) *Részletes talajmechanikai szakvélemény* alapján kidolgozott terv szerint végezhető a **6. §** előírásain túlmenően:
a) a zártsorúan beépíthető telken új épület létesítése, illetve a meglévő létesítmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás (pl. emeletráépítés, új födém létrehozásával járó tetőtérbeépítés, pince-átépítés, -bővítés, stb.), továbbá
b) az eredeti terep 1,0 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka, illetve a terepszint 1,0 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, pinceszint, mélygarázs stb. esetén).
A szakvélemény ki kell terjedjen az üregvédelemre, pincefeltárásra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra és azok műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggő és feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására. Az érintett terület lehatárolását a I. fokú építésügyi hatóság ennek felhasználásával határozza meg.

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

(11) Telkenként vagy egy beruházásban több telken létesülő 1000 m^2-t meghaladó bruttó szintterületű épület, illetőleg épületek építésénél az építési munka megkezdése előtt építési útnyomvonal tervet kell készíteni, melyet az építési hatóságnál be kell jelenteni. A hatóság a nyomvonalat a bejelentéstől eltérően is meghatározhatja.

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

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

Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések

11.§

(1) Közterület csak a területre vonatkozó RRT, KSZT, illetőleg jelen rendelet **8. számú mellékletét** képező térképmellékletek alapján szabályozható ki, szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható.

(2) A **2. számú melléklet** övezeti tervén rögzített, az FSZKT-ben irányadó jelleggel meghatározott kiszabályozandó közterületeket szabályozási terv alapján kell pontosítani, és a KSZT-ben **KL-KT-III** jelű övezetbe kell sorolni. Az irányadó jelleggel meghatározott kiszabályozandó terület által érintett, építési övezetbe sorolt telkeken a KSZT-ben történő kiszabályozásig, illetőleg az FSZKT-ben történő módosításig új épület az irányadó szabályozással érintett területrészen nem létesíthető. Az ily módon korlátozott telkek be nem építhető területrészét a **3./A számú melléklet** rögzíti.

(3) Új telektömbök kialakításakor a közterületek szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalogutak kivételével- keresztmetszet igazolásával sem lehet kevesebb 10 m-nél .

(4) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét.

(5) Korábbi településrendezési terv alapján megkezdett, illetőleg részben végrehajtott közterületi kiszabályozásnál az eredeti szabályozási szélesség fenntartható akkor is, ha az kisebb, mint a **(3) bekezdés** szerint előírt legkisebb közterületi szélesség, amennyiben a kiszabályozás az egyes telkeknél már megtörtént, illetve folyamatban van.

(6) KSZT-vel lefedett területen, valamint a **8. számú mellékletben** rögzített szabályozási vonalak, illetve meglévő közterületi határok módosításához nem szükséges a KSZT egyébként előírt összes alátámasztó munkarészeit elkészíteni, illetve felülvizsgálni az **(5) bekezdésben** foglaltak figyelembevételével, ha:
   a) a közterületi határ korrekciójára a létesítendő közművesítés és útépítés miatt van szükség, és a geodéziai felmérés alapján a közterületi telekhatár pontosítása indokolt, és
   b) a közterület szélessége legfeljebb 20%-kal csökken vagy növekszik és nem lesz 10 m-nél kisebb, és
   c) a közterületi határ pontosítása meglévő épületet nem érint, a meglévő közművezeték helye a továbbiakban is közterületen biztosított, és
   d) a módosítás nem jár meglévő faegyedek kivágásával, meglévő közművezetékek áthelyezésével.

(7) A **(6) bekezdés** szerinti esetekben a KSZT kötelező alátámasztó és vizsgálati munkarészei:
   a) teljes körű geodéziai felmérés a már kialakult közterületről, illetőleg a telkek legalább 10 m-es előkerti sávjáról,
   b) közművezetékek elhelyezkedését és átmérőit, valamint adatait bemutató közművizsgálat és terv,
   c) közlekedési munkarész, melynek tartalmaznia kell: a terület úthálózatának átnézeti terveit M=1:10.000 vagy M=1:4000 léptékben, forgalomtechnikai tervet, keresztmetszetek és csomópontok terveit a szabályozással érintett közterületi szakaszon,
   d) amennyiben az érintett szakaszon faállomány található, annak vizsgálata.

.

Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

12.§

(1) A kerület területén magánutat új út megnyitása céljából csak a tömbbelsőkön belül szabad kialakítani és akkor, ha a BVKSZ 2. § (7) bekezdésben foglaltak teljesülnek, és a visszamaradó telekméretek az övezeti előírásoknak megfelelnek.

(2) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.

(3) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) Magánutat kialakítani KSZT alapján szabad, kivéve, ha az már meglévő és túlnyomórészt felosztott telektömb legfeljebb 10 lakótelkének kiszolgálására létesül.

(5) A magánút szélessége:
a) legfeljebb 6 lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6,0 m,
b) 6-nál több lakótelek vagy legfeljebb összesen 30 lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelkek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 8,0 m,
c) egyéb rendeltetésű telkek vagy 30-nál több lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelkek megközelítése esetén legalább 10 m

kell legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.
A **c) pont** szerint kialakított magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(6) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közmű-becsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni - a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével -, mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.

Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

13.§

(1) A KSZT-ben meg lehet határozni azokat a telekrész területeket, valamint azokat a földszinti területeket, passzázsokat és a tömbbelsőn belüli zöldfelületeket, melyeket a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészként lehet kialakítani. Ezek kialakításáról az önkormányzat és a tulajdonos külön erről szóló szerződést kötnek. A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(2) KSZT alapján a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke legfeljebb 0,5-del növelhető az építési övezetben és a BVKSZ-ben megengedett engedmény mértékéig. A KSZT-ben rögzíteni kell, hogy az átadott terület nagyságához viszonyítva milyen arányú lehet a szintterületi mutató engedménye.

(3) A közhasználat céljára átadott gyalogosforgalmi területeken a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
A közhasználat céljára átadott területrész:
a) teljes egészében beépíthető a terepszint alatt,
c) üvegtetővel, tetővel lefedhető,
d) fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész, árkád létesíthető,
e) a fölé nyúló épületrész alsó síkja és a járófelület közötti távolság legalább 4,0 m, melynek szerkezeti elemei (fal, oszlop) az átadott területrészhez csatlakozhatnak,
f) területe nem számít be a beépítés mértékébe, ha meglévő vagy újonnan létesülő udvar lefedésével létesül,
g) födémmel való lefedése esetén annak tetőkerti kialakítása kötelező,
h) egyéb közterületi építménnyel nem építhető be,
i) területén vendéglátó terasz elhelyezhető.

Kialakításának további feltételeit és módját a KSZT határozza meg.

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

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

Az épületek színezésére és tetőhéjalására vonatkozó különleges rendelkezések a hegyvidéki területeken

14.§

(1) *Az épületek tetőhéjalásánál* a **3./A számú mellékletben** e célból lehatárolt területeken csak a
a) hagyományos cserép,
b) cserépszínű, illetőleg barna vagy szürke színű betoncserép, bitumenes zsindely,
c) hagyományos, nem színezett pala,
d) fémlemezfedés, melynek színezését az építésügyi hatóság meghatározhatja,
e) üvegtető,
f) zöldtető
alkalmazható.

(2) Az épületek homlokzatszínezésénél a hegyvidéki területeken, valamint a **3./A számú mellékletben** e célból lehatárolt területeken
a) a fehér és a tört-fehér árnyalatai,
b) a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld
színek alkalmazhatók.

(3) A nyílászárók, épületdíszek, vakolat-architektúra elemei, a faszerkezetek és egyéb épülettartozékok festését az építési hatóság esetileg is meghatározhatja.

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

15.§

(1) Az értékvédelem alatt álló, valamint a **3./B számú mellékletben** rögzített
a) műemléképületen,
b) kijelölt műemléki környezetben,
c) fővárosi, illetőleg kerületi védelem alatt álló épületen,
d) fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt területen, (továbbiakban együtt: városképileg kiemelt területen)
e) fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt útvonal mentén
az épületek közterület felől látható homlokzatait részleges színezéssel ellátni nem lehet, kivéve az életveszély elhárítás, a homlokzat egyes részeinek erős rongálódása, a nyílászárók, kirakatportálok cseréje miatt szükséges átmeneti jellegű javításokat.

(2) *Részleges színezéssel* az épületek közterületről látható homlokzatait az **(1) bekezdésben** fel nem sorolt területeken nem szabad ellátni, kivéve, ha az a teljes homlokzathosszon az épület vízszintes tagolásához igazodik, a földszinti és legfeljebb az építészeti elemmel határozottan tagolt első emeleti építményszintek homlokzatszakaszait érinti és a színezéssel nem érintett homlokzatfelületek eredeti színével azonos vagy annak színvilágával harmonizál.

(3) *A homlokzati nyílászárók* cseréje esetén az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók jellemző belső osztását meg kell tartani, kivéve, ha a homlokzaton minden nyílászárót kicserélnek.
Homlokzati nyílászárók, biztonsági rácsok, zsalugáterek, árnyékolók felújítása esetén – a teljes homlokzatra kiterjedő felújítás kivételével – csak az épületen meglévő nyílászárókkal azonos színek alkalmazhatók.

(4) A *kerület zártsorúan beépített területén* épületet fehérre – a tört fehér színek kivételével -, feketére vagy rikító színűre színezni nem lehet. Az épületek homlokzatfelületi színezésénél nem alkalmazhatók továbbá a kék, lila, rózsaszín, piros színek.

(5) *Panelépületek fogadószintjét* fehérre vagy rikító színűre színezni nem lehet, átszínezését az építésügyi hatóság meghatározhatja.

(6) *A legalább kétszintes épületek* építészeti részletképzéseinek átszínezésénél, az épületdíszek, a nyílászárókat keretező elemek és a homlokzatok vízszintes díszítő tagozatai egyszínűre nem színezhetők, azokat színvilágában az eredeti tervek szerint vagy ahhoz hasonló módon, egymástól megkülönböztetett, harmonikus színekkel kell ellátni.

(7) *A jellemzően vakolatarchitektúrájú homlokzatképzésű* utcaszakaszok esetében a külső homlokzatok helyreállításánál a vakolatarchitektúrától elütő tégla-, műanyag-, fém- betonburkolat, valamint – a lábazatok kialakításától eltekintve - fényezett kő nem alkalmazható:
a) a Fő téren,
b) a Bécsi útnak a Szépvölgyi út és Nagyszombat utca közötti szakaszán,
c) valamint a Bokor utca és Csemete utca mentén .

(8) *Épület díszkivilágítása* csak olyan módon valósítható meg, hogy az a szomszédos, illetve szemközti épületek rendeltetésszerű használatát, valamint a közúti jármű és gyalogosforgalom biztonságát ne zavarja.

(9) *Kereskedelmi rendeltetési egység* közterületről is látható homlokzatainak legalább fele nyílászárók vagy üvegfal, üvegfelület alkalmazásával, a földszinti homlokzatok legalább 2/3-a kirakatfelületként alakítandó ki. Az üvegfelületek átlátszatlan kialakítása, fóliával történő fedése nem megengedett.

(10) *Az új épületek földszinti homlokzatsávját* a zártsorú beépítésű területeken anti-grafiti bevonattal kell ellátni. Már meglévő épület földszinti homlokzatfelületeiről a tulajdonos a grafiti-festményeket köteles eltávolítani és a földszinti homlokzat felújításakor azt anti-grafiti bevonattal ellátni.

Az épületeken elhelyezhető reklámokra, hirdetésekre, cégérekre vonatkozó általános rendelkezések

16.§

(1) *Hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést* nem szabad elhelyezni - a **3./A számú melléklet** szerinti lehatárolt területeken megengedett áttört fényreklámok, világító céglogók, valamint a **(2) bekezdésben** foglaltak kivételével - az épületek közterületről látható
a) homlokzatain,
b) tűzfalain,
c) tetőzetén,
c) panelházak bütü-falain, illetőleg véghomlokzatain.

(2) *A kulturális és oktatási intézmények* épületein az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezéseken a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények elhelyezhetők.

(3) *Fényreklám* elhelyezése az épületek tetőzetén, illetőleg a panelházak lapostetőin csak a **3./A számú melléklet** szerinti, e célból lehatárolt területeken lehetséges. A fényreklám:
a) tartószerkezete az épület 100 m-es környezetében a terepszintről nem lehet látható,
b) felülete csak áttört és betűnként szerelt kialakítású lehet - a nem négyszögletes felületű céglogók kivételével -
c) nem alakítható ki villogó effektussal vagy váltakozó hirdetéssel.

(4) *Falfestmények* nem létesíthetők az építmények közterületről is látható homlokzatain, illetve a tűzfalakon és műtárgyak felületén. Kivételt képez ez alól a zavaró tűzfalak felületképzésénél a vakhomlokzatot ábrázoló, és az önkormányzati tervtanács által véleményezett falfestmény, mely reklámcélú felületet - a vakhomlokzat struktúrájába illeszkedő legfeljebb egy, maximum 1 m^2 felületű „céglogó” kivételével - nem tartalmazhat.

(5) *Cégéreket, cégtáblákat és cégfeliratokat* úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
Ha cégérek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

(6) *Táblaszerűen kialakított cégér* felülete nem haladhatja meg a 2,5 m^2-t. Műemléki környezetben, műemléképületen táblaszerűen kialakított cégér legnagyobb magassági mérete nem haladhatja meg a 0,5 m-t és összfelülete nem lehet 2,0 m^2-nél nagyobb.

(7) Az épületeken elhelyezhető *cégérek, cégtáblák és cégfeliratok* szerkezeteinek, festésének rikító színű kialakítása, illetve összképében zavaró hatása nem engedhető meg.

(8) Az épületeken az *intézmények cégéreinek, cégtábláinak, cégfeliratainak* kialakítása színes reklámfelületként nem engedhető meg a **3./B számú mellékletben** e célból lehatárolt
a) Fő tér környezetében,
b) Újlak Bécsi út, Bokor utca, Csemete utca, Kecske utca és Kecske köz menti házsorain,
c) Békásmegyer-Ófalú területén.
Ezen területeken világító betűs cégfelirat a homlokzaton nem helyezhető el, de az önálló betűkből kirakott cégfelirat rejtett világítással ellátható.

(9) *A0-ás (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásplakát* a kerület közigazgatási területén csak az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el. A **3./B számú melléklet** szerinti
a) műemléképület telkén,
b) kijelölt műemléki környezetben,
c) fővárosi, illetőleg kerületi védelem alatt álló épület telkén,
d) fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt területen,
e) kiemelt történeti közterületek mentén
óriásplakát e célból sem helyezhető el.

(10) *Reklámcélú védőháló,* illetve ponyva – az építés, felújítás ideje alatt, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra - épületállványon elhelyezhető amennyiben azt más jogszabály nem tiltja. A felületen legfeljebb egy önálló reklámhirdetés és az építkezésre vonatkozó tájékoztatás, épületterv, látványterv tüntethető fel, melyhez ki kell kérni a tervtanács véleményét.

(11) *Plakát, falragasz* az épületek közterületi homlokzatain nem helyezhető el. A választási kampányok plakátjai és falragaszai – az erre vonatkozó külön jogszabályok figyelembevételével - csak az épülethomlokzatok és közterületi építmények üvegfelületein alkalmazhatók.

(12) *Üzleti árnyékoló ernyőszerkezet* - annak ponyvafelületét is beleértve - nem tartalmazhat reklámot, hirdetést az üzlet profilját jelző logó kivételével.

A homlokzati falsíkkal párhuzamosan elhelyezett cégfeliratok és cégérek

17.§

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

(2) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégérek kialakításánál a kábeleket a falon belül kell vezetni, a betűket külön összefogó tartószerkezet a homlokzati síkon kívül nem helyezhető el.

(3) A falsíkon elhelyezett cégérek
a) a homlokzati síkból kiemelkedő épületszobrászati elemektől legalább 3,0 m-nél, illetőleg
b) az utcanévtábláktól legalább 1,5 m-nél
nagyobb távolságban helyezhetők csak el.

A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett hirdető-berendezések cégfeliratok és cégérek

18.§

(1) A falsíkra merőleges cégért legfeljebb a földszinti és kivételesen az első emeletszint magasságában szabad elhelyezni a közúti űrszelvény figyelembevételével, a szomszéd épület határfalától legalább 1,5 m-re úgy, hogy a felső emeleti szintek és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

(2) A falsíkra merőleges kialakítású cégér:
a) falsíkra merőleges egyoldali felülete 0,5 m^2-nél,

b) magassága 1,5 m-nél,
c) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél, 16 m-nél szélesebb közterület esetében 1,5 m-nél,
d) szerkezeti vastagsága 0,3 m-nél
nem lehet nagyobb.

(3) Műemléki környezetben, városképi szempontból kiemelt területen a **(2) bekezdés szerinti** falsíkra merőleges táblaszerűen kialakított cégér:
a) 0,75 m-nél magasabb, és
b) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 0,5 m-nél nagyobb
nem lehet.
Műemléképületen falsíkra merőleges, táblaszerű négyszögletes cégér nem helyezhető el.

(4) A falsíkra merőleges cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és megvilágításának módját, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégérek darabszámát és azok egymástól való távolságát az építési hatóság az építési engedélyben határozza meg. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak a berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó általános rendelkezések

19.§

(1) A **3./B számú melléklet** szerinti kiemelt műemléki környezet területén, illetve fővárosi, illetőleg kerületi városkép szempontjából kiemelt területen, a védett és védelemre tervezett épületeken a meglévő kirakat átalakításánál az eredeti architektúrának nem megfelelő kialakítású korábbi kirakatportálokat az eredeti kirakat tervek vagy az eredeti falnyílások geometriai méretei szerint kell helyreállítani.

(2) Az épületek kirakatainak üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal - fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel - takarni nem lehet. A zártsorú beépítési módú területeken, valamint a kiemelt közterületek mentén a kirakatportálok külső térelhatároló üvegfelületein feliratok, reklámok és hirdetések nem helyezhetők el, homokfúvott vagy matt átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.

(3) Panelházak fogadószintjén az üvegfelületeken elhelyezhetők a ragasztott cégfeliratok és a rendeltetési egység tevékenységre utaló egyéb információk.

(4) Kirakatszekrény a közterületi homlokzatok falfelületén, az előkertek kerítésén, illetve az előkertben - az I, IZ, M, MZ, K-EÜ, keretövezetek szabadonálló beépítésű területeinek kivételével - nem helyezhető el.

(5) Az üzletportálokat védő biztonsági berendezés a fővárosi és kerületi városképi szempontból kiemelt területeken, illetve útvonalak mentén csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki, újonnan kialakított üzletportálnál vasredőny nem alkalmazható.

(6) A kirakat-árnyékoló tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni.

A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések

20.§

(1) *Az épületek közterület felöli homlokzatain* – beleértve a közterületre néző tetőzetet is - parabolaantennát, légkondicionáló berendezést, valamint egyéb technikai berendezést – a **(2)-(4) bekezdés** figyelembevételével -, elhelyezni nem lehet. Légkondicionáló berendezés kifolyója a homlokzaton kívülre nem vezethető. Napkollektort a homlokzat falfelületein, illetőleg a zártsorú beépítési módú területeken a kétszintesnél alacsonyabb épületeken a közterületről is látható módon alkalmazni nem lehet.

(2) Parabolaantenna berendezés a homlokzaton nem, de épületek lapostetőin elhelyezhető. Új mobiltelefon átjátszó berendezés belterületen nem helyezhető el.[1]

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

.

(3) *Légkondicionáló berendezés* panelházak esetében csak az épület homlokzatának egészére vonatkozó elrendezési terv alapján, azonos típusú berendezés esetén engedhető meg.

(4) *Parapet konvektor kivezetése* a homlokzatokon nem engedhető meg, ha az a meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását eredményezné.

(5) *Árusító automata* berendezés a közterület felől is láthatóan nem helyezhető el.
Bankjegy automata berendezés csak a falsíkba építetten vagy a kirakatportálba szerelten létesíthető. Jellegzetes épületszobrászati elemtől (pl. kapuzatot díszítő szobor, díszítés stb.) a bankomat berendezés telepítési távolsága legalább 5 m legyen.

(6) A **3./B számú melléklet** városképi szempontból kiemelt történeti közterületein az utcatáblák csak öntöttvas kivitelben helyezhetők el.

Rendelkezések a közterületeken elhelyezhető építményekre, vendéglátó teraszokra vonatkozóan

21.§

(1) Közterületi pavilon - a **(2) bekezdésben** foglaltak kivételével - csak
a) hírlapárusítás,
b) jegyárusítás,
c) virágárusítás,
d) fagylaltozó
céljából létesíthető a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembevételével.
A **3./B számú melléklet** szerinti kerületi, illetőleg fővárosi városkép szempontjából kiemelt területeken, illetve műemléki környezetben közterületi pavilon csak KSZT-ben vagy kerületi pavilontelepítési tervben kijelölt helyen helyezhető el a BVKSZ vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.
Pavilon nem létesíthető a közterületi aluljárók területén.
Új pavilonok telepítése csak a kerület egészére vonatkozó pavilontelepítési terv alapján lehetséges.

(2) *Vendéglátás célját szolgáló közterületi pavilonok* a Római part, a Kossuth Lajos üdülőpart, valamint az Óbudai sziget közterületein – a **3./B mellékletben** lehatárolt terület kivételével - KSZT, vagy a kerületi pavilontelepítési terv alapján elhelyezhetők, melyekhez kerthelyiség, vendéglátó terasz csatlakozhat, amennyiben az nem akadályozza a terület kerékpáros- és gyalogosközlekedését.

(3) *A közterületi pavilonokat* úgy kell kialakítani, hogy azok határfalai, illetve nem átlátszó üvegezésű határoló felületei – a **(2) bekezdésben** foglalt Duna-parti vendéglátó pavilonok kivételével - ne haladják meg az egyes homlokzatfelületek 1/3-át.

(4) *Vendéglátó teraszok* csak akkor létesíthetők a közterületi járdákon, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járófelület szélessége nem lesz kisebb az eredeti szélesség felénél, és
a) a forgalmi és gyűjtőutak menti járdákon legalább 2 m, az egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 m akadálymentes gyalogos járófelület biztosított, és
b) az épülethomlokzattal párhuzamos mérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét a **e) pontban** foglaltak figyelembevételével, és
c) ha kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és
d) ha a kialakítandó vendéglátó terasz felől az épület földszintjén, magasföldszintjén lakás nem található, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosának tulajdonában van.

(5) Vendéglátóteraszok üvegezett, zárt módon nem létesíthetők, de az épület színezésével összhangban lévő reklámmentes vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők.

(6) *Vendéglátó terasz szomszédos vagy más épület elé* csak akkor telepíthető,
a) ha a szomszédos épület földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított és
b) a szomszédos ingatlan tulajdonosa ehhez tulajdonosi hozzájárulását adta, továbbá
c) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

(7) *Pavilonok, vendéglátó teraszok, valamint az egyéb köztárgyak anyaghasználatában*, a műanyagszerkezetek, színezetlen alumínium fémszerkezetek nem alkalmazhatók. Nem alkalmazhatók továbbá a pavilonok homlokzatfelületeinek és kirakatszekrényeinek szerkezeti és felületképzésénél – beleértve a kirakatrendezés felületképző eszközeit is – a rikító színek.

Rendelkezések a közterületi hirdető-berendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan

22.§

(1) [1]*Reklámhordozókat* közterületen, illetőleg telken elhelyezni - a kör alaprajzú hirdetőoszlopok, a hirdetőtáblák, a mobil megállító táblák és a **(4) bekezdés** szerinti kivételekkel - nem lehet.

(2) [2]Közterületen hirdetőoszlop és hirdetőtábla nem helyezhető el:
a) A Duna és a Királyok útja – Nánási út által határolt terület közterületein, illetőleg közhasználat céljára átadott területein,
b) Az Óbudai-sziget Z keretövezetű területein, illetőleg az azokkal határos közterületeken.

(3) [3]*A hirdetőoszlopok* **(1) bekezdés** szerinti befoglaló méretének átmérője - a közműműtárgyak lejáróaknái fölé telepített hirdetőoszlopok kivételével - 150 cm-nél nem lehet nagyobb, magassága 4,0 m-nél nem lehet magasabb. A közterületi hirdetőoszlopok ugyanazon utcaszakaszon egymástól legalább 100-100 m-es távolságban helyezhetők csak el a közútkezelő hozzájárulásával.

(4) [4]*Lakossági tájékoztató hirdető-berendezés* külön terv szerint, - egységesített megjelenésű – reklámcélú berendezések alkalmazásával elhelyezhető. Az ilyen hirdető-berendezésnek tartalmaznia kell a körzet tájékoztató térképét, valamint tartalmazhat az egyes épületekben lévő különböző lakossági szolgáltatásokat nyújtó céghirdetményeket, az e célra rendszeresített azonos méretben meghatározott céghirdetőtáblák alkalmazásával. Az ilyen lakossági hirdető-berendezés márkareklámot csak felületének legfeljebb 15 %-án tartalmazhat.

(5) *Irányítótáblák az egyes létesítmények telkén belül* kizárólag a bejáratok és kijáratok jelzésére alkalmazhatók. További információkat jelző irányító jelzések táblaszerűen nem telepíthetők, e célból kertépítészetileg és építészetileg összehangolt egyedi jelzések alkalmazandók. Kivételt képez ez alól a több épülettel beépített telek, ahol irányítótáblák elhelyezése megengedett.
A **3./B számú mellékletben** meghatározott műemléki környezetben és a városképi szempontból kiemelt területeken a be- és kijáratok jelzését önálló táblákkal jelezni nem lehet.

(6) *A köztárgyakon rendszeresített reklámcélú felület* csak
a) a tömegközlekedési eszközök megállóépítményeinek menetiránnyal ellentétes oldalán a tömegközlekedési szolgáltató hozzájárulásával,
b) a várostérképes információs táblák hátoldalán,
c) szemétgyűjtők külön e célra megtervezett és kialakított felületein – a kiemelt történeti közterületek kivételével -,
d) nyilvános illemhelyek e célra rendszeresített legfeljebb egy oldalán,
e) vezetéktartó- és közvilágítási oszlopokon legalább 5,5 m-es magasságban - a közúti űrszelvény figyelembevételével - egységes kialakításban,
f) közmű-műtárgyak lejáróaknái felett létesített hirdetőoszlopokon
helyezhető el.

(7) *Nem helyezhető el reklámcélú felület* a közterületi kerítéseken, korlátokon, a padokon, játszóterek berendezésein, a tömegközlekedés tájékoztató tábláin és jegykiadó automatáin, a közmű-műtárgyak felszín feletti berendezésein – a **(6) bekezdés f) pontjában** meghatározott kivétellel -, továbbá hidakon, felül- és aluljárók építményrészein, támfalakon, lépcsőkön és minden olyan közterületen elhelyezett tárgyon, melynek rendeltetéséhez az hozzá nem tartozik.

(8) *Az épület homlokzatára függesztve vagy a közterületek felett átfeszítve* csak a kulturális célú rendezvények hirdetését szolgáló reklámhordozók, feliratok, valamint az időszakos ünnepi vásárok hirdetményei helyezhetők el.

---

[1] módosította: a 30/2004. (VII.1.) ÖK számú rendelet 15.§. (1)
[2] módosította: a 30/2004. (VII.1.) ÖK számú rendelet 15.§. (2)
[3] módosította: a 30/2004. (VII.1.) ÖK számú rendelet 15.§. (3)
[4] módosította: a 30/2004. (VII.1.) ÖK számú rendelet 15.§. (4)

(9) [5]*Megállító-tábla* a közterületen csak a vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetési egység bejáratának 3 m-es körzetében vagy a vendéglátó teraszon helyezhető el, ha magassága nem nagyobb 1,0 m-nél, szélessége 0,75 m-nél, a 0,5 m mélységlábbal együtt. A megállító-tábla felirata rikító színű nem lehet.

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

23.§

(1) Tömegközlekedési megállóhoz létesített fedett építmények környezetében a jegyárusító automatát, a szemétgyűjtőt a fedett építmény szerkezetével összeszerelten, anyaghasználatával összhangban kell elhelyezni.

(2) *A felszín feletti közmű-műtárgyaknak* (áramelosztók, aknafedlapok, stb) a műemléki környezetben való cseréje vagy új műtárgy létesítése csak a környező történeti stílushoz alkalmazkodó kialakítással valósítható meg.

(3) *A közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezetéktartó oszlopai* a **(11) bekezdés** szerinti egyes utcaszakaszokon, a közterekben, közparkokban azonos kivitelűek legyenek és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához.

(4) *Szemétgyűjtő* nem helyezhető el az épület homlokzati falán vagy közvetlenül annak falsíkja előtt a járdán.

(5) *A telefonfülke* közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani, úgy, hogy a visszamaradó járdafelület legalább 1,5 m legyen. Külső falsíkra szerelt telefon és a hozzátartozó védőtető a homlokzathoz igazodóan csak akkor létesíthető, ha ezáltal a homlokzat előtti járda szabad járófelületének szélessége nem csökken 2,5 m alá.

(6) A sétálóutcák felületét, a gyalogosövezet kiemelt területeit, illetőleg a **3./B számú mellékletben** lehatárolt történeti közterületeket a meghatározó utcaszakaszokon és tereken egységesen díszburkolattal – lehetőleg kockakő, kiskockakő vagy ahhoz hasonló esztétikai értékű burkolattal - kell ellátni, az utca vagy tér egészére vonatkozó közterület-rendezési kertépítészeti terv alapján.

(7) *A járdavédelemre* szolgáló akadályozó oszlopsor, kőbaba, stb. a **(11) bekezdés** szerinti utcaszakaszon egységes kivitelű legyen. Parkolózár a közterületeken nem alkalmazható.

(8) *Az üzlethelyiségek előtti árusításhoz* hozzátartozó közterületi kitelepülés - a történeti közterületek kivételével - csak
a) zöldséges-bolt,
b) virágüzlet
előtt megengedett.
Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

(9) *Önálló bankjegy automata, árusító automata* – a parkoló- és jegyárusító automaták kivételével - közterületen nem helyezhető el

(10) A **3./B számú melléklet** szerinti városkép szempontjából kiemelt közterületeken az üzlethelyiségek bejáratainál nem helyezhetők el:
a) hordozható vagy guruló vitrinek,
b) árusító fogasok és állványok.

(11) A **3./B számú melléklet** szerinti kiemelt közterületeken, valamint az 1.-28. pontokban felsorolt útszakaszokon biztosítani kell a köztárgyak és utcabútorok egységes megjelenését, forma- és színvilágát tekintve. Az egységesen kezelendő közterületek és közterületszakaszok a következők:
1. Bécsi út a Szépvölgyi út és Nagyszombat utca között, valamint a Kolosy tér, Csemete utca, Bokor utca és a Bécsi út és Lajos utca közötti utcák, a Kecske köz és Kecske utca,
2. Bécsi út a Nagyszombat utca és a Vörösvári út között,
3. Bécsi út a Vörösvári út és a Harsánylejtő között,

[5] módosította: a 30/2004. (VII.1.) ÖK számú rendelet 15.§. (5)

4. 10-es út bevezető szakasza a Harsánylejtőtől a városhatárig,
5. Lajos utca a Szépvölgyi út és a Nagyszombat utca között,
6. Pacsirtamező utca
7. Szentendrei út a Flórián tér és a Czetz János köz között,
8. a Czetz János köz és a városhatár között a Szentendrei út és az Országút,
9. 11-es út (Rákóczi utca és Batthyány utca) a Czetz János köztől az Ipartelep utcáig,
10. 11-es út az Ipartelep utcától a városhatárig,
11. Árpád fejedelem útja a Szépvölgyi úttól végig,
12. Budai alsó rakpart,
13. Vörösvári út,
14. Huszti út,
15. Bojtár utca,
16. Mátyás király út,
17. Pomázi út,
18. Aranyhegyi út,
19. Pusztakúti út,
20. Pünkösdfürdő utca,
21. Ezüsthegy utca,
22. Farkastorki út – Jablonka út,
23. Remetehegyi út,
24. Királylaki út,
25. Erdőalja út,
26. Szépvölgyi út északi oldala – figyelemmel a II. kerülethez tartozó déli oldalának összehangolt kialakítására -
27. Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart a Pünkösdfürdő utcáig,
28. Kossuth Lajos üdülőpart a Pünkösdfürdő utcától a városhatárig.

A tervezett útvonalak mentén az egységes kialakítást a tervezés során meg kell teremteni.

(12) A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések kialakítása és stílusa illeszkedjék **3./B számú melléklet** szerinti kiemelt közterületek és a mellettük lévő épületek jellegéhez.

A közterületi aluljárókra vonatkozó rendelkezések

24.§

(1) A kerület területén lévő aluljárókban önálló reklámberendezések csak a falakon helyezhetők el, az erre rendszeresített felületen. Tájékoztató táblák és egyéb hirdetések csak az aluljáró határoló falain lévő kirakatszekrényeken belül helyezhetők el, a közlekedési, valamint a turistainformációs tájékoztatótáblák és térképek kivételével.

(2) A Flórián téri aluljáróban csak a régészeti leletek bemutatásától legalább 15 m-re lehet kirakatszekrényt, hirdetést, reklámberendezést elhelyezni.

A kiemelt területek menti épületek földszintjeire vonatkozó különleges előírások

25.§

(1) A **3./B számú melléklet** szerinti városkép szempontjából kiemelt közterületek és történeti közterületek mentén, valamint a fásított köztér, közkert és közpark övezetbe tartozó közterületek mentén:
   a) nem az épület rendeltetési egységeihez tartozó önálló raktárhelyiségek,
   b) kisipari műhelyek – a kereskedelmi egységet kiegészítő, azzal egy rendeltetési egységként kialakított kézműipari műhelyek, szolgáltatások kivételével (keramikus, órás, képkeretező, stb.) – ,
   c) nem közforgalmú (nem közönségforgalmat szolgáló) irodahelyiségek,
   d) terem és sorgarázsok, illetve felszíni parkolók

kialakítása a földszinten nem megengedett.

(2) Új épület elhelyezésénél a zártsorú beépítésű területen az **(1) bekezdés** szerinti területek közterület felé néző földszinti traktusában:
   a) 20 m-t meghaladó telekszélesség esetén legalább a földszint homlokzati hosszának felén,
   b) 40 m-t meghaladó telekszélesség esetén legalább a földszint homlokzati hosszának kétharmadán

közforgalmú helyiséget kell létesíteni, vendéglátás, kereskedelem, közforgalmú iroda, egyéb közforgalmú szolgáltatás céljára.

(3) A földszinti területeken kialakítandó passzázsok legkisebb szélességi mérete a már meglévő passzázsok és kapualjak kivételével 3,0 m, belmagassága – a **13. § (3)** bekezdés szerinti közhasználatra átadott területek kivételével - legalább 3,5 m legyen. Az újonnan kialakítandó passzázsokat díszburkolattal kell burkolni.

(4) A földszinti passzázsok területén utólagosan pavilon nem helyezhető el. Vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a passzázs visszamaradó szélességi mérete legalább 3,0 m.

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

26.§

(1) Vásári árusítóhelyeket a kerület közterületein kihelyezni, csak az e célból külön meghatározott időszakokban szabad a közútkezelő hozzájárulásával.

(2) *A vásári árusítóhelyek* egyenként legfeljebb 3 m^2 alapterületűek lehetnek, melyeket csak az esetenként külön meghatározott utcaszakaszokon és tereken, csoportos kialakítás esetén egységes terv alapján szabad elhelyezni.

(3) *Mobil árusítóhelyek* csak a gyalogosutcákban az e célból készített külön terv szerint helyezhetők el, melyeket minden nap az árusítás befejeztével az adott területről el kell távolítani.

A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

27.§

(1) A nem zártsorú beépítési módú területeken nem alkalmazható tömör kerítés. A kerítések felületének 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávja, legalább 75 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki.

(2) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a látóháromszögbe eső szakaszon - a kerítéseket teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani.

(3) Közterület felől tömör kerítés csak a **4./1 számú mellékletben** e célból meghatározott utak mentén, és csak akkor létesíthető, ha a kerítés külső, közterület felőli síkja az utcai telekhatártól számított 0,5 m-en belül létesül. Ez esetben a közterület felőli sávban gyorsan növő élő sövényt kell ültetni, melynek folyamatos fenntartásáról a telek tulajdonosa köteles gondoskodni. A tömör kerítés magassága ezeken a helyeken legfeljebb 2,5 m lehet.

(4) *Támfal létesítése* esetén, annak mellvédjeként kialakított magassági meghosszabbításra szolgáló tömör kerítés legfeljebb 0,90 m-rel lehet magasabb a támfal felső szintjénél.

(5) A Római parton és a Kossuth Lajos üdülőparton, a part felőli közterületek mellett a telkek homlokvonalán, illetőleg a közhasználat céljára átadott területsáv telekbelső felőli határán az árvízvédelmet is biztosító tömör kerítés létesíthető. A tömör kerítésfalszakasz vagy lábazat magassága:
a) nem lehet a csatlakozó rendezett közterületi terepszintnél 1,0 m-nél magasabb, és
b) a mértékadó árvízszintet legfeljebb 0,2 m-rel haladhatja meg.
Kivételesen a hátsó és oldalsó telekhatáron is létesíthető tömör kerítés az **a)-b) pontokban** megadott magassági méreteknek megfelelően, ha a telek árvízi védelme a part felőli telkeknél nem biztosított. A Királyok útja és a Nánási út mentén tömör kerítés – az egységes védvonal céljából árvízvédelmi falként kialakított kivétellel – nem létesíthető.

(6) Előzetes elvi engedély alapján lehetséges az **(5) bekezdés** szerinti tömör kerítésfal magasabb kialakítása is, melyet kertépítészeti eszközökkel kell takarni a közterület felé eső oldalon. Ez esetben magassága a 2,0 m-t nem haladhatja meg.

A közterületek növényzetére vonatkozó rendelkezések

28.§

(1) A közkertek és közterek növényzetének és állagának védelmére létesítendő parkrácsok és kerítések színe és formavilága legyen összhangban a környező épületek vagy tér jellegével, utcabútoraival és köztárgyaival.

(2) Az utcai burkolatok átépítése során legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani, kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.

(3) A **3./B számú melléklet** szerinti védett közterületi fasorokat a közterület tulajdonosának folyamatosan karban kell tartani, 5 évenként felül kell vizsgálni, és ha szükséges, faegyedekkel kell pótolni.

A természet és a növényzet védelme

29.§

(1) A BVKSZ 15. §-ának előírásait a **(2)-(12) bekezdésekben** foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) *Fát kivágni* telken belül és közterületen egyaránt csak a **10.§ (6)** szerinti favédelmi és fakivágási terv szerinti engedély alapján, és akkor lehet:
a) ha a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását kertészeti szakvélemény igazolja,
b) ha kertrekonstrukció során a besűrűsödött faállomány ritkításra szorul és ezt kertészeti szakvélemény igazolja,
c) ha zártsorú beépítési mód előírásai mellett az épület parkolási igényeinek kielégítése céljából mélygarázs létesítése szükséges,
d) [1]ha az árvízvédelem biztosítása érdekében műtárgy, vagy pinceszint létesítése szükséges.
A **c) pont** szerinti fakivágást - 50 évnél idősebb értékes faállomány esetén - kertészeti szakvélemény alapján az építésügyi hatóság megtilthatja. Ez esetben a parkolást más módon kell megoldani, illetve a mélygarázs létesítésénél az értékes fa védelméről gondoskodni kell.
Amennyiben a fa még átültethető korban van, akkor az átültetendő, a fa kivágása nem engedélyezhető.
Gyümölcsfa kivágásához – a diófa és mandulafa kivételével - nem kell engedély.

(3) Meglévő díszfát, a gyümölcsfák közül diófát és mandulafát kivágni csak rendkívül indokolt esetben a **(2) bekezdésben** foglaltak szerint, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásainak betartása mellett lehet.

(4) *A díszfák vázágait* eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni - a szakszerű ifjító visszametszés és a szabályszerű fakivágás kivételével - nem szabad.

(5) *A kivágott fa pótlásáról* az érintett terület tulajdonosának kell gondoskodnia. A pótlás során annyi előnevelt, kertészeti faiskolából származó fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét legalább 50 %-kal meghaladja. A törzsátmérőt a föld felszínétől 1,0 m magasságban kell mérni.

(6) *Az építkezés miatt kivágott fa* **(5) bekezdés** szerinti pótlásáról egy éven belül vagy az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély megadásáig gondoskodni kell. A **(2) bekezdés a)-b) pontja** szerintieknek megfelelően kivágott fa pótlásáról 3 hónapon belül kell gondoskodni. A fapótlás megtörténtét írásban be kell jelenteni és igazolni kell.
Amennyiben a fák pótlását a saját ingatlanon nem lehet elvégezni, úgy Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén lévő közparkokban vagy utcai fasorokban kell elültetni a fákat. A fafajtákat, a faültetés helyét és módját az engedélyező hatósággal egyeztetni szükséges.

(7) *Újonnan kialakított közterületek mentén* az egyes utca vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaképi megjelenés érdekében. A fasorok telepítésére kertépítészeti tervet kell benyújtani engedélyezés céljából.

[1] módosította: 35/2006. (VI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELET 3.§ (2) bekezdés

(8) A kerület területén lévő Z keretövezetbe sorolt területek, illetőleg már parkosított közterületek növényállományának folyamatos fenntartásáról, növény-egészségügyi állapotának 5 évenkénti felméréséről és a szükséges intézkedések megtételéről (növényállomány-rekonstrukció, fasor rekonstrukció, stb.) a közterület vagy a telek tulajdonosának gondoskodnia kell. Amennyiben az előírt felülvizsgálat nem történik meg, és ennek következtében a növényállomány károsodik, illetve elöregszik, a tulajdonost kötelezni kell a növényzet állagának helyreállítására és a szükséges növényegyed pótlások elvégzésére.

(9) A fővárosi vagy kerületi védelem alatt álló fasorok egészségi állapotát a közterület tulajdonosának 5 évenként kertészeti szakvéleménnyel felül kell vizsgálni, és a szükséges fa-egészségvédelmi intézkedéseket meg kell tenni. Amennyiben a fasor faegyedeinek egészségügyi állapota azok kivágását igényli, a pótlásról kertészeti terv alapján kell gondoskodni.

(10) A meglévő fásított közterek, fasorok városkép szempontjából értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó városképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek, amelyeket érintő rendezés, változtatás csak kertépítészeti engedélyezési terv és engedély alapján lehetséges.

(11) KSZT meghatározhatja az egyes területek, telkek meglévő értékes növényállomány miatti kötelezően zöldfelületként fenntartandó területét.

(12) A kerület közigazgatási területén nem telepíthetők a következő fafajok:
a) nyárfa (semmilyen fajtája) (Populus),
b) bálványfa (Ailanthus)
c) eperfa (Morus)

A környezet védelme

30.§

(1) Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területének egésze:
a) védett I. levegőtisztasági kategóriába, illetőleg
b) fokozottan érzékeny szennyeződésérzékenységi kategóriába
tartozik.

(2) A **3./A mellékletben** feltüntetett vízbázisok és hévíz-nyerőhelyek védőterületén olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, illetőleg területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a talaj szennyeződése szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható. A feltüntetett vízbázisokat, illetőleg azok védőövezeteit érintő, korábban kialakult szennyeződéseket vagy a vízbázist érintő veszélyeztető folyamatot a telek, illetőleg a közterület tulajdonosának meg kell szüntetnie.

(3) A vízbázisok védőterületén, valamint a hévíz-nyerőhelyek hidrológiai védőterületén belül a szakhatóságok korlátozhatják az elhelyezhető funkciókat.

(4) A kerület közigazgatási területén áthaladó élővízbe szennyvizet bevezetni tilos. Csapadékvizet csak hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad bevezetni.

(5) A természetes vízfolyások közül az Aranyhegyi-patak Bécsi út és a vasútvonal kereszteződésétől nyugatra, valamint a Barát-patak mentén – a Királyok útja és a Duna közötti szakasz kivételével -, azoktól 50 m-es távolságban építmény – a közmű és közlekedési műtárgyak kivételével – nem létesíthető.

(6) A források és forrásfoglalások 20 m-es körzetén belül a forrásfoglalás műtárgyai, illetőleg kútépítményei kivételével olyan építményt, mely a forrás táplálását, megközelítését, illetőleg víztisztasági állapotát veszélyeztetné, nem szabad elhelyezni.

(7) Előtisztítás nélkül csak a szennyezetlen csapadékvizek szikkaszthatók el vagy vezethetők el a befogadóba.

(8) A meglévő és az e célra szolgáló építési övezetek területén kialakítható telephelyeknek az új és a módosuló tevékenységek hatósági engedélyeztetésekor a felszínen - pl. parkoló felületen, kültéri raktározó felületeken - összefolyó csapadékvizek szennyezésének (pl. olajszennyezés, egyéb folyékony vagy szilárd környezetkárosító anyag, hordalék) potenciális veszélye esetén az összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába juttatása csak előtisztító berendezés alkalmazása mellett engedélyezhető.

(9) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(10) A kerület közigazgatási területén:
a) minden tevékenységet, amely veszélyes hulladékot eredményezhet, úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a veszélyes hulladék
- keletkezését lehetőleg ne eredményezze,
- mennyiségének, illetve veszélyességének csökkenését eredményezze,
- termelésben történő felhasználását minél nagyobb arányban segítse elő,
- keletkezésének, kezelésének és forgalmának ellenőrzését, mennyiségének meghatározását lehetővé tegye,

b) a keletkezett veszélyes hulladék létrehozója, illetőleg tulajdonosa köteles a veszélyes hulladék kezeléséről gondoskodni,
c) a keletkezett veszélyes hulladék tulajdonosának meg kell akadályoznia, hogy a veszélyes hulladék a talajba, a felszíni, a felszín alatti vízbe, a levegőbe jutva a környezetet szennyezze vagy károsítsa,
d) a vonatkozó hatályos jogszabályban előírt gyűjtőhelyen - ha a környezetvédelmi hatóság rövidebb időt nem állapít meg - legfeljebb az egy év alatt keletkezett veszélyes hulladék-mennyiség gyűjthető össze,
e) veszélyes hulladékkal kapcsolatos létesítmény – a lakossági célokat szolgáló hulladékudvar kivételével - (tárolótelep, kezelőtelep, lerakótelep, monodeponia, égetőmű, égetőberendezés) nem létesíthető,
f) veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység csak a szakhatóság előírásainak betartása mellett folytatható,
g) veszélyes hulladék a kerület közigazgatási területén nem tárolható, folyamatos elszállításáról gondoskodni kell a vonatkozó hatályos jogszabályok és a szakhatóságok előírásai szerint.

(11) Új építmény elhelyezésekor, meglévő átalakításakor a felszíni és az épületen belül keletkező vizek, illetőleg szennyvizek elvezetésének, kezelésének módját - vonatkozó jogszabályok hiányában - a szakhatóság esetileg állapítja meg.

(12) A levegőtisztaság-védelem, valamint a zaj- és rezgés elleni védelem biztosítására, a vonatkozó jogszabályokban előírt határértéket meghaladó tevékenységű rendeltetési egység, építmény nem létesíthető.

(13) Parkolóházak, mélygarázsok szellőzésének módját a szakhatóságok határozzák meg.

(14) A kerület közigazgatási területén csak olyan üzemi jellegű termelő-, raktározási-, kereskedelmi-, valamint szolgáltató tevékenység folytatható, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amely:
a) a tevékenysége során a levegőtisztaság-védelem szakhatóság által megállapított területi, illetve technológiai kibocsátási határértékeit nem lépi túl,
b) a tevékenységéből eredő felületi forrásából kibocsátott légszennyezésével – a szakhatóság által meghatározott levegőtisztaság-védelmi határértéknél nagyobb mértékben – a környezetet, a lakóterületet nem terheli,
c) a tevékenységéből eredő bűzkibocsátásával - a vonatkozó hatályos jogszabályokban, illetve szabványokban előírt határértéknél nagyobb mértékben - a környezetet, a lakóterületet nem terheli,
d) zajkibocsátása a szomszédos épületek, illetve létesítmények védendő homlokzataira előírt zajimissziós határértékeket nem lépi túl,
e) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető termelési hulladék, valamint az ipari jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
f) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése (átmeneti tárolása) a vonatkozó hatályos jogszabályban előírtak szerint biztosított

és amelyek egyéb feltételei a szakhatósági állásfoglalásokban előírtaknak megfelelnek.

(15) Az ipari, üzemi tevékenység felszámolása esetén a vonatkozó hatályos jogszabályokban előírtak szerint kell eljárni, új funkció telepítése esetén a terület talajszennyezettségét meg kell vizsgálni, és ha szükséges, a szennyezett talajt a területről a szakhatósági előírások figyelembevételével el kell távolítani. Telken, illetőleg közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításától a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épület elhelyezésére, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatására engedély csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetésének feltételével adható.

Zaj- és rezgésvédelem rendelkezései

31.§

(1) Az egyes építési övezetekben a mindenkor hatályos jogszabályban[1] meghatározott területhasználatra vonatkozó határértékeket kell betartani, a **2. számú függelékben** rögzítettek szerint.

(2) Üzemi tevékenységből, illetőleg építési munkából származó zajterhelés nem haladhatja meg a hatályos jogszabályban meghatározott határértéket, a **2. számú függelékben** rögzítettek szerint.

(3) A meglévő főútvonalak átépítésekor, felújításakor a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.

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

32.§

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

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

(2) A **3./A számú mellékletben** e célból lehatárolt területen közterületi pavilon, vendéglátó terasz, illetőleg egyéb épület – a nyilvános illemhely kivételével - nem létesíthető.

(3) Az Óbudai-sziget kialakult öbölterülete nem tölthető be.

(4) Üzemanyagtöltő állomás a sziget területén kizárólag a hajózás kiszolgálására, a jachtkikötők területén létesíthető.

(5) A Kiscelli kastély távolabbi környezetének beépítése során a kilátás és rálátás védelmét a **3./B számú melléklet** szerinti lehatároláson belül biztosítani kell. A lehatároláson belül az eredeti terepfelszínhez képest 1,0 m-nél magasabb építmény, terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(6) Az országos természetvédelmi területtel, illetőleg tájvédelmi körzettel határos, a határra merőleges irányban 60 m-nél nagyobb mélységű telkek hátsókertjének méretét 20 m-ben kell megállapítani. Az egyéb, nem védett erdők menti teleksávok esetében a hátsókert méretét legalább 15 m-ben kell meghatározni.

(7) A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett partszakaszán a partmenti fás ligeteket, galériaerdőket meg kell óvni. A partrendezés során előnyben kell részesíteni a partvédelem biológiai és kertészeti eszközökkel való megvalósítását.

[1] 4/1984. EÜM sz. zajvédelmi rendelet

A BEÉPÍTÉSRE ÉS ÉPÜLETELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

[1]Zártsorú beépítési mód általános szabályai

33.§

(1) [2]A zártsorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület oldalkerti építési vonala azonos a két oldalsó telekhatárral, melytől eltérni csak légakna vagy légudvar kialakítása érdekében, illetőleg a (2) bekezdés szerinti esetben szabad.

(2) [3]Épülethézag a zártsorú beépítésű, városias, nagyvárosias területen csak akkor létesíthető, ha azt meglévő értékes növényzet indokolja, vagy KSZT lehetővé teszi és az épületnek az így kialakuló **oldal**homlokzata és a szomszédos telek építési **helyének terepszint felett is beépíthető** része közötti távolság megfelel az építhető legnagyobb építménymagasságnak, de legalább 12 m, **melytől KSZT eltérő értéket is megállapíthat**. Az **épület oldalhomlokzatát** ezen esetben a főhomlokzattal azonos minőségben kell kialakítani. **A épülethézag építési helyen belüli területe a terepszint alatt beépíthető.**

(3) [4]A zártsorú beépítési módú területeken a kötelező **elméleti** építési vonal:

a) a közterület felől a telek homlokvonala – a **(4) bekezdés** és a **34-36.§ és 42.§**-ban foglaltak figyelembevételével -, kivéve, ha KSZT előkert létesítését nem írja elő kötelező módon, vagy a kialakult állapot szerinti utcavonal előkertes, illetőleg

b) a telek oldalhatárai felől – légudvar, légakna létesítésének kivételével - azok oldalhatára, kivéve **a (2) bekezdésben foglaltakat,** illetőleg ha KSZT előírása lehetővé teszi, vagy előírja épülethézag létesítését.

Az épület határolófalait, illetőleg tűzfalait az **elméleti** építési vonalon kell megépíteni a **(4)-(5) bekezdés** figyelembevételével, kivéve az **55.§ (6)** bekezdés szerinti mélygarázs kialakítását, illetőleg ha KSZT eltérő építési vonalat határoz meg vagy előkert létesítését írja elő, **valamint a 42.§-ban rögzített kialakult állapot eltérési eseteit.**

(4) [5]A telek homlokvonalán meghatározott **elméleti** építési vonaltól az épület közterület felé néző homlokzati síkja, illetőleg erkély, párkány külső élvonala kizárólag az emeleti szinteken térhet el:

a) legalább 15,0 m-es közterület-szélességnél a homlokzat legfeljebb fele szélességén nyúlhat a közterület fölé:
   - a kinyúló építményrész szélességének legfeljebb 1/3-a 1,2 m,
   - egyébként legfeljebb 1,0 m

   kinyúlású lehet,

b) 12,0 – 15,0 m közötti közterület-szélességnél a homlokzat legfeljebb fele szélességén nyúlhat a közterület fölé:
   - a megengedett kinyúló építményrész szélességének maximum 1/3-a 1,0 m,
   - egyébként legfeljebb 0,8 m

   kinyúlású lehet,

c) 12 m-nél kisebb közterület-szélességnél, **valamint a 7,5 m-es legnagyobb építménymagassággal szabályozott övezetek területén:** a homlokzat szélességének legfeljebb 1/3-án 0,5 m-re nyúlhat a közterület fölé

a közúti űrszelvény, a meglévő faegyedek és fasorok, valamint az egyéb előírások figyelembevételével.
A telekhatár menti épületcsatlakozásnál az épület homlokzati síkja legalább 2,0-2,0 m-es, a földszinti homlokvonalon – közhasználat céljára átadott terület, árkád, passzázs, gépkocsi behajtó kivételével – legalább 1,5-1,5 m-es szélességű sávban a telek homlokvonalának megfelelő építési vonal mentén legyen.
Függőfolyosó az épület közterület felőli homlokzatán nem létesíthető.
Loggia, illetőleg az épület homlokzati falsíkjának a telekbelső felé történő beugrása nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét a **34-36.§-**ok figyelembevételével.

(5) Amennyiben a zártsorú beépítésű telek oldalhatáron álló határfalán szabálytalan módon kialakított nyílászáró található, és az a szomszédos telken a szabályos épület-elhelyezését nem tenné lehetővé, úgy a nyílászárót, illetőleg falnyílást az érintett tulajdonosnak meg kell szüntetnie, függetlenül attól, hogy az 10 évnél régebben

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

került kialakításra. Amennyiben a tulajdonos azt nem szünteti meg, úgy a szomszédos épületnél légudvar kialakítását, illetőleg a tűzfalépítést tűrni köteles.

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

Épület hátraléptetése a közterületi homlokvonalon zártsorú beépítésnél

34.§

(1) A hátralépésnek az építési vonalon mért szélessége nem lehet kisebb 8 m-nél, mélysége pedig nem haladhatja meg a hátraléptetés szélességét.
A telek oldalhatárától mért 4 m-es távolságon belül az épületet hátrébb helyezni nem lehet, kivéve, ha a KSZT a hátraléptetést több épületre vonatkozóan előírja, és emiatt a közbenső épület egésze a szabályozási vonalhoz képest hátrébb helyeződik.

(2) Két telekre vonatkozóan is megengedhető az együttes hátraléptetés, mely esetben annak együttes hossza legalább 12 m kell legyen, melyből mindkét telekhez legalább 5-5 m kell, hogy tartozzon.

Épületköz - zártsorú nagyvárosias beépítésnél

35.§

(1) KSZT előírhatja, hogy egy telken belül vagy két szomszédos telek beépítésénél épületköz alakuljon ki. Az épületköz szélessége legalább 10 m, és ha a köz két telekre esik, akkor abból az egyik telekhez legalább 3 m széles résznek kell tartoznia. A 10 m-es épületközbe erkély, zárterkély nem nyúlhat be.

(2) Az épületköz területét közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, és az épület épületközzel határos falait homlokzattal kell megépíteni.

A közterület felé nyitott udvar - zártsorú beépítésnél

36.§

(1) A telek homlokvonalán a szomszéd telekhez csatlakozó épületrészek homlokzatainak hossza nem lehet kisebb 8-m-nél. A nyitott udvar szélessége nem lehet kisebb, mint a telek homlokvonala felőli közterület szélessége.

(2) Nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben egy-egy telket érintően a nyitott udvar telekre eső szélessége legalább 5 m legyen.

(3) A nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is. A nyitott udvar felé függőfolyosó nem létesíthető.

Padlószintmagasságra vonatkozó általános rendelkezések a városias, nagyvárosias zártsorú beépítési módú területeken

37.§

(1) Új épületek elhelyezésénél zártsorú beépítési módú területeken a közterülettel határos épülettraktusban a lakóhelyiségek legkisebb padlószintmagassága az utcai járdaszinthez képest:
legalább 7,0 m legyen:
a) a Lajos utca Szépvölgyi út és Nagyszombat utca közötti szakaszán,
b) a Pacsirtamező utca nyomvonala mentén,
c) a Szentendrei útnak a Flórián tér és az északi összekötő vasúti híd közötti szakaszán,
d) a Vörösvári út mentén,
e) legalább 4,5 m-es legyen
f) a Vihar utca
mentén, egyéb helyeken legalább 3,30 m.

(2) Zártsorú beépítési mód esetén az **(1) bekezdésben** fel nem sorolt utcákban a lakóhelyiségek legkisebb padlószintmagassága legalább 3,0 m, előkertes kialakítás esetén, - ha annak mérete 5 m-nél kisebb - legalább 1,5 m legyen. 5 m-nél nagyobb előkert esetén a lakószint padlómagassága nem korlátozott.

(3) Nem szabad magasföldszintes kialakítású épületet elhelyezni, meglévő épületet ily módon átépíteni az **(1) bekezdés** szerinti közterületek mentén, kivéve, ha a szomszédos meglévő épület(ek) kialakítása magasföldszintes.

(4) Épület legfelső használati szintje csak akkor lehet magasabb 13,65 m-nél, ha a tűzoltási felvonulási terület a homlokzat előtti közterületen a vonatkozó szabványok szerint kialakítható.

Zártsorú, keretes beépítési módú területek

38.§

(1) [1]A zártsorú keretes beépítési módú területen az építési helyen belül megkülönböztetendő:
a) az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része, és
b) az építési hely terepszint felett is beépíthető része.
Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén belül csak a telek beépítési mértékébe be nem számító építményrész, illetőleg terepszint alatti építmény, mélygarázs helyezhető el.
Az építési hely terepszint felett is beépíthető része a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész elhelyezésére szolgál, melyen kívül azok nem nyúlhatnak.

(2) [2]A keretes beépítésű területeken a telekbelsőben a hátsókert legkisebb mérete 3,0 m, melytől csak KSZT térhet el, ha a kialakult állapot, vagy a telekmélység azt indokolja. 18 m-nél kisebb mélységű telek esetén hátsókert kialakítása nem kötelező, de a (3) bekezdés szerinti hátulsó-távolságot – KSZT eltérő rendelkezése hiányában - ez esetben is be kell tartani.

(3) [3]Az építési helyen belül a terepszint felett is beépíthető terület határait:
a) a hátsó telekhatár felé az előírt legkisebb hátulsó-távolsággal meghatározott hátulsó-határvonal, illetve
b) az oldalhatár felé az előírt legkisebb oldalsó-távolsággal meghatározott oldalsó-határvonal
alapján kell megállapítani, a (6) bekezdésben és a 39.§ (4) bekezdésben rögzítettek figyelembevételével.

(4) [4]A telektömbre vonatkozó KSZT-nek biztosítania kell, hogy a telek legalább 10 m-es épületmélységgel legyen beépíthető.

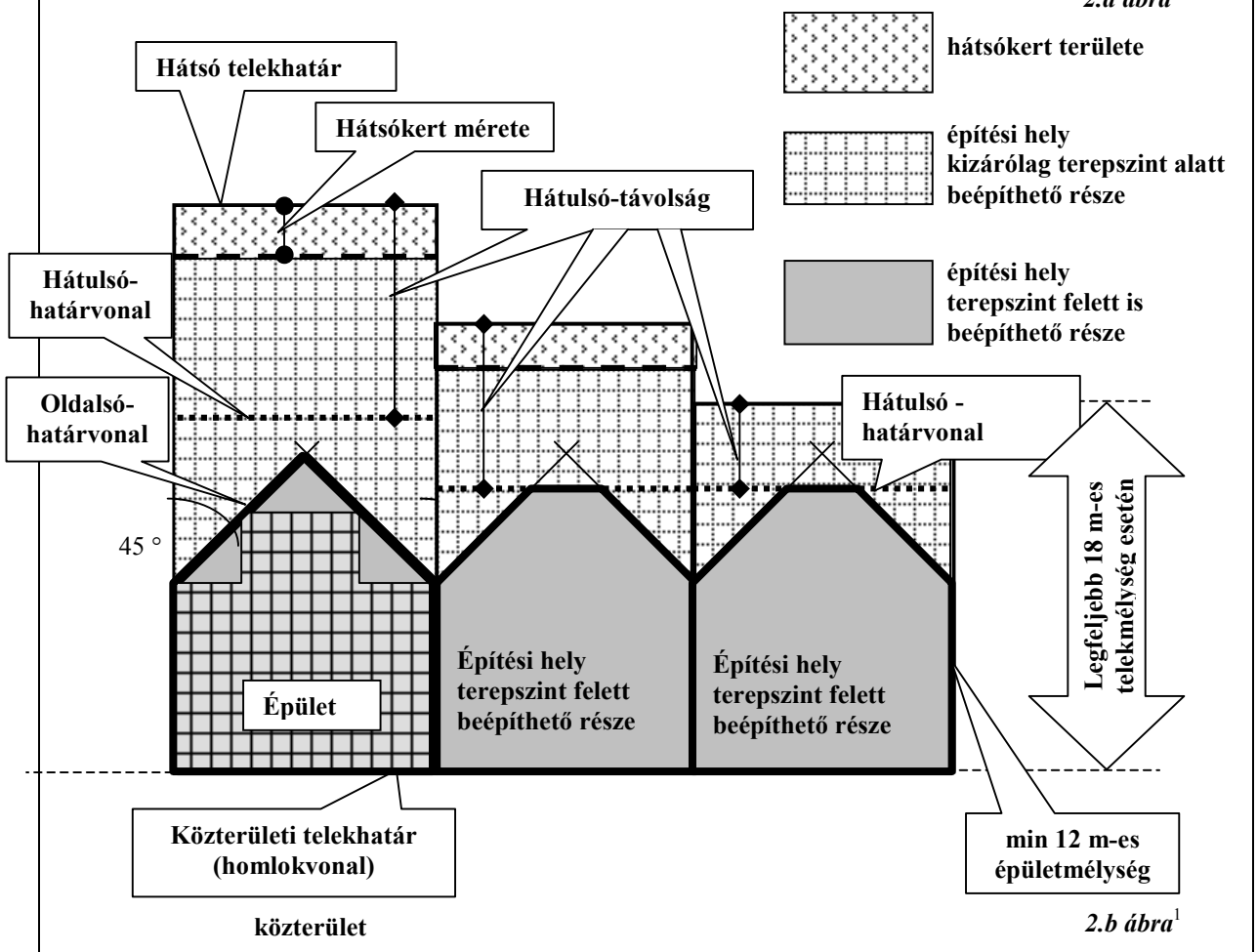
(5) [5]Keretes beépítés esetén - KSZT alapján - megengedhető a sávos beépítési mód is, mely esetén a telektömb két átellenes rövidebb oldala nem épül össze zártsorúan.

(6) [6]A keretes beépítésnél - ha KSZT másként nem rendelkezik - az építési **helyen belül a telek terepszint felett is beépíthető területe**: *(2. ábra)*
a) *közbenső teleknél:* a telek homlokvonala, illetőleg attól, a telekbelső felé mért 12 m-es távolságban az oldalsó telekhatároktól a telek középvonala felé húzott két 45 º-os elméleti vonal, valamint a **hátulsó-távolság** legkisebb **méretét** a **39. § (4) bekezdés** szerint megállapító **hátulsó-határvonal** által közrezárt terület;
b) *sarokteleknél:* a telek homlokvonalai, illetőleg a rövidebbik közterületi homlokvonalhoz csatlakozó oldalhatáránál a telekbelső felé mért 12 m-es távolságban az oldalsó telekhatártól a telek középvonala felé húzott 45 º-os elméleti vonal, valamint a másik közterületi homlokvonallal párhuzamos, attól 12 m-re lévő **hátulsó-határvonal** és az oldalsó telekhatárok által közrezárt terület.
Saroktelekkel szomszédos két telek, egymás felé eső **hátulsó- illetőleg oldalsó- határvonalait** egymástól legalább 12 m-es távolságban kell meghatározni. A legkisebb telekméretet többszörösen meghaladó sarokteleknél, illetőleg ha a telek legalább egyik homlokvonala a legkisebb telekszélességet legalább kétszeresen meghaladja,

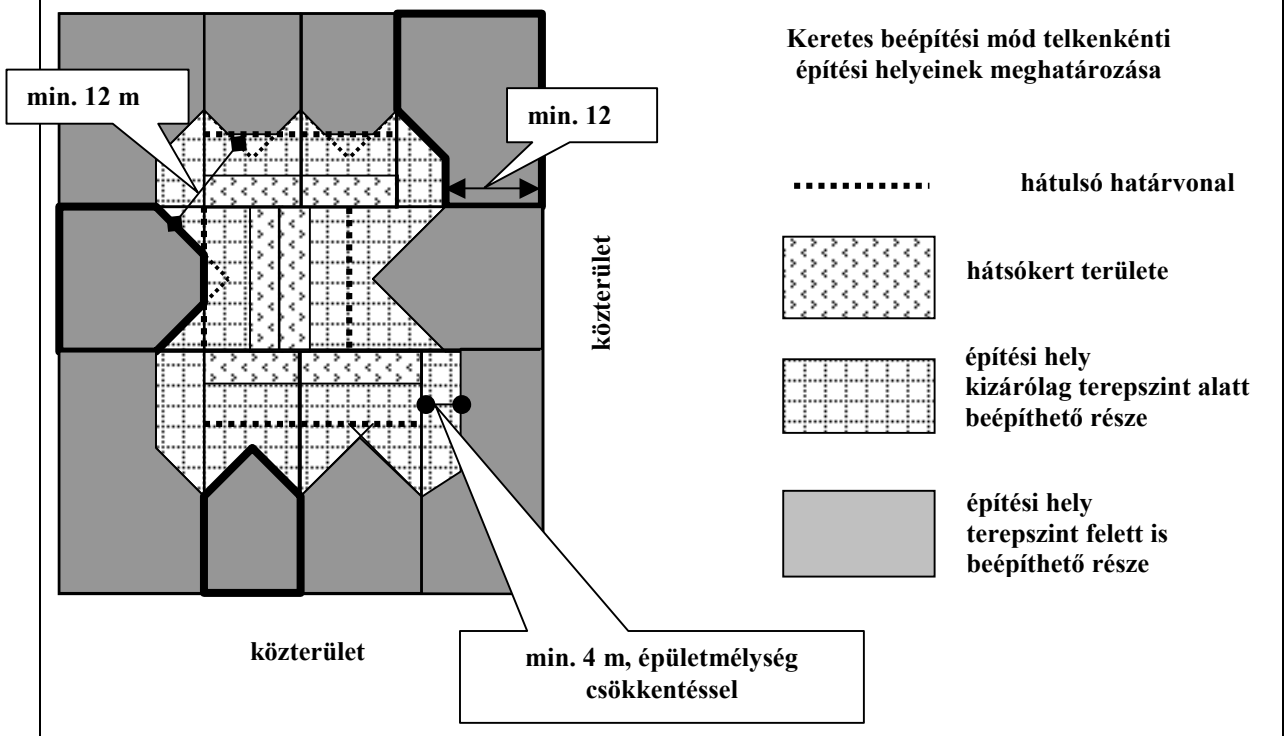
[1]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[2]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[3]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[4]a bekezdések számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[5] a bekezdések számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[6]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (5) bekezdés

akkor az építési helyet, **illetőleg az építési hely terepszint felett is beépíthető részét** a KSZT az a)-b) pontoktól eltérő szabályok szerint is meghatározhatja.

2.a ábra[1]



2.b ábra[1]



(7) [2]A legkisebb telekméretet többszörösen meghaladó sarokteleknél, illetőleg ha a telek legalább egyik homlokvonala a legkisebb telekszélességet legalább kétszeresen meghaladja, akkor az építési hely határát a KSZT az **a)-b) pontoktól** eltérő szabályok szerint is meghatározhatja.

(8) [3]Már keretes jelleggel beépült szomszédos telek meglévő épületének a telekhatárnál csatlakozó hátsó élvonalához képest az új épület legfeljebb 1,0 m-re nyúlhat túl a telekbelső felé, az adott homlokzatszakasz legalább 3,0 m széles sávjában. Amennyiben a szomszédos épület mélysége nagyobb, mint a **(4) bekezdésben** megengedett 12 m, de 15 m-nél kisebb, akkor az új épület építési helyének 45º-os elméleti vonala a szomszédos épület határfalától vehető figyelembe.

(9) [4]Az egyes telkek egymástól csak áttört kerítéssel, illetőleg amellett ültetett magasnövésű sövénnyel határolhatók le, mely egységes kivitelét KSZT-ben kötelezővé lehet tenni.

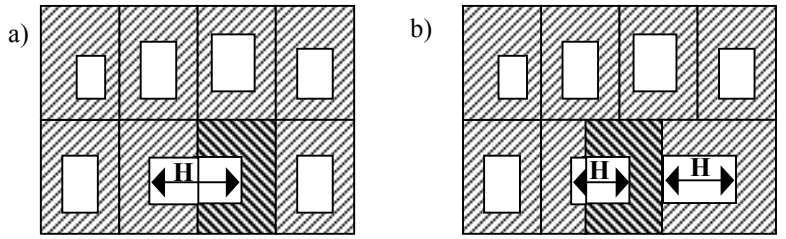
*Oldalkert, hátsókert, **illetőleg az oldalsó-távolság, hátulsó-távolság** a zártsorú városias, nagyvárosias beépítési módú területeken*[5]

39.§

(1) A már jellemzően zártudvaros beépítésű területeken a hátsókert **valamint az oldalsó- és hátulsó-távolság** méretének megállapítását **a KSZT határozza meg**. KSZT eltérő rendelkezése hiányában a telek a keretes beépítés szabályai szerint építhető be.[6]

(2) *Zártudvaros beépítésnél*, ha az oldalsó szomszédos telek meglévő épületének udvari homlokzatai a beépítendő telekre tekintenek, akkor a szomszédos meglévő oldalhomlokzatok és az új épület, épületrész homlokzatai közötti távolság meghatározásánál az oldalkertre néző építménymagasságnak megfelelő homlokzatok közötti távolságot kell megtartani, mely KSZT eltérő rendelkezése hiányában nem lehet kisebb
a) 16 m-nél nagyobb építménymagasság esetén 16 m-nél. *(3. ábra)*
b) 16 m-nél kisebb építménymagasság esetén 12 m-nél. (*3. ábra)*

3. ábra



Általában :
H ≥ 16,0 m

KSZT alapján vagy ha a telekszélesség és építménymagasság indokolja:
H ≥ 12,0 m

Ahol H, a nagyobb udvari homlokzat építménymagassági értéke

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

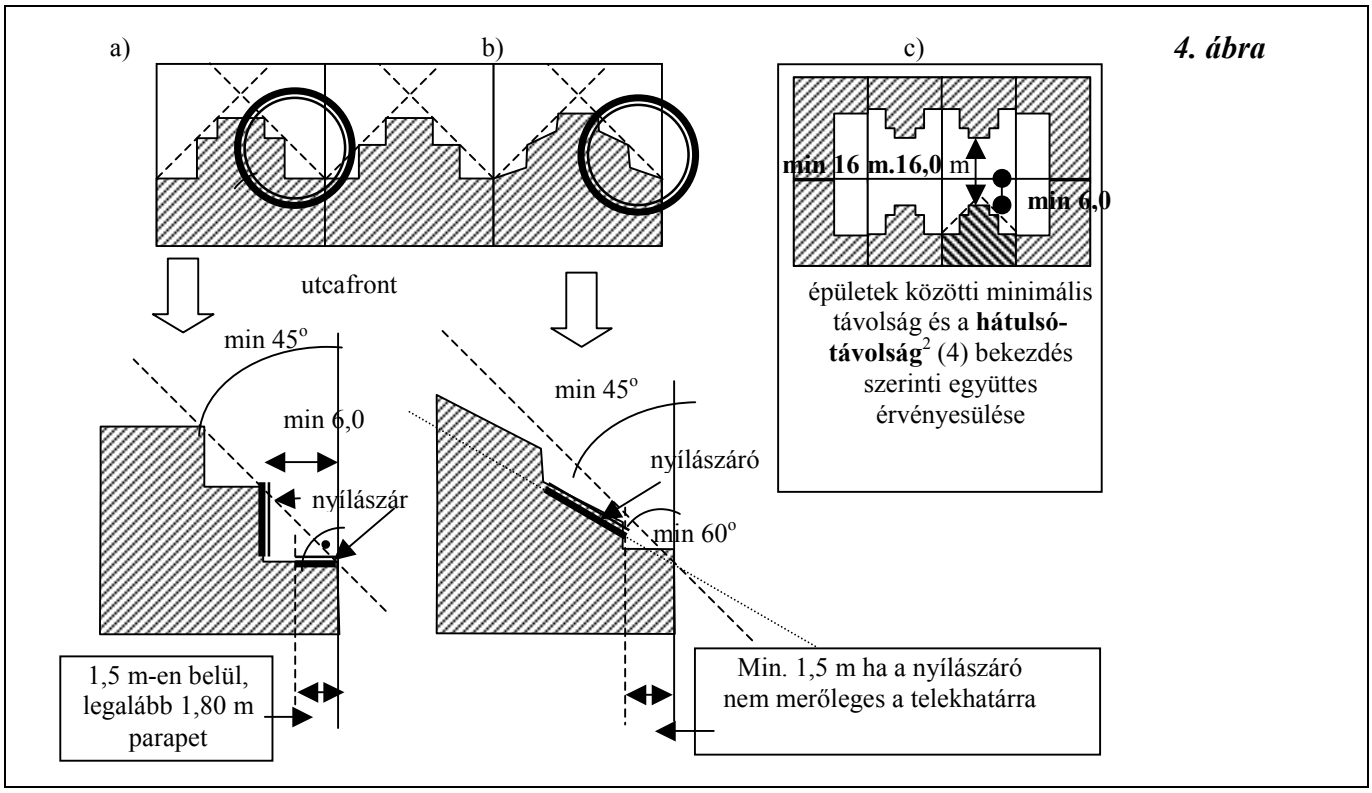
[1]az ábrát módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (6) bekezdés
[2]a bekezdés számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[3] a bekezdés számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[4]a bekezdés számát megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (4) bekezdés
[5] módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (7) bekezdés
[6]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (8) bekezdés

d) erkélyt a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságban szabad csak létesíteni.

(4) [1]Keretes beépítés esetén - ha KSZT másként nem rendelkezik - a **hátulsó-távolság** legkisebb mérete:

a) 28 m vagy annál nagyobb telekmélység esetén a **hátulsó-határvonal felé** tekintő tényleges építménymagasság értéke,
b) 26 m és 28 m közötti telekmélység esetén legalább 14,0 m,
c) 24 m és 26 m telekmélység esetén legalább 12,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátulsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 16 m-es épületek közötti távolság biztosított,
d) 22 m és 24 m telekmélység esetén legalább 10,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátulsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 16 m-es épületek közötti távolság biztosított,
e) 20 m és 22 m közötti telekmélység esetén legalább 8,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátulsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 12 m-es épületek közötti távolság biztosított,
f) 16 m és 20 m közötti telekmélység esetén legalább 6,0 m, ha a hátsó szomszédos telkek **hátulsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 10 m-es épületek közötti távolság biztosított,
g) 16 m, illetve annál kisebb telekmélységű telek esetén a **hátulsó-távolság** 4,0 m-**re csökkenthető**, ha a hátsó szomszédos telkek **hátulsó-határvonalától**, illetőleg meglévő épületeitől való, legalább 10 m-es épületek közötti távolság biztosított.

.



(5) Saroktelek akkor is beépíthető legfeljebb 12 m-es épületmélységgel, ha az épület hátsó vonalának távolsága a szomszédos telekhatártól legalább 4 m. Ennél kisebb méret esetén az épületmélységet csökkenteni kell.

(6) Amennyiben a saroktelek rövidebbik oldalsó telekhatára kisebb mint 12 m, akkor a tömbbelső felé eső szomszédos telekhatár és az épület hátsó vonala között legalább 3 m-es távolságot kell megtartani.

(7) A tömbbelsőben kialakított mélygarázs önálló telkével szomszédos telkeken a hátsókert és az oldalkert méreteit úgy kell kialakítani, mintha azok előkertek lennének.

[1] módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (9) bekezdés
[2]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (10) bekezdés

Zártsorú, zártudvaros beépítésű területek

40.§

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

Zártsorú és szabadonálló - beépítési jelleg meghatározása egy övezeten belül.

41.§

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

*Zártsorú beépítési mód eltérő szabályai **a legfeljebb 7,5 m építménymagasságú** kisvárosias és kertvárosias területeken* [1]

42.§

(1) [2]Kisvárosias vagy kertvárosias területen a zártsorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület oldalkerti építési vonala lehet:
a) kétoldali tűzfalas kialakítás esetén mindkét oldalhatáron,
b) csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.
Az **a) és b) pontban** meghatározott épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható vagy a keretes beépítés **38. § (6) bekezdés szabályai** szerint keresztszárny építhető. .

(2) [3]A hátsókert mérete nem lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság mértéke, kivéve, ha KSZT arról másként rendelkezik.

(3) [4]Az épülethézagosan már beépült zártsorú vagy zártsorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha KSZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.

(4) [5]Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.
Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.

(5) [6]Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épületelhelyezés ikres jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.

(6) [7],[8]Zártsorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zártsorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik.
Az ily módon kialakított épületszárny **oldalsó-távolsága** nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.

---

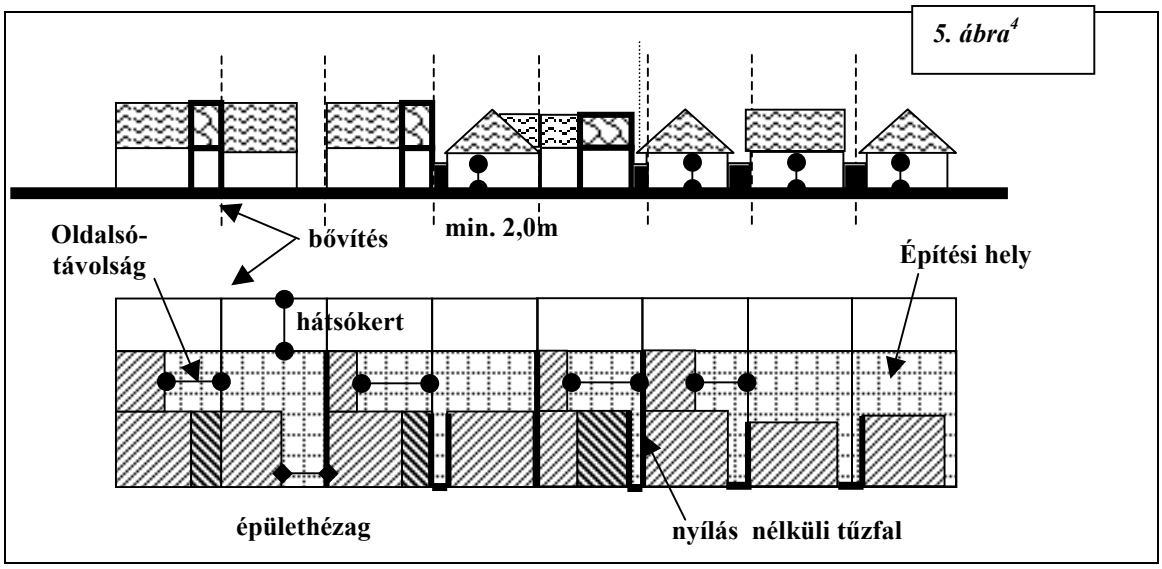
[1] módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (11) bekezdés
[2] módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (12) bekezdés
[3] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[4] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[5] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[6] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[7] módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (14) bekezdés
[8] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés

(7) [1]Oldalhatáron nyeregtetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.

(8) [2]A zártsorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zártsorú beépítésű épületszárnnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zártsorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfalas csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.

(9) [3]Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal kell összekötni az épületek homlokzati falsíkjában, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná.. A falazat építése – megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zártsorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos tűrni köteles. *(5. ábra)*

5. ábra



Oldalhatáros beépítési módú területek

43.§

(1) Az oldalhatáros beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület egyik építési vonala az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m-re legyen, amennyiben az építési telek 12 m-nél szélesebb. Ennél nagyobb telekszélesség esetén az épület egyik határvonala az építési övezetben megengedett módon, a telek oldalhatárától nagyobb távolságban is elhelyezhető.

(2) Az oldalhatáros beépítés esetén, ha az épület határfala a telekhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságon belül van, illetőleg ott kerül elhelyezésre, annak felületképzési vagy helyreállítási munkáit a szomszéd tulajdonos saját telkének használatával, előzetes bejelentés alapján - a Ptk. vonatkozó rendelkezése szerint - tűrni köteles.

(3) Az oldalhatáros beépítési módú területeken - ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - az oldalkert nem lehet kisebb:
a) 4,5 m-nél, és
b) az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

[1] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[2] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[3] a bekezdés számozását megváltoztatta: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (13) bekezdés
[4]az ábrát módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 1.§ (15) bekezdés

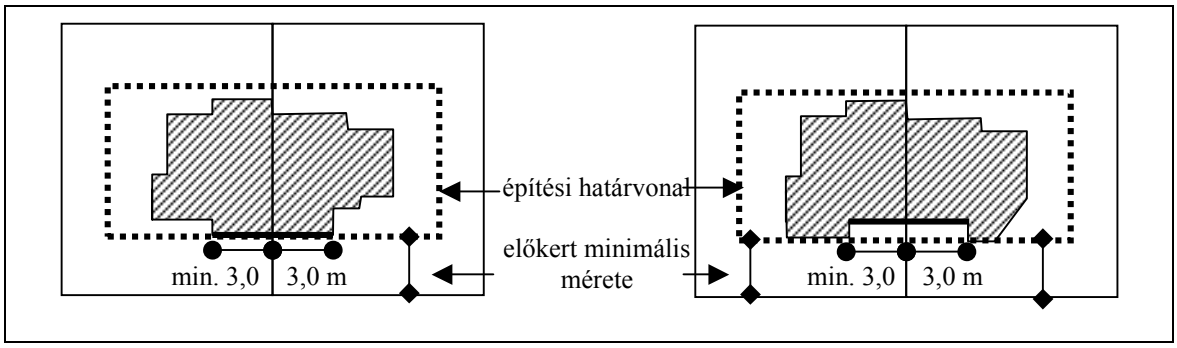
Előkert, oldalkert, hátsókert kialakítása a szabadonálló és az ikres beépítési módú területeken

44.§

(1) Szabadonálló beépítési módú területeken az előkert legkisebb mérete 5 m, ha az építési övezet vagy a területre vonatkozó KSZT másként nem rendelkezik.

(2) Ikres beépítési módú területen az előkert legkisebb mélysége mindkét érintett telek beépítése esetén azonos kell legyen. Az ikres épületek előkerti építési vonala a két épület csatlakozásától mért legalább 3,0-3,0 m-es szakaszon azonos síkban alakítandó ki. *(6. ábra)*

6. ábra



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

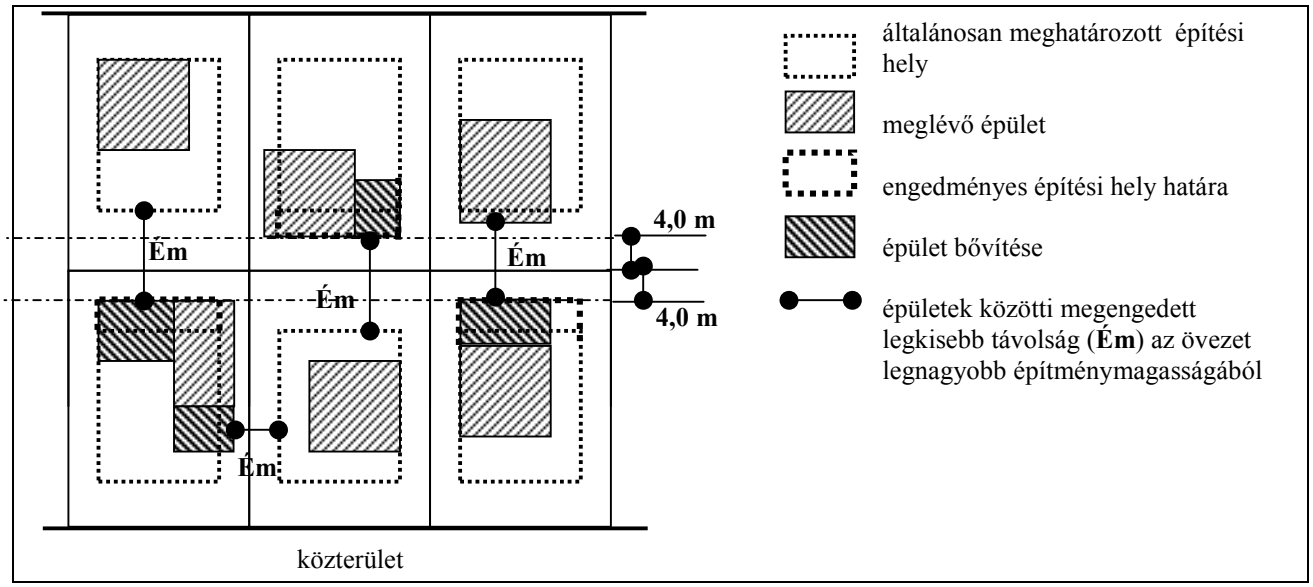
(4) Az előírt legkisebb kialakítható telekszélességnél keskenyebb méretű, kialakult telkek esetében az oldalkert méretének megállapításánál az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 0,5 m-rel csökkentett értékét kell figyelembe venni és a létrehozandó épület építménymagassági értékét ennek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

(5) A hátsókert mérete új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén – ha az övezeti előírások arról külön nem rendelkeznek - nem lehet kisebb:
a) a hátsókertre néző épülethomlokzat tényleges építménymagassági értékénél, és
b) 6 m-nél.
Meglévő épület bővítése, kiszolgáló épület utólagos elhelyezése, illetve 16 m-nél kisebb telekmélység esetén a hátsókert legkisebb mérete elvi engedélyben ettől eltérően is meghatározható a **(7)-(8) bekezdés** és a **45.§** figyelembevételével.

(6) Meglévő épület bővítése esetén az oldalkert előírt mérete legfeljebb 2,0 m-re csökkenthető, de nem lehet kisebb a már kialakult méretűnél, amennyiben
a) a telek kialakult szélessége 12 m-nél kisebb és/vagy
b) a meglévő épület szerint kialakult oldalkert 3,0 m-nél kisebb, és
c) a szomszédos telek meglévő épülete és a bővítendő épület között az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolság biztosított, és
d) a bővítés során a csökkentett méretű oldalkert felé új nyílászáró nem létesül.
A csökkentett értékű oldalkert méretét elvi építési engedélyben kell meghatározni. *(7.ábra)*

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

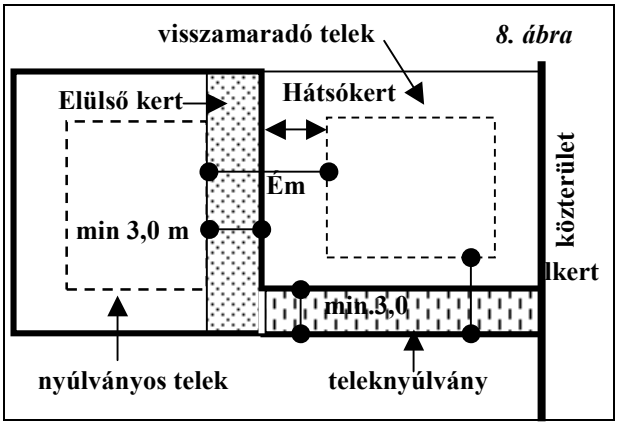
7. ábra



(8) 16 m-t telekmélységet el nem érő telek esetén, a hátsókert mérete 3,0 m-nél kisebb mértékben is meghatározható, amennyiben azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik.

(9) Meglévő épület átépítése, tetőszerkezetének cseréje és az eredeti nyílászárók cseréje során – amennyiben az előírt oldalkert, illetőleg hátsókert mérete eredetileg nem biztosított, - az eredeti magasság és tetőforma akkor is visszaépíthető, illetve a korábbi nyílászárók cserélhetők, ha az érintett homlokzat az előírt szabályoknak nem megfelelő méretű hátsó-, illetve oldalkertre néz, de az eredetinél nagyobb építménymagasságot, illetőleg homlokzatmagasságot az oldalkerti vagy hátsókerti homlokzatnál nem eredményezhet.

8. ábra



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

EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉRE ÉS EGYES MEGHATÁROZOTT FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások

45.§

(1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, megengedett a fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület (**továbbiakban: kiszolgáló épület**) elhelyezése.

(2) A kiszolgáló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át.

(3) E rendelet hatálybalépése után új fő rendeltetés szerinti épület létesítésekor vagy azt követően, a **(9) bekezdésekben** foglalt előírások szerinti kiszolgáló funkciójú épület nem helyezhető el.

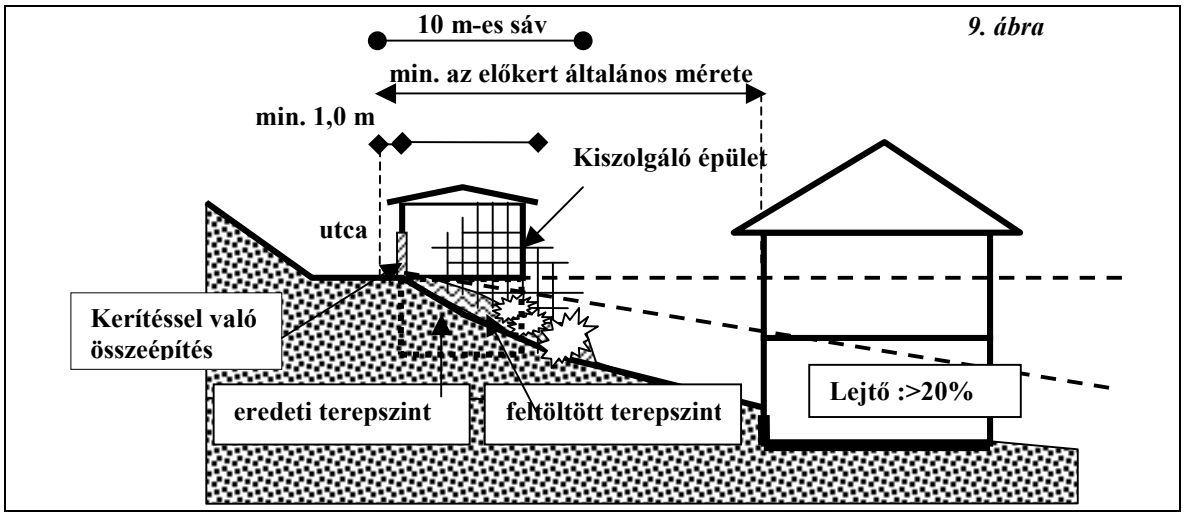
(4) Meglévő épületben a járműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad járműtárolás céljára szolgáló önálló kiszolgáló épületet elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és önálló kiszolgáló épületként való elhelyezés a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.

(5) A kiszolgáló épület legnagyobb építménymagassága
a) járműtárolás, barkácsműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 m,
b) műterem esetén 4,5 m
lehet.

(6) A kiszolgáló épület lapos tetővel vagy magastető kialakítás esetén a fő rendeltetést szolgáló épület tetőhéjalásával azonos anyaggal fedhető. A telekhatártól számított legalább 3,0 m-es távolságban lévő kiszolgáló épület záródödémén tetőterasz, tetőkert kialakítható.

(7) Előkertben - a közterülethez képest a hegy felőli oldalon - terepszint alatti építményként támfalgarázst létesíteni csak az előkerti sáv legalább 20 %-os eredeti tereplejtése vagy az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 m-es szintkülönbség esetén lehetséges. A támfalgarázs közterület felőli hosszmérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét és az önálló közterület felőli bejáratok száma nem lehet négynél több.

(8) Amennyiben a telek homlokvonalától számított 10 m-en belül a teleksáv eredeti terepszintjének meredeksége a közterület lejtő felőli oldalán a 20 %-ot meghaladja, - kizárólag járműtárolás céljából - terepszint alatti építménynek nem tekinthető kiszolgáló épület elhelyezése érdekében, az előkert legkisebb mérete elvi engedély alapján 1,0 m-ben is meghatározható *(9. ábra)*. Ez esetben a járműtárolót a kerítéssel egybeépítve kell kialakítani. A fő rendeltetésű épület előkert felőli építési vonalának meghatározására az előkertre vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.



(9) Jelen rendelet hatálybalépése előtt az **L4-III, L5-III, L6-III** építési övezet területein, már meglévő lakóépület esetén, ha a telken a járműtárolásra nincs alkalmas kiszolgáló épület és a meglévő épület tömegén belül, illetve annak bővítésével kialakítása utólag nem lehetséges, e célból megengedett egy önálló kiszolgáló épület létesítése, az a)-d)-pontban meghatározottak figyelembevételével, ha az építési övezeti előírások azt külön lehetővé teszik:

a) a kiszolgáló épület kizárólag járműtárolás céljából létesíthető, rendeltetése utólag nem változtatható meg;

b) az előírtnál legalább 20%-kal kisebb méretű telek esetén, ha a járműtárolására alkalmas önálló kiszolgáló épület létesítése az előírt megengedett beépítési mértéket már meghaladná, az építési hatóság legfeljebb 20 m^2-es bruttó alapterület mértékéig megengedheti a beépítési mérték túllépését. Az így elhelyezett járműtároló rendeltetése utólag nem változtatható meg. Ezt a korlátozást az ingatlan-nyílvántartásba a hatóság be kell jegyeztesse;

c) a hátsókert és az egyik oldalkert mérete legfeljebb 1,5 m-re csökkenthető elvi engedély alapján a *10. ábra* szerinti módon, amennyiben:

ca) a kiszolgáló épület I-III. fokozatú, nem éghető külső térelhatároló szerkezetű és falazatú,

cb) a csökkentett méretű oldal-, illetőleg hátsókertre néző határoló-falban nyílászáró nem létesül,

cc) a 3,0 m-nél kisebb méretűre csökkentett oldalkert esetén: a telek homlokvonala és a kiszolgáló épület utca felőli építési vonala között a távolság nem lehet kisebb, mint a homlokvonal és az övezet szerinti hátsó építési határvonal távolsága,

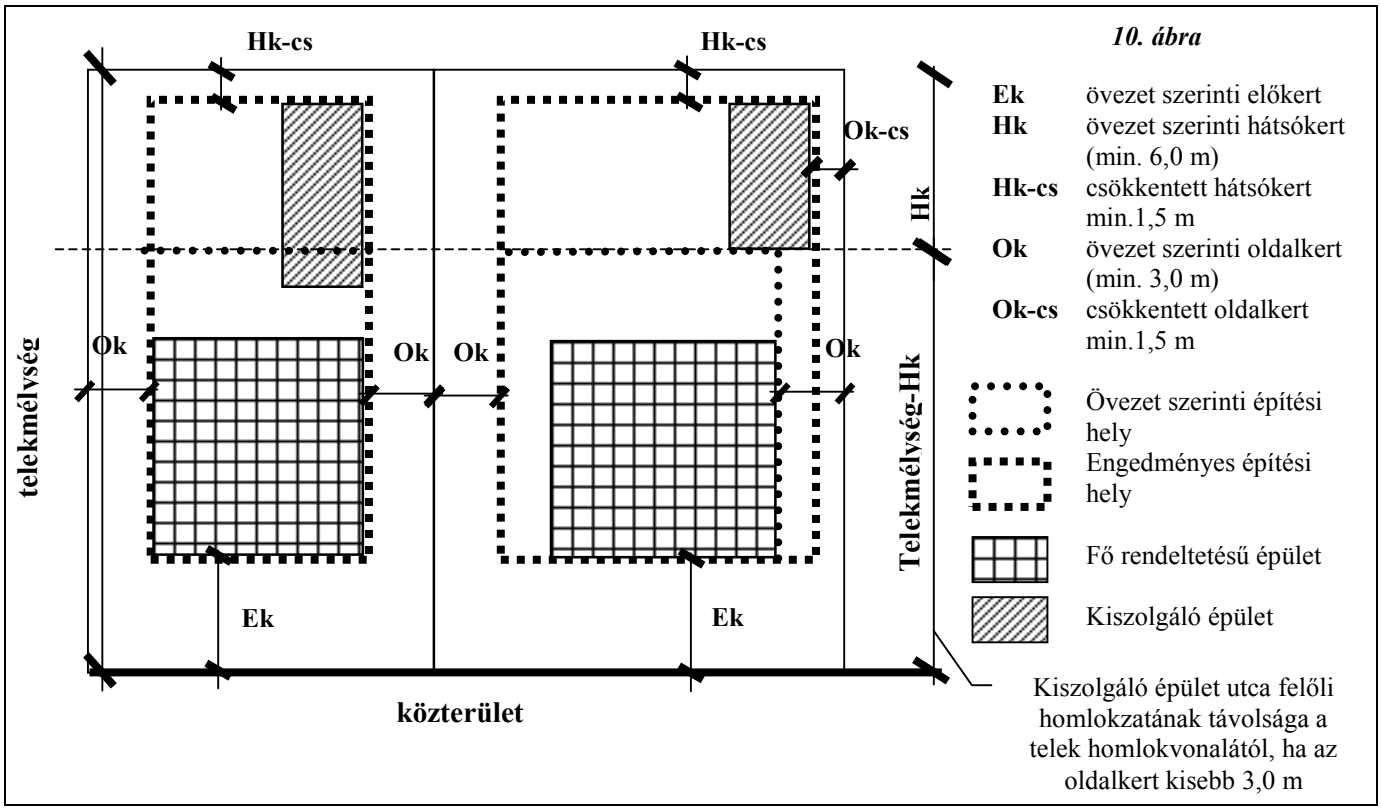
cd) kiszolgáló épület maximum 20 m^2-es befoglaló méretű, legfeljebb 3,0 m-es építménymagasságú lehet, gerincmagassága nem lehet nagyobb 4,0 m-nél,

ce) a kiszolgáló épület oldalfalát a tűzfalas szakaszokon növényzettel kell befuttatni vagy sövénnyel kell takarni,

cf) a kiszolgáló épület hátsó, illetőleg oldalkerti méretének meghatározása érdekében elvi építési engedélyt kell kérni, melyben a csökkentett hátsókerti és oldalkerti méreteket az építési hatóság nagyobb mértékben is előírhatja a kialakult beépítés figyelembevételével,

cg) a főrendeltetésű épület bővítése esetén a csökkentett méretű oldal- és hátsókert nem vehető figyelembe.

d) amennyiben a szomszédos telken a telekhatáron állóan már van meglévő kiszolgáló épület, akkor az új kiszolgáló épület ahhoz csatlakozva, ikres formában is elhelyezhető előzetes elvi engedély alapján.



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

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

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

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

(11) Baromfi- és kisállat-tartó építmény legfeljebb 10 állat tartását szolgáló méretben létesíthető, kizárólag az **L4-III** és **L5-III** jelű építési övezetek területén. Az e célt szolgáló építmény, illetőleg a hozzátartozó állatkifutó - amennyiben az illetékes szakhatóság eseti előírásai nagyobb távolságot nem határoznak meg - :

a) az építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókert közötti szakaszon helyezhető el, illetve
b) meglévő vagy újonnan elhelyezhető kiszolgáló épülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatároktól legalább 3-3 m-es távolság biztosított legyen.

A melléképítményekre vonatkozó előírások

46.§

(1) A beépítésre szánt területeken a melléképítmények közül nem helyezhető el:

a) húsfüstölő, jégverem,
b) állatkifutó – a **45. § (10)-(11) bekezdésében** foglalt esetek kivételével - ,
c) trágyatároló,
d) siló,
e) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

A **d)-e) pontokban** meghatározott melléképítmények az M és MZ munkahelyi területeken, a KV városüzemeltetési keretövezetű területeken elhelyezhetők, ha az övezeti előírások azt lehetővé teszik.

(2) A beépítésre nem szánt területeken a melléképítmények közül nem helyezhető el

a) kirakatszekrény,
b) siló,
c) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló

(3) A kerület közigazgatási területén a melléképítmények közül önállóan elhelyezett hulladéktartály tároló az L1, L2, L2/A, a VK és a zártsorú beépítésű I keretövezetek területén nem létesíthető.

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

47.§

(1) A telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa. A telek terepszint alatti beépítési mértékébe beszámítandó

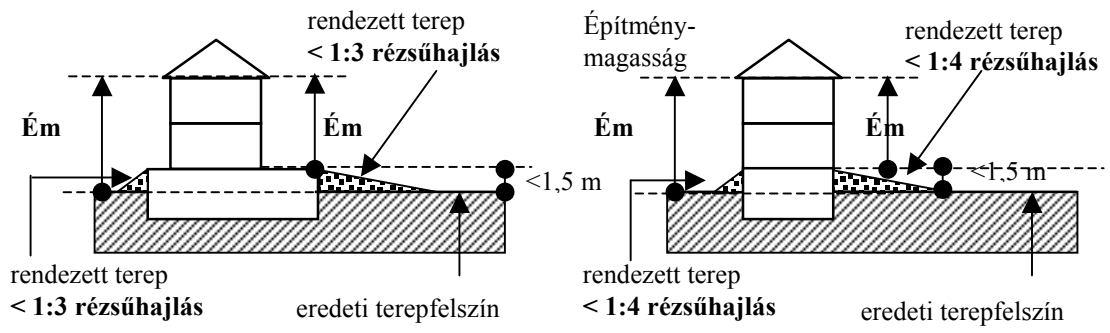
a) az épület alatti pinceszint és
b) az épületen túlnyúló pinceszint és
c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény

szerkezeti falakkal együtt értelmezett összes beépített bruttó területe.

(2) Terepszint alatti építmény a zártsorú beépítésű területeken az oldal- és hátsókertben is elhelyezhető, de a szomszédos csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet ki az övezetben meghatározott földtakarással együtt sem.

(3) A szabadonálló beépítési módú építési övezetek esetében síknak tekinthető, legfeljebb 5%-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 m-t. Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 m-es területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 m-rel nagyobb mértékben. *(11. ábra)*

Ém = adott homlokzat figyelembe veendő építménymagassága ***11. ábra***



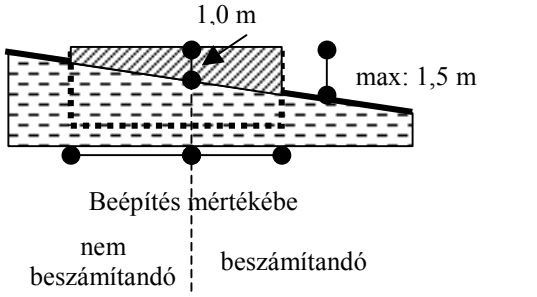
(4) Az épület pinceszintje épületkontúron túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága, amennyiben KSZT másképp nem rendelkezik[1] – akkor nem számítandó hozzá az építménymagasság mértékéhez,

a) ha a kinyúló pinceszint zárófödéme és a hozzárendezett terep rézsűvel kerül kialakításra, melynek rézsűhajlása legalább 1:3, vagy

b) ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúron, és az épületkörüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsűhajlása legalább 1:4 arányú és

c) ha az **a) és b) pont** szerinti esetekben, az eredeti terepszint és a zárófödém szintkülönbsége nem haladja meg a 1,5 m-t.

12. ábra



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

Parkolóházak elhelyezésének általános szabályai

48.§

(1) Parkolóházat elhelyezni, az elhelyezését megengedő építési övezetek területén akkor lehet, ha KSZT forgalmi vizsgálatokkal alátámasztottan azt lehetővé teszi.

(2) A parkolóházban egyéb rendeltetési egységek csak akkor létesíthetők, ha a KSZT által előírt – nem az egyéb rendeltetést szolgáló - minimális parkolóférőhely kialakításra kerül, és az egyéb rendeltetés szerinti többletparkoló-igény is biztosítható telken belül. Ez vonatkozik a parkolóházzal vegyesen épített egyéb rendeltetésű épületre is.

(3) A parkolóház minden szintjén megengedett a 100%-os beépítettség, ha azt az övezeti előírások és a területre hatályos KSZT lehetővé teszi. A parkolóházak maximális parkolóférőhely számát, megengedett legnagyobb bruttó szintterületét, illetőleg szintterületi mutatóját, forgalmi vizsgálatokkal alátámasztott KSZT határozza meg. Gépesített parkolóházban a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

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

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

49.§

(1) Önálló üzemanyagtöltő állomást csak a **4/1. számú mellékletben** e célból meghatározott területeken szabad elhelyezni, a BVKSZ 7. §-nak figyelembevétele mellett, amennyiben azt a területre vonatkozó KSZT lehetővé teszi. Nem létesíthető üzemanyagtöltő kút a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart menti közterületen, illetőleg a Duna mellett.

(2) Parkolóházban üzemanyagtöltő állomás a BVKSZ 7. §-ában foglaltaknak, valamint az övezeti előírásoknak megfelelően és csak akkor helyezhető el, ha azt a területre vonatkozó KSZT lehetővé teszi.

(3) Önálló üzemanyagtöltő állomás telekhatárának távolsága lakó-, egészségügyi, szociális, valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 m – függetlenül attól, hogy az üzemanyagtöltő állomás önállóan, más rendeltetésű épületben vagy parkolóházban kerül elhelyezésre.

(4) Egyéb rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás akkor helyezhető el, ha az épület beépítési kontúrján belüli töltőállomás céljára kialakított terület közvetlenül lakóépülettől vagy lakások elhelyezését is lehetővé tevő telek építési helyétől mért távolsága legalább 50 m.

(5) Egyéb rendeltetésű épületen belüli üzemanyagtöltő állomás létesítése esetén a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségeket és az üzemanyagtöltő-kútállásokat is az épület beépítési kontúrján belül kell megvalósítani. Az épület elé épített tető vagy közvetlenül az épülethez tartozó előtető alatt töltőkút-állások nem helyezhetők el.

(6) A fő rendeltetés célját szolgáló épületen kívül kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épületként önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el a telek közterületi határvonala mentén, illetőleg az attól számított 30-m szélességű sávban.

(7) Épületben elhelyezendő üzemanyagtöltő állomás esetén több megvalósulási szakaszra bontott építési engedély nem adható.

(8) Önálló üzemanyagtöltő állomás létesítését kertészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján szabad csak megvalósítani, melyben a növényzettel való beültetési kötelezettség rögzítendő.

(9) Gázüzemű üzemanyagtöltő állomás csak az M, MZ területeken létesíthető, de a gáztároló terepszint feletti építménye előkertben és oldalkertben nem helyezhető el. A kerület közterületein nem létesíthető gáztároló a gázüzemű gépkocsik üzemanyagtöltő állomása céljából.

(10) Meglévő üzemanyagtöltő állomások területén, illetőleg újak számára kijelölt területeken, azok funkciójához kapcsolódóan
   a) autómosó, autódiagnosztikai szolgáltatás számára önálló épület létesíthető,
   b) önálló épületként vendéglátási és kereskedelmi rendeltetésű épület nem létesíthető.

Előírások a bevásárlóközpontokra és egyéb kereskedelmi létesítményekre

50.§

(1) A vonatkozó jogszabályok szerinti hatásvizsgálatok közül:
   a) a telepítésre, építhető bruttó szintterület nagyságrendjére, a közlekedésre, a városképre vonatkozóan a KSZT készítése előtt vagy annak kötelező alátámasztó munkarészeként,
   b) az épületre vonatkozó környezetvédelmi, kereskedelmi hatásvizsgálatot a kötelező elvi építési engedély alátámasztásaként kell elkészíttetni és a kérelemhez mellékelni.

(2) A KSZT készítése során az érintett tömböt határoló környezetre vonatkozó, épületenkénti értékvédelmi vizsgálatot kell készíteni.

(3) A kerület közigazgatási területén a létesíthető legnagyobb kereskedelmi célú bruttó szintterület mértékét az övezetek határozzák meg, melyek az egyes területekre készülő KSZT-ben szigoríthatók.

(4) A kerület területén bevásárlóközpontok létesítése céljából K-BK2 jelű célzott területfelhasználási módú terület csak a Szentendrei út vasútvonaltól délre eső szakasza, a 11-es út és a 10-es út menti I keretövezetek, F1-F2 jelű fejlesztési területeken jelölhető ki.

(5) A bevásárló központ telkének területén a telek főútvonal felőli közterületi telekhatára menti sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki.

(6) Amennyiben a parkolás megoldása meglévő épület megléte miatt a közterület felőli teleksávban helyezhető csak el, úgy a közterület felől legalább 3 egymás melletti fasort kell létesíteni, a közterülettel párhuzamosan, legalább 20 m szélességű zöldsávban.

(7) Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutatás és az ilyen célt szolgáló tetőépítmény létesítése nem megengedett.

(8) A kereskedelmi célú épületek földszinti homlokzatait, az adott homlokzat szélességének legalább felén átlátható üvegfelülettel kell megvalósítani, illetve az emeleti szintek homlokzatfelületének legalább fele üvegfelülettel, nyílászárókkal legyen megnyitott, tagolt, amennyiben KSZT másként nem rendelkezik.[1]

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

A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI

A beépítés mértékének speciális engedményei

51.§

(1) A VK, és I keretövezetek területén – ha azt a KSZT lehetővé teszi - megengedett földszinti és első emeleti szinti 100 % beépítési mérték esetén, a földszint, illetőleg az I. emeleti szint zárófödémén kialakuló udvar területét – az üvegtetővel kialakított udvarlefedés kivételével -, az övezeti előírásokban meghatározott mértékében tetőkertként kell kialakítani és annak folyamatos fenntartásáról a tulajdonosnak gondoskodnia kell.

(2) Udvar üvegtetővel az épület bármely szintjén lefedhető, mely egyszeresen beszámítandó a beépítés mértékébe. Ha csak a földszint és az I. emeleti szinti terület hasznosított 100%-osan az övezetben megengedett módon, és az üvegtetős lefedés a felső szinteken valósul meg, akkor a felső szintek beépítési mértéke nem tekinthető 100 %-osnak. Amennyiben a lefedett udvar területe közhasználat céljára átadott terület, akkor területe nem számítható be a beépítés, illetve a szintterületi mutató mértékébe.

(3) Az épületek földszinti területén, a közhasználat céljára átadott földszinti passzázs területe nem számít be a beépítettség mértékébe, illetőleg a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületébe.

(4) Az udvar lefedésével létrejövő, közhasználat céljára átadott földszinti területek kialakításakor, a BVKSZ 39. § (11) bekezdése szerinti 0,5-es szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha az udvarlefedés során – az üvegtetővel való lefedés kivételével -, annak tetőfödémén tetőkert kerül kialakításra, a födém legalább 75%-án.

(5) A Szépvölgyi út - Bécsi út – Vörösvári út – Hévízi út – Bogdáni út – Budai alsórakpart által határolt területen belül, valamint a Bécsi út Szépvölgyi úttól a Vörösvári útig terjedő szakaszának nyugati oldala menti egy telekmélységű területen legfeljebb 0,5 szintterületi mutató kedvezmény adható a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határérték mértékéig – az egyéb építési előírások figyelembevétele mellett – amennyiben:
   a) az építtető a többletparkolót nem a saját igényei céljára, hanem lakossági parkolás céljára létesíti, és
   b) a szintterületi engedménnyel növelt épületre vonatkozó parkolóigénynél a többletparkoló férőhelyszáma legalább 25 %-kal több, és
   c) az építtető és az önkormányzat közötti szerződés az önkormányzatnak a többletparkoló egy hányadára bérlő-, illetőleg vevőkijelölési jogot biztosít, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeznek.

   Lakossági parkolás céljára épített többletparkolót nem kell a szintterületi mutató számításánál figyelembe venni.

A kötelező zöldfelületi minimum előírásai

52.§

(1) A telek legkisebb kötelező zöldfelületi mértékét az építési övezetek rögzítik, amelyet - a telek rendeltetésszerű felhasználása biztosításának mértékéig - a KSZT nagyobb arányban is meghatározhat.

(2) A felszíni parkolóknál alkalmazott műanyag-gyeprácsos parkolófelület és a hozzátartozó útfelület 50 %-os mértékben számítható be a zöldfelületi mutató mértékébe:
   a) az **IZ-III, az Ü-III** építési övezetek területe, valamint
   b) lakóparkok gyeprácsos parkolói, illetve
   c) a kereskedelmi rendeltetési egységekhez

   létesített gyeprácsos parkolók kivételével.
   Egyéb, nem a parkolást szolgáló gyeprácsos felület 75 %-os aránnyal vehető figyelembe.
   Az így számított zöldfelület értéke nem haladja meg a kötelezően kialakítandó zöldfelület 25 %-át.
   Az **a) pont** szerinti építési övezetek területén a műanyag-gyeprácsosan kialakított parkoló és útfelület 25%-os mértékben számítható be a zöldfelületi mutató mértékébe.

(3) A zöldfelület előírt kötelező mértéke 0 % lehet, amennyiben az építési övezet előírásai lehetővé teszik a zártsorú beépítésű területeken
   a) a mélygarázs 100%-os terepszint alatti beépítési mértékét,
   b) a földszinti, illetőleg az első emeletszinti beépítés 100%-os mértékét,
   c) a kialakuló udvar üvegtetős lefedését,
   d) parkolóház létesítését.

Az **a) és b) pont** szerint kialakuló zárófödémen tetőkertet kell kialakítani, melynek a zárófödémhez viszonyított arányát és a termőréteg vastagságát az építési övezetek előírásai határozzák meg.
A **c) pont** szerinti esetben tetőkert kialakítása nem írható elő. A **d) pont** szerinti parkolóház tetőkerti kialakításáról az elhelyezését lehetővé tevő KSZT-ben kell rendelkezni.

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

53.§

(1) Az építménymagasság megengedett legkisebb értékétől akkor sem szabad eltérni, ha az építés több szakaszra bontva kerül engedélyezésre.

(2) Az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasság figyelembevétele mellett a KSZT-ben meg kell határozni legalább a szomszédos telek beépítésének meglévő vagy tervezett csatlakozó homlokzatmagasságától való eltérés ± mértékét.

(3) A csatlakozó homlokzatmagasság értéke: a szomszédos épület csatlakozásától vízszintesen mért, a tervezett homlokzatszélesség 1/5-ének megfelelő, de legalább 3 m szélességű homlokzati sáv magassági értéke. A csatlakozó homlokzatmagasság számításánál az attika-elemek magasságát is figyelembe kell venni.

(4) Értékvédelem alatt álló épület melletti telek beépítésénél, meglévő épület emeletráépítésénél, tetőtér térdfalmagasítással járó tetőátépítésénél, a védelem alatt álló épülethez csatlakozó homlokzatmagasság értékét elvi építési engedélyben kell meghatározni, ha arról a területre hatályos KSZT vagy RRT külön nem rendelkezik. A meglévő értékvédelem alatt álló épület homlokzati magasságánál alacsonyabb értékben a csatlakozó homlokzatmagasságot meghatározni nem lehet, ha az nem felel meg az előírt legkisebb építménymagasság értékének.

(5) Új épület elhelyezésénél, emeletráépítésnél, illetve tetőtéri szint átépítésénél, beépítésénél, az építhető építménymagasság nem lehet nagyobb az építési övezetben meghatározott méretnél és - az **L2-III** jelű építési övezetek esetében - az **5. számú mellékletben** utcánként meghatározott homlokzatmagassági értéknél.

(6) Amennyiben a már kialakult beépítésnél az **5. számú melléklet** szerinti utcai homlokzatmagasság értéke kisebb, mint a szomszédos meglévő épületek magasságából számított csatlakozó homlokzatmagasság értéke, akkor a csatlakozó homlokzatmagasság az **5. számú melléklettől** eltérően magasabb lehet, melyet elvi építési engedélyben kell meghatározni a szomszédos épületekhez való csatlakozás figyelembevételével. Ez esetben az új épület építése vagy meglévő épület emeletráépítése, illetőleg térdfalmagasítással járó tetőtérbeépítése révén létrejövő csatlakozó utcai homlokzatmagasság, legfeljebb 1,5 m-rel lehet alacsonyabb, mint a szomszédos meglévő épületek közül a magasabbik csatlakozó homlokzatmagassági értéke.

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

Az épületek magassági méreteinek speciális előírásai – a homlokzatmagasság számítása

54.§

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

13.ábra[1]

(2) [2]A 9,5 m-nél alacsonyabb-értékben meghatározott, legnagyobb megengedett építménymagasságú építési övezetek területén az OTÉK szerinti építménymagasság számításnál figyelembevett 45 °-os sík alatt legfeljebb egy építményszint létesíthető lapostetős épület esetében. Magastetős épület esetében, amennyiben az adott homlokzatszélesség harmadát vízszintes irányban meghaladják a tetőzeten kialakított negatív bevágások, szintén egy építményszint helyezhető el.

(3) [3]

(4) Az épület egy-egy homlokzatára vonatkozóan az építési övezetben vagy KSZT-ben rögzített legnagyobb homlokzatmagasság értékét is be kell tartani. Az épület magassági méretei együttesen kell megfeleljenek az építménymagasság és a homlokzatmagasság előírt méreteinek.
A homlokzatmagasság magassági értéke azonos az építménymagasság számításánál meghatározott metszésvonal, illetve érintővonal és a terepcsatlakozás közötti magasság értékével. A metszésvonal feletti tetőfelépítmények magasságát, illetőleg a pinceszint terepcsatlakozástól mért látható homlokzatának magasságát a homlokzatmagasság számításánál figyelembe kell venni:
a) ha az adott homlokzat szélességi méretének 1/3-át meghaladja vagy
b) tetőfelépítmény esetében annak magassága nagyobb, mint az érintővonaltól mért 3,0 m.
A pinceszint látható felületét akkor kell a homlokzatmagasság értékéhez hozzászámítani, ha annak magassági értéke nagyobb, mint a terepcsatlakozástól mért 3,0 m, illetve szélessége nagyobb, mint a homlokzat szélességének 1/3-a.

A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

55.§

(1) A kerület közigazgatási területén nem szabad elhelyezni parkolóterületet vagy garázst a 3,5 t-önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, az M, a KV, a KL-KT, KL-VA keretövezet területébe tartozók kivételével.

(2) Az egyes épületek, illetőleg önálló rendeltetési egységek parkolási igényét a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével kell számítani, és számukra az építési övezetben meghatározott módon kell a járműtárolót, illetőleg a felszíni parkolóterületeket kialakítani.

(3) A tömbbelsőben önálló helyrajzi számú telken a BVKSZ 6.§ (6) bekezdése szerinti mélygarázs kialakításának, és megközelítésének módját, megengedetett legkisebb, illetőleg legnagyobb férőhelyszámát KSZT-ben kell rögzíteni.

(4) Az **(3) bekezdés** szerinti módon a tömbbelsőben kialakított mélygarázs tetején tetőkertet kell kialakítani, legalább 1,0 m-es földfeltöltéssel, melynek átlagos kiemelkedése a csatlakozó terepszinthez képest – a földtakarással együtt is - legfeljebb 0,8 m lehet, közterületi kapcsolata egy vagy több teleknyúlvánnyal is kialakítható.
Az így kialakított mélygarázs telkének közterületként vagy közhasználat céljára átadott területként való kialakítása esetén a telkével szomszédos telkeket úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

(5) A zártsorú, zártudvaros, illetve a 20 m-t meg nem haladó telekmélységű keretes beépítésű területeken a mélygarázsok terepszint alatti beépítésének mértéke elérheti a 100%-ot, ha a KSZT előírásai másként nem rendelkeznek.

(6) Zártsorú beépítési módú területen több, egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható mélygarázs önálló rendeltetési egységként, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

(7) Meglévő épület rendeltetésének megváltoztatásakor, ha a meglévő épület, illetve önálló rendeltetési egység szerint számított eredeti parkolóférőhely nem volt biztosított a telken belül, akkor az új rendeltetés szerinti parkolási

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

mérleg számításánál, csak az eredetihez képest többletnek számított férőhelyeket kell a telken belül biztosítani, a BVKSZ 6. §-ának együttes figyelembevételével.

(8) Az **L4-III, L5-III és az L6-III** jelű építési övezetek területén, ha már meglévő lakóépület miatt a személygépjármű tárolás másként a telken belül nem oldható meg, megengedhető az előkert egy szakaszán a lábon álló, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetületű kerti tetővel lefedett felszíni parkolóhely kialakítása,
a) ha az a kerítéssel egybeépítetten kerül megvalósításra,
b) legfeljebb a telek oldalhatáránál zárja el tömör falazat,
c) szerkezeti magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
d) tetőhajlásszöge nem nagyobb 30 º-nál.
Az így kialakított parkolóhely kerítéssel egybeépített bejárata tömör kapuzattal is megvalósítható.

A közterületi és a telken belüli felszíni parkolók kialakítására vonatkozó rendelkezések

56.§

(1) A közterületeken kialakított parkolókat kerítéssel körbekeríteni nem szabad a **(2) bekezdésben** foglaltak kivételével.

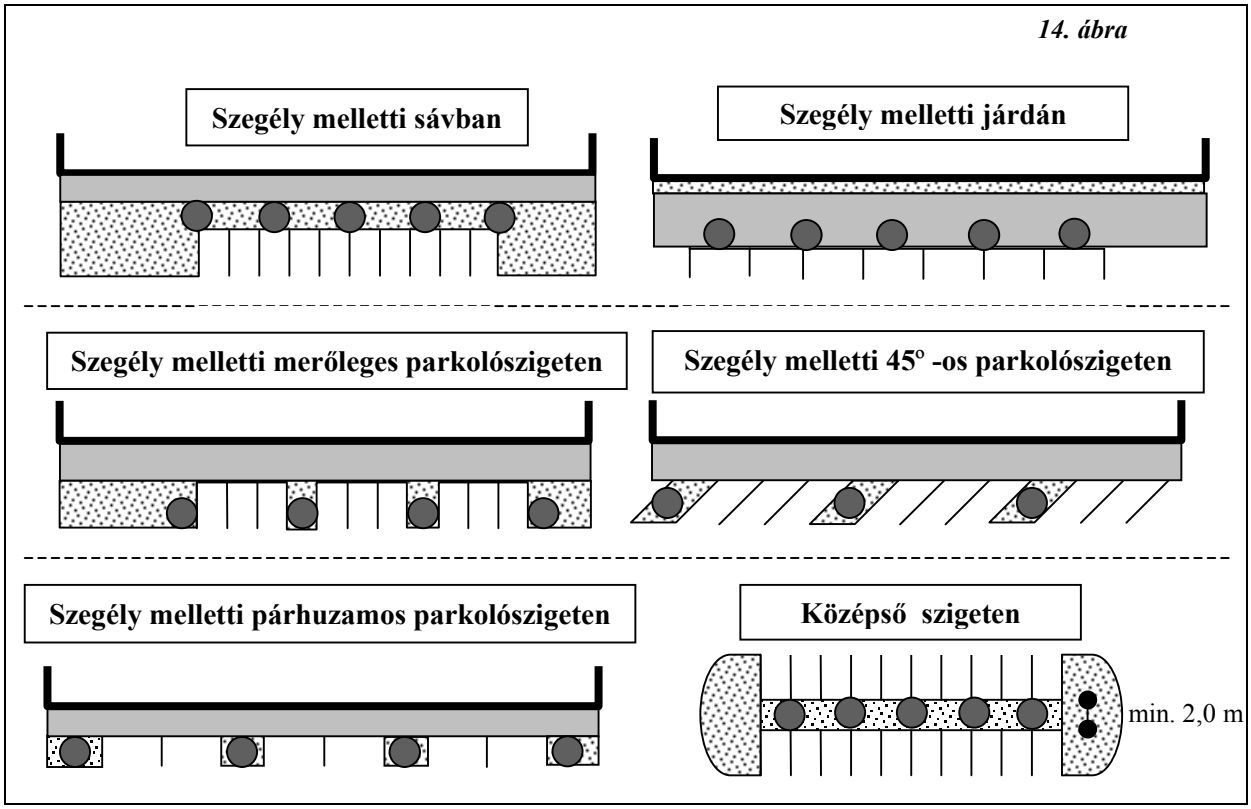
(2) Éjjel – nappal őrzött, lekerített közterületi parkoló csak a lakótelepek területén alakítható ki, mely legfeljebb 1,80 m magas, legalább a külső oldalán, gyorsan növő vagy előnevelt sövénnyel takart drótfonatos kerítéssel keríthető le. Az őrzés célját szolgáló őrház a kerület közigazgatási területén azonos kivitelben valósítható csak meg, legfeljebb 2,5 x 3,5 m-es alapterülettel.

(3) Telken belüli felszíni parkolóhelyek kialakításánál a szükséges parkolóterületet legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani. Az egyes parkolási egységek között legalább 10 m szélességű zöldfelületet kell kialakítani, melyben legalább két, gyorsan növő faegyedekből álló fasort kell telepíteni.

(4) Az előkertben – ha azt az övezeti előírás, vagy a KSZT külön nem tiltja - felszíni parkoló létesíthető az **50.§ (6)-(7) bekezdés** figyelembevételével. 10 férőhelynél nagyobb parkoló csak fásított módon alakítható ki.

(5) Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során (*14. ábra*):
a) *egyoldali merőleges vagy 45º-os, illetőleg 60º-os beállás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab, illetve
b) *egyoldali párhuzamos beállás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,
c) *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén*: – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab
megkezdett parkolóférőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fafaj telepítése kötelező.

14. ábra



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

II.
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

II/A
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

L1-III, L2-III, L2/A-III JELŰ

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

57.§

(1) Az **L1-III-K** jelű építési övezet: Zártsorú, keretes beépítésű nagyvárosias lakóterületek

(2) Az **L2-III** jelű építési övezetek:
a) **L2-III-K/1** Zártsorú, keretes beépítésű, intenzív városias lakóterületek,
b) **L2-III-K/2** Zártsorú, keretes beépítésű, városias lakóterületek,
c) **L2-III-K/3** Zártsorú, keretes beépítésű, laza városias lakóterületek,
d) **L2-III-V** Zártsorú, vegyes beépítésű, városias lakóterületek.

(3) Az **L2/A-III** jelű építési övezetek:
a) **L2/A-III-K/1** Zártsorú keretes beépítésű, kisvárosias lakóterületek,
b) **L2/A-III-K/2** Zártsorú keretes beépítésű, kisvárosias lakóterületek,
c) **L2/A-III-K/3** Zártsorú keretes beépítésű, kisvárosias lakóterületek,
d) **L2/A-III-V** Zártsorú, vegyes beépítésű, kisvárosias lakóterületek.

(4) Az **L1-III, az L2-III,** valamint az **L2/A-III** jelű építési övezetek területén jellemzően a zártsorú keretes beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, kivéve, ha az övezeti előírások lehetővé teszik a zártudvaros beépítést.

(5) Az övezetek területén - a telekegyesítés kivételével – telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévőt beépített alapterületében bővíteni az övezeti előírások és a területre vonatkozó KSZT alapján lehet, amennyiben azt az övezet előírása kötelezővé teszi.

(6) Az **L1-III**, az **L2-III**, valamint az **L2/A-III** jelű építési övezetek területén - ha az építési övezetek előírásai másként nem rendelkeznek – a BVKSZ 24.§-ában foglaltak közül:
a) lakóépület,
b) szálláshely-szolgáltató épület,
c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi épület),
d) irodaház,
valamint ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:
e) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
f) - kizárólag KSZT alapján – parkolóház, önálló mélygarázs
helyezhető el.

(7) A **(6) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(6) bekezdésben** felsoroltaknak megfelelő funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,

e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
f) egészségügyi, szociális, egyházi,
g) sportcélú,
h) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(8) Az **L1-III, L2-III** jelű építési övezetek területén, ha az övezeti előírások azt lehetővé teszik, lakóépületen belül nem lakófunkciójú rendeltetési egység - az irodai funkciók és az egészségügyi szolgáltatások kivételével – csak a pinceszinteken, a földszinteken és - kizárólag a Lajos utca, Pacsirtamező utca, Bécsi út mentén - az I. és II. emeleti szinteken engedhető meg.
A **(6) bekezdés b)-f)** szerinti épületek felső szintjein lakások létesíthetők.

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

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

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

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

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

(13) A pinceszint felszín felett be nem épített zárófödémének felületén tetőkertet kell kialakítani:
a) a terepszint alatti beépítési mértéket meg nem haladó esetben a zárófödém felületének legalább 50%-án,
b) az egyébként megengedett mértéken felüli vagy 100 %-os terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felületének legalább 70%-án.

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

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

(15) Az övezetek területén a BVKSZ 24.§ (6) bekezdésében meghatározott melléképítmények közül:
a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,
c) kerti víz- és fürdőmedence,
d) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m^2-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
e) kerti szabadlépcső, tereplépcső,
f) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

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

(17) Az **L1-III, L2-III, L2/A-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek:
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és
f) a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb, illetőleg legnagyobb értékét

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

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

L1-III-K
ZÁRTSORÚ KERETES BEÉPÍTÉSŰ, NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

58.§

(1) Az övezet az **L1** keretövezet területének zártsorú, kizárólag keretes jelleggel beépíthető lakóterülete.

(2) Az övezet területén nem lakófunkciójú rendeltetési egység - az irodai funkciók kivételével - csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki.

(3) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 1000 m^2 telkenként.

(4) Amennyiben a bontásra kerülő meglévő épület beépítési mértéke nagyobb, mint az **1. sz. táblázat** szerinti megengedett érték, és a telek mélységi mérete kisebb beépítési mértékkel nem tesz lehetővé legalább 12 m-es épületmélységű új épület kialakítást, akkor az új épület esetében a beépítési mérték növelhető a 12 m-es épületmélység erejéig, mely esetben a szintterületi mutató mértéke elérheti a BVKSZ szerinti 5,0-ös értéket.

(5) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere akkor is beépíthető, ha ezzel a szintterületi mutató nagyobb, mint az **1. számú táblázatban** rögzített érték, mely azonban nem lehet több a BVKSZ szerinti 5,0-ös értéknél.

(6) KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó **38. § és 39. §** szerinti feltételek betartásával helyezhető el. Azoktól eltérni csak a területre vonatkozó KSZT előírásai alapján lehet.

1.számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L1-III-K/1	**400**	**18**	**70 s 80**	**4,5 s 5,0 (*)**	**80 100****	**20 0****	**16**	**25**

s saroktelek, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén
*** (4)-(5) bekezdés szerinti esetben**
**** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, amennyiben KSZT azt lehetővé teszi.**

L2-III-K/1, L2-III-K/2, L2-III-K/3
ZÁRTSORÚ, KERETES BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV ÉS LAZA VÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

59.§

(1) Az övezet az **L2** keretövezet területének a keretes beépítésre vonatkozó **38-39. §.** szabályai szerint. beépíthető lakóterülete, melyben KSZT alapján az épületek kivételesen épülethézaggal is elhelyezhetők.

(2) Az övezetben a Pacsirtamező utca menti épületekben lakófunkció létesítése a földszinten és az első emeleti szint utcai traktusában nem megengedett a **37. §** figyelembevételével.

(3) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 2000 m^2 lehet telkenként.

(4) A telek hátsókerti sávjában minimum 3,0 m-es, terepszint alatti építménnyel alá nem épített szabad sávot kell kialakítani – függetlenül a terepszint alatti beépítés mértékétől -, melyben legalább 2 nagyméretű lombos fát kell ültetni.

(5) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere akkor is beépíthető, ha ezzel a szintterületi mutató nagyobb, mint a **2. számú táblázatban** rögzített érték, mely azonban nem lehet több 4,0-nél. Új épület esetén a **2. számú táblázatban** rögzített érték nem léphető túl.

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

2. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L2-III-K/1	**600**	**18**	**65 s75**	**3,5 s4,0**	**80 100***	**20 0****	**12**	**16**
L2-III-K/2	**600**	**18**	**40 s70**	**2,5 s3,0**	**70 100***	**30 0****	**12**	**16**
L2-III-K/3	**600**	**18**	**35 s65**	**2,0 s3,0**	**50**	**50**	**12**	**16**

s - saroktelek esetén
***22 m-nél kisebb telekmélység esetén, illetőleg ha azt KSZT lehetővé teszi**
****mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha azt KSZT lehetővé teszi, kötelező tetőkert kialakításával.**

L2-III-V
ZÁRTSORÚ, VEGYES BEÉPÍTÉSŰ VÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
60.§

(1) Az övezet az **L2-III** jelű építési övezetek vegyesen keretes, zártudvaros és kivételes esetben - ha a kialakult állapot vagy értékes növényzet azt indokolja – épülethézagosan is beépíthető lakóterülete.

(2) KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó **38. § és 39. §** szerinti feltételek betartásával helyezhető el. Azoktól eltérni csak a területre vonatkozó KSZT előírásai alapján lehet.

(3) Az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 2000 m^2.

(4) Az övezet területén a terepszint alatti beépítés csak akkor érheti el a 100 %-ot, ha a KSZT erről külön rendelkezik.

(5) Az övezet területén telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévőt alapterületében bővíteni, emeletet ráépíteni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.

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

(6) A KSZT a tömbbelsőben kialakítandó közterület, illetőleg közcélú zöldfelület vagy önálló helyrajzi számú telken elhelyezendő mélygarázs létesítése érdekében a telekméreteket az **3. számú táblázattól** eltérő mértékben is meghatározhatja.

3.számú táblázat

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

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

L2/A-III-K/1, L2/A-III-K/2, L2/A-III-K/3
ZÁRTSORÚ, KERETES BEÉPÍTÉSŰ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

61.§

(1) Az övezet az **L2/A** keretövezet területének zártsorúan és oldalhatárosan vagy keretesen beépíthető lakóterülete.

(2) Az övezetek területén a **57. §** -ban foglaltak közül:
a) közintézmény épület,
b) irodaház,
c) kiskereskedelmi és nagykereskedelmi rendeltetésű épület,
d) sportépítmény,
e) parkolóház
nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén lakóépületben kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető, melynek legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterülete legfeljebb 200 m^2.

(4) Az övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - nem létesíthetők. Az épületek földszinti traktusában sorgarázs - az ikergarázs kivételével - nem létesíthető.

(5) Az övezet területén új épületet elhelyezni, meglévő épületet alapterületében bővíteni csak KSZT alapján szabad a **4. számú** táblázat figyelembevételével.
KSZT hiányában új épület a keretes beépítésre vonatkozó **38. § és 39. §** szerinti feltételek betartásával helyezhető el. Azoktól eltérni csak a területre vonatkozó KSZT előírásai alapján lehet.

4.számú táblázat

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

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

L2/A-III-V
ZÁRTSORÚ, VEGYES BEÉPÍTÉSŰ, KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

62.§

(1) Az övezet az **L2/A-III-V** keretövezet területének zártudvaros vagy keretes jelleggel beépíthető lakóterülete.

(2) Az övezet területén kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület földszintjén létesíthető, melynek legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterülete legfeljebb 2000 m^2.

(3) Az övezet területén a **57. § (6) bekezdésében** felsoroltak közül önálló parkolóház nem létesíthető.

(4) Az övezet területén új épületet elhelyezni, meglévő épületet alapterületében bővíteni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.

5.számú táblázat

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

L4-III, -L5-III, L6-III JELŰ,

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

63.§

(1) Az **L4-III, az L5-III**, valamint az **L6-III** jelű építési övezetek területén jellemzően a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint szabad épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek. Az építési övezet előírásainak megfelelően ikres, oldalhatáros, zártsorú, illetőleg épülethézagos zártsorú beépítési mód is alkalmazható, és csoportházas, lakóparkos kialakítás is lehetséges.

(2) Az **L4-III** jelű építési övezetek:

a) **L4-III-AI** Kertvárosias alapintézmény területe
b) **L4-III-FK** Kertvárosi fásított közterek
c) **L4-III-SZ/N** Nagytelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
d) **L4-III-SZ/K** Kistelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
e) **L4-III-SZ/A** Aprótelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
f) **L4-III-IK/1** Ikres beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
g) **L4-III-IK/2** Ikres beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
h) **L4-III-KE/1** Kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
i) **L4-III-KE/2** Kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
j) **L4-III-O** Oldalhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
k) **L4-III-O/A** Aprótelkes, oldalhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
l) **L4-III-H/A** Aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias terület
m) **L4-III-HZ/1** Zártsorú, épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
n) **L4-III-HZ/2** Zártsorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
o) **L4-III-HZ/3** Zártsorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
p) **L4-III-LP** Intenzív kertvárosias lakópark
q) **L4-III-M/1** Munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias terület
r) **L4-III-M/2** Munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias terület
s) **L4-III-M/3** Munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias terület

(3) Az **L5-III** jelű építési övezetek:

a) **L5-III-AI** Laza kertvárosias alapintézmény
b) **L5-III-FK** Kertvárosi fásított közterek
c) **L5-III-SZ/N** Nagytelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületek
d) **L5-III-SZ/K** Kistelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületek
e) **L5-III-SZ/A** Aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületek
f) **L5-III-O** Oldalhatáros beépítésű, kertvárosias lakóterületek
g) **L5-III-O/A** Aprótelkes, oldalhatáros beépítésű, kertvárosias lakóterületek
h) **L5-III-H/A** Aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, kertvárosias terület
i) **L5-III-HZ** Zártsorú épülethézagos beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterületek
j) **L5-III-LP** Laza kertvárosias lakópark

(4) Az **L6-III** jelű építési övezetek:

a) **L6-III-AI** Hegyvidéki kertvárosias alapintézményi területek
b) **L6-III-FK** Kertvárosias, fásított közterek
c) **L6-III-SZ/N** Nagytelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
d) **L6-III-SZ/K** Kialakult kistelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
e) **L6-III-SZ/IK** Szabadonálló vagy ikres beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
f) **L6-III-H/1, L6-III-H/2**, **L6-III-H/3, L6-III-H/4, L6-III-H/5** Szabadonálló beépítésű, új hegyvidéki kertvárosias lakóterületek
g) **L6-III-LP** Szabadonálló beépítésű kertvárosias lakópark

h) **L6-III-AI/L** Hegyvidéki kertvárosias alapintézményi terület lakófunkcióval[1]

(5) A kertvárosias lakóterületi építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - a BVKSZ 24.§-ában foglaltak közül:
a) lakóépület,
b) szálláshely-szolgáltató épület,
c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi épület),
d) irodaépület,
e) sportépítmény, valamint
f) ahol azt az építési övezet előírásai külön rögzítik, az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület
helyezhető el.

(6) Az **(5) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, a **(5) bekezdésben** felsorolt funkciókörökön túlmenően:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
f) egészségügyi, szociális, egyházi,
g) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(7) Közforgalmú rendeltetési egység a lakóépületeknek csak a földszintjén és pinceszintjén vagy alagsorában létesíthető.

(8) A kertvárosi építési övezetek területén - az **L4-III-M** építési övezetbe sorolt területek kivételével -
a) a BVKSZ 24.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület,
b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
c) nem a fő rendeltetést vagy a megengedett önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási rendeltetési egység
nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(9) Ahol jelen rendelet lehetővé teszi a közcsatornával még nem ellátott telkeken legfeljebb 1, illetőleg 2 lakás építését, ott új épület elhelyezése, illetőleg a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása nem megengedett a **(6) bekezdés a), c), e)-g) pontjában** meghatározott funkciókörök kialakítása céljából.

(10) Az előírt telekterületnél kisebb méretű telken csak egy fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el. Ha az övezeti előírások azt külön lehetővé teszik, a legkisebb előírt telekméretnél nagyobb méretű telkeken több épület is elhelyezhető az építési övezetben meghatározott feltételek betartása mellett.

(11) Ahol az építési övezet előírásai az előírtnál nagyobb telekméretből adódóan két vagy több épület elhelyezésével teszik csak lehetővé a megengedett legnagyobb mértékű beépítést, az épületek a terepszint alatt, illetve a pinceszinten összeköthetők a tűzvédelmi szakhatóságok előírásainak figyelembevételével.

(12) A szabadonállóan beépíthető telkek közötti foghíjtelek oldalhatárosan is beépíthető, amennyiben a szomszédos telkek már az övezeti előírásnak megfelelő épülettel beépültek és a kialakult telek szélessége 12 m vagy annál kisebb, a meglévő épületek és a tervezett épület közötti távolság betartása mellett.

(13) Az egyes építési övezetekben a meghatározott legkisebb telekméretet meg nem haladó telken:
a) az **L4-III** jelű építési övezet területén legfeljebb 6 lakásos,
b) az **L5-III és L6-III** jelű építési övezet területén legfeljebb 4 lakásos,
lakóépület létesíthető, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

(14) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szálláshely-szolgáltató épület, irodaépület illetőleg egyéb fő rendeltetésű épület lakóépületté akkor is átalakítható, ha a szerkezeti adottságokból fakadóan a létrejövő lakásszám nagyobb, mint az övezetben megengedett, egy épületben létesíthető lakásszám.

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

Eredetileg a korábbi rendelkezések szerint melléképületként létesített épület lakóépületté akkor alakítható át, amennyiben a rendeltetés szerinti feltételek a telken belül biztosítottak és az övezeti előírásoknak az megfelel.

(15) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:
a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, illetőleg telkenkénti lakásszámot, és
b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, illetve a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik,
c) ha a szintterületi mutató így nem haladja meg a keretövezetben meghatározott mértéket.

(16) Az építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek (kiszolgáló épületek) közül a BVKSZ 31-33.§-aiban meghatározott:
a) önálló járműtároló,
b) háztartással kapcsolatos tároló-épület,
c) – az **L6-III** jelű építési övezetek területének kivételével – barkácsműhely,
d) műterem
létesíthető.
Egy telken legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el.

(17) Ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek, a járműtárolást új épület elhelyezése esetén a fő rendeltetést szolgáló épület tömegén belül kell megoldani. A **45. § (8)-(9) bekezdésének** figyelembevételével önálló kiszolgáló épület csak akkor létesíthető, ha erről az építési övezet előírásai külön rendelkeznek.

(18) Az **L5-III, L6-III** övezetek területén csoportházak számára telkek nem alakíthatók. Az **L4-III** jelű övezetek területén csoportház a legalább 300 m^2-es legkisebb telekméret és/vagy kialakult, 10 m-nél keskenyebb telekszélesség esetén engedhető meg.

(19) A kertvárosi lakóterületi építési övezetek további előírásait **a 64.§–84§ -ok** határozzák meg.

(20) A **2. számú mellékletben** L4*-gal jelzett építési övezet területén csak új KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. Az építési övezeteket a KVSZ figyelembevételével KSZT-ben kell meghatározni.

(21) Az **L4-III, L5-III, L6-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek:
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és
f) a telken építhető épület építménymagasságának, illetőleg homlokzatmagasságának előírt legkisebb, illetőleg legnagyobb értékét
az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.
Az **f) pont** szerinti építménymagasság értéke mellett az **53.-54. §** előírásait is figyelembe kell venni.

(22) Békásmegyer–Ófalú **3./B számú mellékletben** rögzített területén:
a) az épületek utca felőli építési vonala a telek közterületi határvonalával esik egybe, ahol a szomszédos beépítés így alakult ki:
- a Békásmegyer utca,
- a Donát utca,
- az Ezüsthegy utca,
- a Gyanta utca,
- a József utca,
- a Kőbánya utca,
- a Meggy utca keleti és északi beépítése,
- az Óbor utca alsó szakaszának északi beépítése,
- a Pásztordomb tér,
- a Perje utca keleti szakasza,
- a Templom utca
- a Törköly utca,

- a Tüzér utca,
- az Üst utca,
- a Vendel utca,
- a Verem utca,
- a Virág utca,

mentén;

b) az **a) pontban** fel nem sorolt utcák mentén az épületek előkerttel is elhelyezhetők a szomszédos kialakult előkerti méretek figyelembevételével,
c) az épületek utcára merőleges hossza meghaladhatja a 25 m-t, de nem lehet több 40 m-nél,
d) ahol a jelen rendelet hatálybalépése előtt a telek két oldalhatárán épület állt vagy zártsorúan épült be, ott a beépítés jellegének megtartása érdekében azok bővíthetők, illetőleg bontás esetén is visszaépíthetők,
e) ahol a telekmélység nem éri el a 18 m-t, az építési hely meghatározásánál a hátsókert mérete külön elvi építési engedély alapján csökkenthető, amennyiben az így kialakuló építési hely a szomszédos telek szabályos építési helyét nem korlátozza,
f) az épületek jellemző gerincvonala az utcára merőleges legyen, kivéve a zártsorúan, illetőleg épülethézaggal csatlakozó utcafronti épületszárnyakat, melyek gerincvonala az utcával párhuzamos,
g) az utcával párhuzamos tetőzeten az utcafronton nem létesíthető tetőablak a Kőbánya utca, Templom utca és Ezüsthegy utca mentén, a területen hagyományos padlástéri bevilágító kivételével; egyéb utcák mentén a tetőtéri ablakok kialakításánál azok összhossza nem haladhatja meg az épülethossz 1/3-át, és egy ablak legfeljebb 2,0 m szélességű lehet,
h) az oldalkertre néző tetőzeten a kiemelt tetőablakok száma nem haladhatja meg az épülethossz 5 m-es osztásából adódó egész számot, összhosszuk az oldalhomlokzat hosszának 1/3-át, illetőleg egy tetőablak szélességi mérete nem lehet 3,0 m-nél nagyobb,
i) oldalhatárra merőleges keresztszárny létesíthető a telek utcai homlokvonalától számított 10 m-en túl, az oldalkert előírásainak figyelembevételével, melynek az épület oldalhatárral párhuzamos homlokzati síkjától mért előrelépése nem lehet nagyobb, mint az oldalhatárral párhuzamos épület utcafront felőli szélességi mérete,
j) az épület utcafronti, illetőleg az épület 10 m-es mélységében az épület utcára merőleges homlokzatának párkánymagassága nem lehet magasabb, mint a kétoldali szomszédos 3-3 telek párkánymagasságának legmagasabb értéke,
k) a magastető 36 és 45 fok közötti hajlásszöggel létesíthető,
l) a tetőhéjalás csak hagyományos cserépfedés lehet,
m) az épületek homlokzati színezésénél csak a törtfehér színek alkalmazhatók,
n) az épületek nyílászáróit sötét színekkel kell festeni vagy pácolni,
o) a nyílászárók állított téglalap befoglaló méretűek lehetnek, kizárólag osztott üvegezéssel,
p) erkély, franciaerkély nem létesíthető,
q) a **3./B. számú mellékletben** e célból meghatározott védett, vagy védelemre javasolt épületek homlokzati kialakítása, tetőformája nem változtatható meg.

(23) A **(22) bekezdés d), e), f), i) pont** szerinti épületkialakításnál előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni a környezet feltüntetésével a beépítés kérdéseinek, illetőleg az épület és a szomszédos épületek homlokzati feltüntetésével az utcaképi illeszkedésére vonatkozóan, valamint az épület elhelyezésére vonatkozóan, amennyiben az építési vonal nem azonos az utcai homlokvonallal.

L4-III-AI, L5-III-AI, L6-III-AI,
KERTVÁROSI ALAPINTÉZMÉNYI TERÜLETEK

64.§

(1) [1]Az alapintézményi építési övezetek területe a kertvárosias lakóterület alapintézményeinek elhelyezése szolgál. Az övezetek területén önálló lakóépület az L6-III-AI/L jelű építési övezet kivételével nem létesíthető.

(2) Az építési övezet területén az **63. §-ban** meghatározottak közül
a) közintézmény épületek,
b) oktatási épületek,
c) művelődési és kulturális célú épületek,
d) egészségügyi épületek,

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

e) igazgatási épületek,
f) legfeljebb 2000 m2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciójú épületek
g) [1]az L6-III-AI/L-jelű építési övezetben az e-f.) pontban felsoroltakon kívül legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(3) [2]Az L4-III-AI, L5-III-AI és az L6-III-AI építési övezetek területén lakóépület nem, de önálló rendeltetési egységként – kivételesen önálló épületben megvalósítva – a (2) bekezdésben meghatározott funkciókörön kívül szolgálati lakás létesíthető.

(4) Az övezet területén az épületeket a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni. Meglévő épület esetén az eredeti beépítési mód szerint az épület bővíthető.

(5) [3]Az L6-III-AI/L-jelű, hegyvidéki kertvárosias lakófunkcióval vegyes alapintézményi terület építési övezetében a 6. számú táblázatban szereplő szabályozási határértékek csak abban az esetben alkalmazhatók, ha a szintterület legalább 40%-án a (2) bekezdés a)-f) pontjában meghatározott rendeltetési egységek kerülnek elhelyezésre. Ettől eltérő esetekben a ***-gal jelölt értékek alkalmazandók.

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/ homlokzatmagassága	
	m^2	m	%	m^2/ m^2	%	%	m	
L4-III-AI	**2000**	**20**	**40**	**1,0**	**35**	**25**	**4,5**	**9,0**
L5-III-AI	**2000**	**20**	**30**	**0,6**	**35**	**25**	**3,5**	**9,0**
L6-III-AI	**2000**	**20**	**25**	**0,7**	**25**	**30**	**3,5**	**7,5**
[4]L6-III-AI/L	**2000**	**-**	**25 15**** ***	**0,7 0,4*** **	**35 25*** **	**55 75*** **	**3,5**	**7.5 7,0*** **

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

L4-III-FK, L5-III-FK, L6-III-FK,
KERTVÁROSI FÁSÍTOTT KÖZTEREK

65.§

(1) A kertvárosi területeken belül önálló, fásított köztér céljára kijelölt területek, melyek legfeljebb 5%-os mértékig építhetők be.

(2) A kertvárosi fásított közterek területén csak:
a) játszókert,
b) pihenőkert,
c) sportkert,
d) köztér alakítható ki úgy, hogy a területen legalább 100 m^2-ként egy darab nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.

[1] kiegészítette:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(4) bekezdés
[2] módosította:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(5) bekezdés
[3] kiegészítette:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(6) bekezdés
[4] kiegészítette:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§(7) bekezdés

(3) Az övezetekben elhelyezhető:
a) nyilvános illemhely,
b) vendéglátó építmény,
c) játszóház,
d) sportépítmény.

(4) A kertvárosi fásított közterek a terepszint alatt nem építhetők be.

L4-III-SZ/N,
NAGYTELKES, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

66.§

(1) Az **L4-III-SZ/N** jelű építési övezet területén szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.

(2) Az előírt telekméretet legalább másfélszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével.

(3) Az előírt legkisebb telekméret legalább kétszeresénél nagyobb méretű telken a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg, mely esetben egy épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet kisebb 120 m^2-nél.

7. számú táblázat

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

L4-III-SZ/K, L4-III-SZ/A
KISTELKES ÉS APRÓTELKES, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

67.§

(1) Az **L4-III-SZ/K, L4-III-SZ/A** jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni.

(2) Az előírt telekméretet legalább másfélszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. Épületenként legfeljebb két lakás létesíthető.

(3) Az előírt legkisebb telekméret legalább kétszeresénél nagyobb méretű telken a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg, mely esetben egy épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet kisebb 120 m^2-nél.

(4) Az előkert mérete – ha a kialakult állapot vagy a telekmélység azt szükségessé teszi - legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető.

(5) A hátsókert mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél, az oldalkert mérete 3,0 m-nél.

(6) Az övezet területén kivételesen megengedhető az utcai telekhatáron is az épület elhelyezése, ha a szomszédos telkek ily módon épültek be.

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

(8) Lapostetős épület az övezet területén nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot.

8. számú táblázat

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

L4-III-IK/1, L4-III-IK/2, L4-III-IK/SZ,
IKRES, ILLETVE KEVERTEN IKRES ÉS SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

68.§

(1) Az **L4-III-IK/1 és L4-III-IK/2** jelű építési övezetek területén az épületeket ikres beépítési mód szerint kell elhelyezni. Az **L4-III-IK/SZ** övezet területén az épület ikresen vagy szabadonállóan is elhelyezhető, a vonatkozó KSZT előírásai alapján.

(2) Az előkert és oldalkert legkisebb előírt mérete 5,0 m.

(3) A hátsókert mérete az övezetbe tartozó a csillaghegyi Árpád utca – Pünkösdfürdő utca – Margó utca – Ságvári Endre utcák által határolt területen belül legalább 8,0 m legyen. Az övezet egyéb területein az általános előírások érvényesítendők a hátsókert méretének meghatározásánál.

(4) Telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, az épületek lakásszáma:
a) **L4-III-IK/1** övezetben 2 lakás,
b) **L4-III-IK/2** övezetben 6 lakás,
c) **L4-III-IK/SZ** övezetben 4 lakás.

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

(6) Lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Manzárdtető csak a meglévő csatlakozó épülethez való igazodás érdekében létesíthető.

9.számú táblázat

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

L4-III-KE/1, L4-III-KE/2,
KEVERT BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

69.§

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

(2) Az **L4-III-KE/1 és L4-III-KE/2** építési övezetek területén a szabadonálló vagy az ikres beépítési módot a területre vonatkozó szabályozási terv rögzíti. Amennyiben a kialakult állapot azt indokolja az épület zártsorúan is beépíthető, illetőleg épülethézagos épületelhelyezés is megengedett a szabályozási terv szerint meghatározott módon.

(3) Az övezetek területén egy telken egy fő rendeltetésű épület építhető.

(4) A **45. § (9) bekezdés** szerinti kiszolgáló épület nem létesíthető.

10. számú táblázat

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

L4-III-O, L4-III-O/A
OLDALHATÁROS BEÉPÍTÉSŰ ÉS APRÓTELKES, OLDALHATÁROS BEÉPÍTÉSŰ INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

70.§

(1) Az **L4-III-O és L4-III-O/A** jelű építési övezetek területén az oldalhatáros beépítési mód szabályai szerint szabad épületet elhelyezni a **43. §** előírásainak figyelembevételével.

(2) Meglévő telkek összevonása és azok újraosztása esetén 14 m-nél keskenyebb telek nem alakítható ki. Nyúlványos telek kialakítása nem megengedett.

(3) Az **L4-III-O/A** övezet területén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
Az **L4-III-O** övezetben:
a) 16 m-nél keskenyebb telek esetén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) 16 m-nél szélesebb telek esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető az oldalhatáros építési helyen belül. Szabadonálló épületelhelyezés esetén a telken építhető lakásszám nem haladhatja meg a négy lakást.

(4) A **(3) bekezdés b) pont** szerinti szabadonálló épületelhelyezésnél az építési helyen belüli oldalkert legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert előírt 4,5 m-es mértékének megtartása mellett. Ez esetben a kisebbik oldalkert felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.

(5) Két utca közötti átmenő telken oldalhatárosan két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) 16 m-nél szélesebb telek esetén több fő rendeltetésű épület csak szabadonálló jellegű épület-elhelyezéssel, a legalább 1200 m^2-nél nagyobb telkek esetén létesíthető. 1500 m^2 felett a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg, azonban egy épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet több 200 m^2-nél.

(7) Az övezet területén kivételesen megengedhető az előkert előírt méretének csökkentése, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre. Ez esetben az előkert legkisebb mérete általában 3,0 m.

(8) Az oldalhatáros beépítésnél az oldalkert előírt mérete 4,5 m, mely legfeljebb
a) 10 és 11 m közötti telekszélesség esetén 4,0 m-re csökkenthető
b) 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető, mely esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél

.

(9) A legfeljebb 8,0 m szélességű telek oldalhatárosan csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a szomszédos épület építési helyétől, illetőleg a meglévő szomszédos épülettől való legalább 4,5 m távolság biztosított. Az oldalkertre tekintő homlokzathossz legfeljebb 1/3-ánál az oldalkert mérete 2,5 m-re csökkenthető. A telek építési helyét az arra vonatkozó elvi engedélyben kell meghatározni. 8,0 m-nél keskenyebb telek zártsorú beépítését elvi engedélyben kell meghatározni, amennyiben az a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.

(10) Az övezet területén az utcára merőleges épülethossz nem haladhatja meg a 25 m-t.

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

(12) A **45. § (9) bekezdés** szerinti kiszolgáló épület csak az **L4-III-O/A** övezet területén helyezhető el.

(13) Épület csak magastetővel alakítható ki, lapostetős épület nem létesíthető.. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot, manzárdtető nem létesíthető. Tornyos kialakítás nem megengedett.

11. számú táblázat

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

L4-III-H/A
APRÓTELKES, HÁTSÓ TELEKHATÁROS BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

71.§

(1) Az **L4-III-H/A** jelű építési övezet területén az oldalhatáros beépítési mód szerinti építési helyen belül szabad épületet elhelyezni az oldalhatáros, illetőleg a szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerint a **(6) bekezdés** figyelembevételével.

(2) Telkenként egy fő rendeltetést szolgáló, legfeljebb kétlakásos épület létesíthető.

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

(4) A telkek beépítésénél az előkert legkisebb mérete általában 3 m, mely indokolt esetben 0-ra csökkenthető, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre.

(5) Előkert nélküli épület-elhelyezés esetén az utcafronti lakóhelyiség padlószintjét legalább 0,8 m-rel magasabban kell elhelyezni az utcai járdaszinthez képest.

(6) Az övezet területén az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, ha a telek szélessége legalább 14 m, mely esetben az építési helyen belül kialakuló oldalkert legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert 4,5 m-es méretének megtartása mellett. Ez esetben a kisebbik oldalkert felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.

(7) Az építési övezet területén a 16 m-nél kisebb mélységű telkek esetében, vagy ha a kialakult állapot, a meglévő értékes növényzet azt indokolja – kötelező elvi engedély alapján - megengedhető, hogy az új épület elhelyezése vagy a meglévő épület bővítése során a telek hátsókertje:
a) 1,5 m-es értékben legyen meghatározva az épületek egymás közötti előírt távolságának figyelembevételével, amennyiben a hátsókert felőli telkek más övezetbe vannak sorolva,
b) 2,25 m legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L4-III-H/A** övezetbe vannak sorolva,
c) 0 legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L4-III-H/A** övezetbe vannak sorolva és azok hátsó telekhatáron álló meglévő épületei tűzfallal rendelkeznek..

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

(8) A **(7) bekezdés c) pont** szerinti hátsókerti telekhatáron elhelyezhető épülethossz nem lehet több, mint a hátsókerti telekhatár szélességének fele. Meglévő épület telekhatárral párhuzamos bővítését – amennyiben az a telekszélesség felét meghaladná – a beépítésre vonatkozó elvi építési engedélyben kell meghatározni.

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

12. számú táblázat

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

L4-III-HZ/1, L4-III-HZ/2, L4-III-HZ/3
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

72.§

(1) Az **L4-III-HZ** jelű építési övezet területén az épület a zártsorú beépítési mód szerinti építési helyen belül a keretes beépítés szabályai szerint zártsorúan vagy épülethézaggal, illetve oldalhatáros jelleggel helyezhető el. Zártudvaros beépítés nem létesíthető.
Az építési vonal a telek egyik oldalhatárán, vagy – ha azt a szomszédos meglévő épület tetőzete nem teszi lehetővé – az attól számított 1,0 m-re legyen.

(2) Telkenként legfeljebb egy fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető. Az elhelyezhető épületek lakásszáma:
a) **L4-III-HZ/1** övezetben 2 lakás,
b) **L4-III-HZ/2** övezetben 6 lakás,
c) **L4-III-HZ/3** övezetben 4 lakás.

(3) Az övezet területén megengedhető az előkert előírt méretének csökkentése, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre. Ez esetben az előkert legkisebb mérete általában 3 m, mely elvi engedély alapján 0-ra csökkenthető. Előkert nélküli beépítés esetén a lakóhelyiség padlószintmagassága a közterületi járdaszinttől mérten legalább 0,8 m legyen.

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

(5) 8,0 m, illetve annál keskenyebb telek csak zártsorúan, illetve zártsorú-oldalhatárosan építhető be.

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

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

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

(9) Lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Manzárdtető csak az utcai traktusban létesíthető, ha a szomszédos épületek már manzárdtetővel kerültek kialakításra. Tornyos kialakítás nem megengedett.

13. számú táblázat

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

L4-III-LP
INTENZÍV KERTVÁROSI LAKÓPARK

73.§

(1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén a **63. §-ban** megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.

(3) Az építési övezet területén telekalakítás, új épületek elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges.

(4) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló-egységek külön épületben (sor- vagy ikergarázs) nem létesíthetők.
Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, a járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszanként legfeljebb 2 garázskapu létesíthető.

(5) A telekbelsőben a kötelező legkisebb zöldfelület legalább 30 %-a egybefüggően legyen kialakítva. A telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg, melyek nem számíthatók be a zöldfelület mértékébe.

14. számú táblázat

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

L4-III-M/1, L4-III-M/2, L4-III-M/3
MUNKAHELYI TERÜLETTEL VEGYES, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

74.§

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

(2) Az övezetek területén 3000 m^2-t meghaladó telek nem alakítható ki.

(3) Az övezetek területén telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület létesíthető, a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára.

(4) A lakóépületen kívül legfeljebb egy épület létesíthető a kisipari tevékenység, raktározás céljából. Kereskedelmi célú épület legfeljebb 1500 m^2 bruttó szintterület mértékéig helyezhető el. Az övezetek területén szálláshely-szolgáltató épület nem létesíthető.

(5) A kiszolgáló épületek közül - kizárólag már meglévő lakóépület esetén - járműtárolás céljára szolgáló egy kiszolgáló épület létesíthető. Új lakóépület esetében a járműtárolást a lakóépületen vagy a kisipari rendeltetésű épületen belül kell megoldani.

(6) Kültéri raktározás céljára legfeljebb 50 m^2 alapterületű fedett, két oldalon falazattal lehatárolt építmény létesíthető. Előkertben külszíni raktározás nem folytatható.

(7) Az övezet területén a zártsorú építési helyen belüli épületelhelyezés - ha a telekszélesség nem haladja meg a 14 m-t – oldalhatáros, ikres vagy hézagosan zártsorú lehet a kialakult állapot figyelembevételével, kötelező elvi engedély alapján. 14 m-nél szélesebb telken az épületek a szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerint is telepíthetők.

(8) Az **L4-III-M/2** jelű építési övezetnél legalább az egyik fő rendeltetést szolgáló épület építési vonala legyen azonos a közterületi telekhatárral.

(9) Az övezet területén nem végezhető bűzös kisipari vagy olyan tevékenység, melynek nappali zajkibocsátási értéke az 50 dB értéket meghaladja.

(10) Az övezet területén 15 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló csak gyeprácsos kivitelű lehet.

(11) Az előírt zöldfelület legalább 50 %-át egybefüggően kell kialakítani – lehetőleg a hátsókerti részen.

(12) A Csillaghegy Árpád utca és Szent István utca közötti telektömbben a lakófunkciójú épületek az Árpád utca menti teleksávban, az egyéb rendeltetésű épületek a Szent István utca menti teleksávban helyezhetők csak el.

15. számú táblázat

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

L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A
NAGYTELKES, KIALAKULT KISTELKES ÉS APRÓTELKES, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

75.§

(1) Az **L5-III-SZ** jelű építési övezet területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.

(2) Az előírt telekméretet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken két fő rendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető az építési hely figyelembevételével. A legalább két és félszeres legkisebb telekméret esetén, a megengedett mértékű beépítés csak két vagy több épület elhelyezésével történhet. Egy-egy önálló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m^2-t, és az egy telken építhető épületek száma nem lehet több, mint az adott telek méretéből számított legkisebb telekméret többszöröse, lefele történő kerekítéssel.

(3) Az **L5-III-SZ/K és L5-III-SZ/A** jelű építési övezetek területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető.

(4) Az **L5-III-SZ/A** építési övezet területén az előkert és hátsókert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek közötti távolság előírt mértéke biztosított.

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

(6) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – toronyjelleg kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.

16. számú táblázat

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

L5-III-O, L5-III-O/A
OLDALHATÁROS ÉS APRÓTELKES, OLDALHATÁROS BEÉPÍTÉSŰ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

76.§

(1) Az **L5-III-O** jelű építési övezet területén az oldalhatáros beépítési mód szabályai szerint szabad épületet elhelyezni a **43. §** előírásainak figyelembevételével.

(2) Az **L5-III-O/A** övezet területén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
Az **L5-III-O** övezetben:
a) 16 m-nél keskenyebb telek esetén legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület helyezhető el.
b) 16 m-nél szélesebb telek esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető az oldalhatáros építési helyen belül, Szabadonálló épületelhelyezés esetén a telken építhető lakásszám nem haladhatja meg a négy lakást.

(3) A **(2) bekezdés b) pont** szerinti szabadonálló épületelhelyezésnél az építési helyen belüli oldalkert legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert előírt 4,5 m-es mértékének megtartása mellett. Ez esetben a kisebbik oldalkert felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.

(4) 16 m-nél szélesebb telek esetén több fő rendeltetésű épület csak a legalább 1200 m^2-nél nagyobb telekterület esetén létesíthető. 1500 m^2 felett a beépítés több épületben valósítandó meg, azonban egy épület beépítésbe beszámító alapterülete nem lehet több 200 m^2-nél. Egy telken kettőnél több fő rendeltetésű épület nem létesíthető.

(5) Az övezet területén kivételesen megengedhető az előkert előírt méretének csökkentése, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre. Ez esetben az előkert legkisebb mérete általában 3 m.

(6) Az oldalhatáros épületlehelyezésnél az oldalkert előírt mérete 4,5 m, mely legfeljebb
a) 10 és 11 m közötti telekszélesség esetén 4,0 m-re csökkenthető
b) 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete legfeljebb 3,0-re csökkenthető. Ez esetben az oldalkertre tekintő homlokzat magassága nem lehet nagyobb 3,5 m-nél.

(7) A legfeljebb 8,0 m szélességű, két oldalról már beépített telek csak akkor építhető be, ha az új épület nyílászáróval ellátott homlokzata és a meglévő szomszédos épületek között legalább 4,5 m távolság biztosított. Az oldalhatárra tekintő homlokzatfelület legfeljebb 1/3-ánál az oldalkert mérete 2,5 m-re csökkenthető.
8,0 m-nél keskenyebb telek zártsorú beépítését elvi engedélyben kell meghatározni, amennyiben az a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.

(8) Az övezetben az utcára merőleges épülethossz nem lehet több 25 m-nél. Amennyiben a telek méreteiből és a beépítés mértékéből nagyobb épülethossz jön ki, a lehetséges beépítést két épületben kell megvalósítani.

(9) Az épületet az utcaképi szempontból meghatározó oldalhatáron kell elhelyezni.

(10) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást lehetőleg a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is.

(11) A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető..

(12) Az épületek építménymagassági értékének figyelembevétele mellett az épületek oldalkertre néző homlokzatmagassági értéke nem haladhatja meg a 4,5 m-t, lejtős terepen az 5,5 m-t.

(13) Épület csak magastetővel alakítható ki, lapostetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Manzárdtető, torony nem létesíthető.

17. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága-homlokzatmagassága (H_H/H_L)	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
L5-III-O	**1000**	**14**	**15**	**0,4**	**35**	**50**	**3,0**	**5,5-4,5/6,0***
L5-III-O/A	**400**	**14**	**25**	**0,5**	**30**	**50**	**3,0**	**5,5-4,5/6,0***

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

L5-III-H/A
APRÓTELKES, HÁTSÓ TELEKHATÁROS BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS TERÜLET

77.§

(1) Az **L5-III-H/A** jelű építési övezet területén az oldalhatáros beépítési mód szerinti építési helyen belül szabad épületet elhelyezni az oldalhatáros, illetőleg a szabadonálló beépítés szabályai szerint a **(6) bekezdés** figyelembevételével.

(2) Telkenként legfeljebb egy, maximum kétlakásos fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető.

(3) Kiszolgáló épület a **45. § (9) bekezdés** figyelembevételével elhelyezhető.

(4) A telkek beépítésénél az előkert legkisebb mérete általában 3 m, mely indokolt esetben 0-ra csökkenthető, ha a szomszédos meglévő épületek már ily módon kerültek elhelyezésre.

(5) Előkert nélküli épület-elhelyezés esetén az utcafronti lakóhelyiség padlószintjét legalább 0,8 m-rel magasabban kell elhelyezni az utcai járdaszinthez képest.

(6) Az övezet területén az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, ha a telek szélessége legalább 14 m, mely esetben az építési helyen belüli oldalkert legkisebb mérete legalább 3,0-m legyen, a másik irányú oldalkert 4,5 m-es mértékének megtartása mellett. Ez esetben a kisebbik oldalkert felé a homlokzatot a szabadonálló beépítésű épület szabályai szerint szabad kialakítani.

(7) Az építési övezet területén a 16 m-nél kisebb mélységű telkek esetében, vagy ha a kialakult állapot, a meglévő értékes növényzet azt indokolja – kötelező elvi engedély alapján - megengedhető, hogy az új épület elhelyezése vagy a meglévő épület bővítése során a telek hátsókertje:
a) 1,5 m-es értékben legyen meghatározva az épületek egymás közötti előírt távolságának figyelembevételével, amennyiben a hátsókert felőli telkek más övezetbe vannak sorolva,
b) 2,25 m legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L5-III-H/A** övezetbe vannak sorolva,
c) 0 legyen, amennyiben a hátsókert felőli telkek **L5-III-H/A** övezetbe vannak sorolva és azok hátsó telekhatáron álló meglévő épületei tűzfallal rendelkeznek.

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

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

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

18. számú táblázat

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

L5-III-HZ
ZÁRTSORÚ ÉPÜLETHÉZAGOS BEÉPÍTÉSŰ KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

78.§

(1) Az **L5-III-HZ** jelű építési övezet területén az épület a zártsorú beépítési mód szerinti építési helyen belül jellemzően oldalhatáros jelleggel zártsorúan vagy épülethézaggal helyezhető el. Zártudvaros beépítés nem létesíthető.

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

(2) Telkenként legfeljebb két, egyenként legfeljebb kétlakásos fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető.

(3) Az övezet területén előkert nem létesíthető. Előkert nélküli beépítés esetén a lakóhelyiség padlószintmagassága a közterületi járdaszinttől mérten legalább 0,8 m legyen.

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

(5) 8,0 m, illetve annál keskenyebb telek csak zártsorúan, illetve zártsorú-oldalhatárosan építhető be.

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

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

(8) Lapostetős vagy manzárdtetős épület nem létesíthető. A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 45 fokot. Tornyos kialakítás nem megengedett.

19. számú táblázat

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

L5-III-LP
LAZA KERTVÁROSIAS LAKÓPARK TERÜLETE

79.§

(1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén a **63. §**-ban megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.

(3) Az építési övezet területén a telekalakítás, új épületek elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges.

(4) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló egységek külön épületben (sor vagy ikergarázs) nem létesíthetők.
Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszonként legfeljebb 2 garázskapu létesíthető.

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

20. számú táblázat

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

L6-III-SZ/N

NAGYTELKES, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

80.§

(1) Az **L6-III-SZ/N** jelű építési övezet területén a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.

(2) Ahol a telekszélesség kisebb, mint 16 m, az oldalkert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek homlokzatai között az előírt távolság biztosított. Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakított, 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén kötelező elvi engedélyben oldalhatáros vagy ikres beépítés is meghatározható, amennyiben az a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét nem korlátozza.

(3) Az 1500 m^2 feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m^2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.

(4) Az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 20%-ra növelhető a **21. számú táblázatban** rögzítettek szerint.

(5) Két fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el egy telken, ha a telek területe:
a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 1200 m^2-nél nagyobb, és 100 m^2-nél kisebb beépített alapterületű épület építménymagassága legfeljebb 5,0 m,
b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 1350 m^2-nél nagyobb.
1000 és 1200 m^2 közötti telekméret esetén csak akkor helyezhető el két fő rendeltetésű épület, ha a kisebbik épület beépített alapterülete legalább a 60 m^2-t meghaladja és építménymagassága legfeljebb 4,5 m.

(6) Kettőnél több fő rendeltetésű épület:
a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 2500 m^2-nél nagyobb,
b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 2000 m^2-nél nagyobb
telekméret esetén helyezhető el egy telken.

(7) [1]2500 m^2 és 5500 m^2 telekméret között a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m^2-t. 5500 m^2 feletti telekméret esetében az épületet tagoltan kell kialakítani, úgy hogy megjelenésében az több épület hatását tükrözze.

(8) 3000 m^2-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható. Magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkek is kialakíthatók.

(9) Az övezet közcsatornával ellátott telkein legfeljebb 5 lakásos lakóépületek létesíthetők. [2]Egy telken elhelyezhető lakásszám, amennyiben KSZT másképp nem rendelkezik:
a) 2500 m^2-es teleknagyságig a megengedett legnagyobb építhető szintterület 100-zal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám,

[1] módosította: a 28/2004. (VI.10.) ÖK. számú rendelet 2.§ 5. pontja
[2] módosította:34/2007.(VI.22.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (8) bekezdés

b) 2500 m^2-es telekméret felett a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám.

(10) Új épület esetén az előírt számú személygépjármű-tárolót:
a) az épületen belül, vagy
b) önálló terepszint alatti építményben, illetőleg pinceszinten
kell kialakítani.
A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető.

(11) Az épület egy homlokzati oldalának összhomlokzathossza nem haladhatja meg:
a) lejtő irányban a 22 m-t,
b) 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 20 m-t,
c) teraszház lejtőirányú épülethossza a 25 m-t.

(12) Az övezet területén elsősorban magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – torony kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.

(13) A Podolini utca menti **L6-III-SZ/N** jelű építési övezet területén az építménymagasság értéke elérheti a 7,5 m-t.

21. számú táblázat

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

*** 8 teleknél többet érintő új telek kialakítása esetén**

L6-III-SZ/K
KIALAKULT KISTELKES, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

81.§

(1) Az **L6-III-SZ/K** jelű építési övezet területén a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, a **(2) bekezdés** figyelembevételével.

(2) 14 m-nél keskenyebb kialakult telken - amennyiben a szomszéd telek már oldalhatárosan vagy ikres csatlakozással épült be, - az új épület az oldalhatáros beépítésű épülethez csatlakozva ikresen is elhelyezhető.

(3) Az 1500 m^2 feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m^2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.

(4) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakult, 700 m^2-nél kisebb telek esetén az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 25%-ra növelhető a **22. számú táblázatban** rögzítettek szerint, de egy épület legfeljebb 170 m^2-es beépített alapterületű lehet.

(5) 1000 m^2-nél kisebb telekméret esetén a telken csak egy fő rendeltetésű épület létesíthető.

(6) 1500 m^2 telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 170 m^2-t.

(7) 2000 m^2-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható. Magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkekre osztható.

(8) Az övezet telkein legfeljebb háromlakásos lakóépületek létesíthetők.

(9) Új épület esetén az előírt számú személygépjármű-tárolót:
a) az épületen belül, vagy
b) önálló terepszint alatti építményben, illetőleg pinceszinten
kell kialakítani.
A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető.

(10) Az épület egy homlokzati oldalának össz-homlokzathossza nem haladhatja meg:
a) lejtő irányban a 16 m-t,
b) 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 15 m-t.

(11) Az építési övezet területén teraszház nem létesíthető.

(12) Az övezet területén csak magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – torony kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.

22. számú táblázat

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

*** 700 m^2-nél kisebb kialakult telek esetén**

L6-III-SZ/IK

SZABADONÁLLÓ VAGY IKRES BEÉPÍTÉSŰ, HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS TERÜLET

82.§

(1) Az **L6-III-SZ/IK** jelű építési övezet területén jellemzően a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni.

(2) Közcsatornába való bekötési lehetőség nélkül a telkeken legfeljebb egy-egy lakás építhető.

(3) Az 1500 m^2 feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m^2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.

(4) Az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 20%-ra növelhető a **23. számú táblázatban** rögzítettek szerint.

(5) Két fő rendeltetésű épület csak akkor helyezhető el egy telken, ha a telek közcsatornával ellátott, és ha a telek területe:
a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 1500 m^2-nél nagyobb vagy
b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 1200 m^2-nél nagyobb,
c) ha a telek közcsatornával ellátott.
1000 és 1200 m^2 közötti telekméret esetén csak akkor helyezhető el két fő rendeltetésű épület, ha a kisebbik épület beépített alapterülete legalább a 60 m^2-t meghaladja és építménymagassága legfeljebb 4,5 m.

(6) Kettőnél több fő rendeltetésű épület csak a közcsatornával ellátott telken:
a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 2500 m^2-nél nagyobb,
b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 2000 m^2-nél nagyobb
telekméret esetén helyezhető el.

(7) Közcsatornával ellátott területen, 2500 m^2 telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m^2-t.

(8) 3000 m^2-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható, de magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkek is kialakíthatók.

(9) [1]Az övezet 14 m-nél szélesebb, közcsatornával is ellátott telkein legfeljebb 4 lakásos lakóépületek létesíthetők. 14 m-nél keskenyebb telken maximum 2 lakásos épület helyezhető el. Egy telken elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető bruttó szintterület 150-nel való osztásából, a kerekítés szabályai szerint adódó egész szám.

(10) Az övezet telkei legalább 12 és 14 m közötti telekszélesség esetén szabadonállóan vagy - kizárólag KSZT alapján - ikresen építhetők be.
A szomszédos – jelen rendelet előírásai alapján - ikresen elhelyezett épülethez akkor is csatlakozni kell, ha időközben a telek méretei lehetővé tennék a szabadonálló épület-elhelyezést is. Ikertűzfal takaratlanul nem maradhat.

(11) Az épület egy homlokzati oldalának összhomlokzathossza nem haladhatja meg:
a) lejtő irányban a 16 m-t,
b) ikres beépítés, illetve legfeljebb 6,0 m-es épületszélesség esetén a 15 m-t,
c) 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 20 m-t, ikres beépítés esetén - egy épületre vonatkozóan - a 15 m-t,
d) teraszház lejtőirányú hossza a 20 m-t.

(12) Ikres beépítés esetén a lejtőirányú telkek keresztbeosztásával létrejövő legkisebb telekméret 700 m^2 lehet. Ikertelek nem alakítható ki, ha a két szomszédos telek szélessége egyenként a 14 m-t meghaladja.

(13) Az övezet területén elsősorban magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél magasabb hajlásszög – torony kialakítása érdekében - legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.

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

23. számú táblázat

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

* ikertelek esetén

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

L6-III-H/1, L6-III-H/2, L6-III-H/3, L6-III-H/4, L6-III-H/5
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ, ÚJ HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

83.§

(1) A telkeken csak közcsatorna megléte esetén szabad épületet elhelyezni.

(2) Az 1500 m^2 feletti telekméret esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m^2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.

(3) [1]Az építési övezetek területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) [2]Az övezetek területén a lakóépületen kívül csak szálláshely-szolgáltató épület, illetve legfeljebb 500 m^2 bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

(5) [3]A (4) bekezdés szerint megengedett fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként csak
a) vendéglátás,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási
funkciók helyezhetők el.

(6) [4]Az építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek – a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével – nem létesíthetők.

(7) [5]Támfalgarázs létesítése esetén a közterület felől legfeljebb 4 önálló garázskapu létesíthető oly módon, hogy 2-2 garázskapu között legalább 3 m szélességben kertépítészeti eszközökkel kell megszakítani a támfalgarázs egységét.

(8) [6]A tetők hajlásszöge nem haladhatja meg a 40º-ot.

[1] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja
[2] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja
[3] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja
[4] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja
[5] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja
[6] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja

(9) [7]Az **L6-III-H/3** építési övezet kivételével 2500 m^2 telekméret felett a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m^2-t.

(10) [8]a) Az **L6-III-H/1** övezet telkei magánútról is megközelíthetők. Magánút kialakítása esetén a magánút telekhatár menti területe előkertnek minősül, amelynek mérete min. 5,0 m. Az oldalkert mérete min. 3,75 m, a hátsókert mérete min. 6,0 m.

b) A telkeket egységes beépítési koncepció alapján szabad csak beépíteni. Egy épületben max. 6 lakás helyezhető el. A Harsány lejtő felőli előkertek legkisebb mérete 10,0 m.

c) Az egyes telkek egymástól és a magánút felől csak legfeljebb 1,0 m magas élő sövénnyel választhatók el.

(11) [1]Az **L6-III-H/2** övezet területén 20 %-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető. A közterület felőli épülethomlokzaton legfeljebb 2 garázskapu helyezhető el, melynek szélessége nem haladhatja meg a 3,0 m-t.

(12) [2]Az **L6-III-H/3** övezet telkein legfeljebb egy épület helyezhető el. Az építhető lakásszám épületenként legfeljebb 6 lakás, az épületek maximált szélességi mérete 20 m lehet.

(13) Az **L6-III-H/4 ÉS L6-III-H/5** övezetbe tartozó telkeket egységes beépítési koncepció alapján szabad csak beépíteni úgy, hogy összhatásában egy utcaképet alkotó épületegyüttes képét mutassa. A beépítés előzetes tisztázására elvi építési engedélyt kell kérni.
A telkeken legfeljebb 2 lakásos épületek építhetők.

(14) A KSZT-ben meghatározott **L6-III-H/5** jelű övezetben lévő telkek beépítési mértéke - egységes beépítési terv alapján - elérheti a 25 %-ot, az egyéb beépítési paraméterek változatlan betartása mellett. Az övezetben a teleknek az előkerti építési határon mért szélessége legalább 16 m legyen.

(15) Az **L6-III-H** jelű építési övezetek további előírásait, az elő-, oldal- és hátsókert méreteit a KSZT határozza meg.

(16) Az övezetek területén a **45. § (9) bekezdés** szerinti kiszolgáló épület nem létesíthető.

24. számú táblázat

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

[7] kiegészítette: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 1. pontja
[8] módosította: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 2. pontja
[1] módosította: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 3. pontja
[2] módosította: a 28/2004. (VI.10.) ÖK számú rendelet 2.§ 4. pontja

L6-III-LP
LAZA KERTVÁROSIAS LAKÓPARK TERÜLETE

84.§

(1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén a **63. §-ban** megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.

(3) Az építési övezet területén a telekalakítás, új épületek elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges.

(4) Az 1500 m^2 feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m^2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.

(5) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló egységek külön épületben (sor vagy ikergarázs) nem létesíthetők.
Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszonként legfeljebb 2 garázskapu létesíthető.

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

25. számú táblázat

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

L7-III JELŰ
LAKÓTELEPEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

85.§

(1) Az **L7-III** jelű építési övezetek:

a) **L7-III/AI** Lakótelepi alapintézmény övezet
b) **L7-III-Z** Lakótelepen belüli zöldterület
c) **L7-III-LP/1** Alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark
d) **L7-III-LP/2** Alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark
e) **L7-III/1** Alacsony intenzitású lakótelep
f) **L7-III/2** Magas intenzitású lakótelep
g) **L7-III-AI/35** Alacsony intenzitású lakótelepi alapintézményi övezet,[1]
h) **L7-III-AI/75** Intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet,[2]
i) **L7-III-AI/100** Intenzív beépítésű lakótelepi alapintézményi övezet[3]
j) **L7-III/B** Lakótelepi burkolt közterület övezet[4]
k) **L7-III/Zf** Lakótelepi zöldfelület jellegű közterület övezetű[5]

(2) Az **L7-III** jelű építési övezetek területén - ha az építési övezetek előírásai másként nem rendelkeznek – a BVKSZ 24.§-ában foglaltak közül:

a) lakóépület,
b) szálláshely-szolgáltató épület,
c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, igazgatási-, egészségügyi épület),
d) irodaház,

valamint ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:

e) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
f) sportépítmény,
g) parkolóház, önálló mélygarázs

helyezhető el.

(3) A **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(2) bekezdésben** felsoroltaknak megfelelő funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:

a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
f) egészségügyi, szociális, egyházi,
g) sportcélú,
h) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(4) A lakóterületi építési övezetek területén

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

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

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

---

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

a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,
c) kerti víz- és fürdőmedence,
d) napkollektor,
e) kerti épített tűzrakóhely,
f) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m^2-es vízszintes vetülettel,
g) kerti szabadlépcső, tereplépcső,
h) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) Az övezetek területén új telket kialakítani, és azokon új épületet elhelyezni, csak legalább a **4/2. sz. melléklet** szerint lehatárolt területi egységre készülő KSZT alapján lehet.

(7) Telekalakítást végrehajtani új telek kialakítása kivételével, valamint - a panelos lakóházak kivételével - meglévő épületet beépített alapterületében 25 %-nál nagyobb mértékben bővíteni, kisebb lehatárolású KSZT alapján is szabad, amennyiben az nem érinti a közterületeken már kialakult zöld és parkolófelületeket.
Az árkádbeépítés, épületbeugrás beépítése, illetőleg nem lakóépület telekalakítást nem igénylő, 25 %-nál kisebb mértékű bővítése, emeletráépítése, és/vagy magastetővel való ellátása és annak beépítése nem igényli KSZT készítését.

(8) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – parkolóház, teremgarázs, mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.

(9) Az épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető. Lakásösszevonás - amennyiben az épületszerkezet azt lehetővé teszi, és az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja – statikai szakvélemény alapján engedélyezhető.

(10) A lakóépületek beépítés céljára szolgáló magastetővel csak akkor láthatók el, ha:
a) a **4/2 mellékletben** foglalt külön területi lehatárolás szerinti épületekre vonatkozó egységes tetőtér-ráépítési koncepció és elvi engedélyezési terv készül, és
b) a lakótelepi egység területén a többletparkoló KSZT-ben előírt módon az épület 300 m-es körzetében biztosítható.

(11) Meglévő lapos tetős kialakítású lakóépület külön vizsgálat nélkül legfeljebb 10º-os lejtésű, lapos tetőnek számító - kivételes esetben, ha az épület szerkezet azt szükségessé teszi 15º-os lejtésű - tetővel fedhető.

(12) Már eredeti állapotában magasépületnek minősülő meglévő épület legfeljebb egy, teraszosan kialakított építményszinttel növelhető oly módon, hogy ezzel az építménymagassága nem növekedhet. Kialakítását elvi építési engedélyben kell meghatározni, az önkormányzati tervtanács véleményének kikérése mellett.

(13) A területen a parkolást:
a) felszíni parkolóban,
b) terepszint alatti mélygarázsban,
c) parkolóházban

a KSZT-ben meghatározott módon kell megoldani.

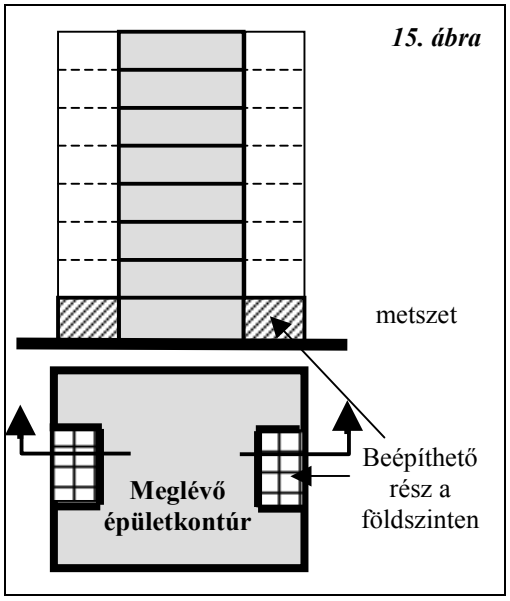
(14) Az épületek fogadószinti gyalogos átjárói csak abban az esetben építhetők be, ha az átjárás továbbra is biztosítható, és
a) a visszamaradó átjáró szélessége nem csökken 3,0 m alá, és
b) a beépítés homlokzatfelülete legalább 70 %-ban üveghomlokzattal vagy kirakatszekrénnyel kerül kialakításra.

(15) Az épület hosszirányában kialakított, azonos szélességben végigmenő árkád területe nem építhető be. Az árkádok térbővületei csak akkor építhetők be, ha a beépítés nem érinti a térbővület teljes területét, és így a térbővület jelleg megmarad.

(16) Meglévő épület homlokzati kontúrjának beugrása akkor építhető be a földszinti területen, ha az nem érint meglévő értékes növényzetet, és a meglévő közművezetékek kiváltása biztosítható. (*15. ábra*)

(17) Erkély, loggia beépítése egy épületen csak az épület egészét bemutató, külső megjelenésében egységes építészeti terv és elvi építési engedély alapján valósítható meg oly módon, hogy az épület hőtechnikai paraméterei ne romoljanak.

15. ábra



(18) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el. Az épületek alatti árkádokat, átjárókat - a **(14)-(15) bekezdésben** előírtak figyelembevételével - közhasználat céljára fenn kell tartani, lezárni még időszakosan sem lehet.

(19) A KSZT-ben rendelkezni kell az egyes zöldfelületek, közkertek közhasználatra átadott közterület jellegű vagy az egyes közterületeknek közvetlenül az épülethez tartozó, elkeríthető sajáthasználatú lakókertes kialakításáról. Az egyes területrészeket ennek megfelelően közhasználatú – **KH**, illetőleg saját használatú **SH** területi lehatárolással jelölni kell.

(20) A lakóépületekhez tartozó, „**SH"** jelű, saját használatú lakókertek egységes kialakítású, legfeljebb 0,9 m magas áttört kerítéssel lekeríthetők, melyek mentén élő sövény ültetése kötelező.
A lakóépület telkéhez kapcsolódó SH jelű, saját használatú kert lekerítése esetén, azok zöldfelületének fenntartása a lakóház tulajdonosközösségének kötelezettsége.

(21) Földszinti lakásegységhez tartozó terasz csak akkor építhető be, ha:
a) a beépítés az érintett homlokzatfelület egészére vonatkozóan egységes építészeti kialakítású a nyílászárók osztását, a térhatároló szerkezetek anyaghasználatát, színezését illetően, és
b) biztosított, hogy az épületszerkezet hőtechnikai jellemzői az előírtaknak megfelelnek, és
c) tartószerkezeti szempontból az eredeti homlokzati nyílászáró parapet szakasza megszüntethető, és
d) a természetes megvilágítás előírt arányai teljesülnek.
Az egységes építészeti tervet előzetesen az önkormányzati tervtanáccsal véleményeztetni kell.
A jelen rendelet hatálybalépése előtt kialakított teraszbeépítésekre fennmaradási engedély nem adható. Egységes beépítés esetén az engedély nélkül létesített teraszbeépítéseket meg kell szüntetni, és azt egységes terv alapján át kell építeni.

(22) Az **L7-III** jelű építési övezet területén új gépkocsitároló önállóan csak terepszint alatt, kertészeti terv alapján alakítható ki az **a)-d) pontok** figyelembevételével:
a) a terepszint alatti gépkocsitároló felső födéme, földfeltöltéssel együtt sem emelkedhet 1,0 méternél nagyobb mértékben az eredeti terepszint fölé, kivéve ha a földfeltöltés révén játszótér kerül kialakításra (szánkózódomb, csúszda, teraszos játszótér, stb.),
b) a terepszint alatti gépkocsitároló a felszíni parkolók alatt, illetve támfalépítményként is kialakítható,
c) a támfalépítményként kialakított terepszint alatti gépkocsitároló esetében egy tömegben, összefüggően, legfeljebb 4 darab egység (legfeljebb 16,0 m hosszban) alakítható ki, és az így kialakított tömegek között legalább 5,0 m széles gyepes rézsűt vagy cserjés felületet kell létesíteni,
d) a gépkocsitároló funkcióváltása nem megengedett.

(23) Felszíni parkoló csak műanyag-gyeprácsos felületként, és csak akkor alakítható ki meglévő nem beépített és nem burkolt felület rovására:

a) ha a kialakítandó felszíni parkoló felülete nem érint kialakított játszóteret, parkosított területet,
b) ha a lakótelepi egységen belül vagy annak közvetlen szomszédságú területsávjában pótlásra kerül az egyébként parkfelületként nem hasznosított zöld- vagy burkolatlan felület kétszeresének megfelelő nagyságú parkosított terület vagy a meglévő közkert, park rekonstrukciója megtörténik és a használatához szükséges köztárgyak elhelyezésre kerülnek.

A terület parkosítása - a létesítő és az önkormányzat közötti külön szerződésben foglaltaknak megfelelően - annak feladata, akinek érdekében a felszíni parkoló kialakításra kerül.

(24) Az **L7-III** jelű építési övezet területén telekalakítás a KSZT-ben előírt módon, az ott meghatározott feltételekkel és a közművek megfelelő elkülönítésére vonatkozó megállapodás alapján – az övezeti előírások keretei között – megengedett.

(25) Az egyes lakótelepi egységek öntözésére közterületen, saját használatú kert területén, illetőleg telken locsolás célját szolgáló fúrt kút létesíthető, melyen a „nem ivóvíz" feliratot jól látható módon fel kell tüntetni.

(26) Az **L7-III** lakótelepi építési övezetek további előírásait **a 86.§–90.§ -ok** határozzák meg, melyek előírásait a KSZT szigoríthatja.

(27) Az L7-III-AI, az L7-III/1 és az L7-III/2 övezetbe sorolt területeken a KSZT-ben az építési telkeket és a közterületeket külön övezetbe kell sorolni a 85./A§ vonatkozó előírásai szerint.[1]

85/A.§[2]

L7-III/B LAKÓTELEPI BURKOLT KÖZTERÜLETEK ÉS L7-III/ZF LAKÓTELEPI ZÖLDFELÜLET JELLEGŰ KÖZTERÜLETEK ÖVEZETEI

(1) Az L7-III/AI, az L7-III/1 és L7-III/2 övezetek közterületein a KSZT-ben a (2) –(12) bekezdések szerinti közterületrészek különíthetők el, melyeken eltérő kialakítás és használat lehetséges.

(2) A KSZT-ben meghatározott L7-III/B és L7-III/Zf övezetekben az övezethatárok mentén, valamint a KSZT-ben meghatározott egyéb, ezen övezeteken belüli használati határ mentén a közterületi telek megosztható.

(3) Az L7-III/B jelű övezetekbe kell sorolni a lakótelepi egység burkolt felületei közül:
a) a gépjárműforgalom számára kialakított különböző utakat,
b) közterületi parkolókat, valamint
c) a L7-III-Z övezetbe sorolt közpark, vagy jelentősebb parkosított terület burkolt gyalogosfelületét, vagy sportterületét képező területek kivételével - az egyéb, jelentősebb zöldfelülettel nem rendelkező burkolt területeket.

(4) Az L7-III/Zf jelű övezetekbe kell sorolni a lakótelepi egység:
a) 5000 m2-nél kisebb parkjait,
b) zöldsávjait,
c) zöldsávval, jelentősebb fasorral kialakított járdáit és gyalogosfelületeit,
d) játszótereit.

(5) A KSZT-ben az L7-III/B övezeten belül lehatárolhatók az egyes burkolt területek a használatuk szerint:
a) kiszolgáló út,
b) vegyes használatú út,
c) parkoló,
d) egyéb burkolt felület.

(6) A KSZT-ben az L7-III/Zf övezeten belül lehatárolhatók az egyes zöldfelületi elemek szerint:
a) zöldsáv – beleértve a fasorokat, zöldsávval kísért gyalogosburkolatokat is -,
b) parkosított terület,

[1] kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (4) bekezdése
[2] kiegészítette: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (5) bekezdése

c) egyéb zöldfelület,
d) sportpálya, játszótér.

(7) Kiszolgáló út számára kijelölt területen a lakótelep és az egyes telkek megközelítését szolgáló kiemelt szegélyű út alakítható ki. Ezen területek vegyes használatú útként való kialakítása nem megengedett.

(8) Parkolóterület számára kijelölt területen a környező épületekhez tartozó parkolók létesíthetők, felületük teljes mértékben burkolható. Ezen területeken - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – mélygarázs létesíthető annak zöldtetővel való kialakítása, vagy zárófödémén felszíni parkoló biztosítása mellett. Mélygarázs terepszint alatti építési helyét, ki és bejáratát szabályozási tervben kell meghatározni.

(9) Az L7-III/Zf övezeten belül, jellemzően burkolt gyalogos- vagy vegyes használatú felülettel rendelkező zöldsávval kísért területen a már kialakult zöldfelület mértéke legfeljebb 20%-os mértékben csökkenthető, kizárólag a gyalogosfelületek burkolatátépítése, parképítési munkák szükséges burkolatépítése céljából. Ezeken a területeken parkolóterület utólag nem létesíthető, de az egyes burkolatszakaszok vegyes használatú útként kialakíthatók.

(10) A területen mélyparkoló - a szükséges közműkiváltások megtörténte után – akkor alakítható ki, ha a felszínén legalább 1,0 m-es talajtakarású zöldtető létesül, a megszüntetett zöldfelület legalább 80%-os mértékű tetőkerti visszapótlásával.

(11) Sportpálya lehatárolású területen a sportfunkció legfeljebb játszótér kialakítása vagy parkosítás céljából szüntethető meg. A terület 100%-ban burkolható. Parképítési során a parkon belüli áthelyezés lehetséges.

(12) Bármely közterületen, egybefüggő jelentős gyalogosfelület céljára kijelölt terület kizárólag igényes térkővel, vagy egyéb díszburkolattal kialakított gyalogosfelületként létesíthető, melyen vegyes használatú útfelület nem alakítható ki, a megkülönböztetett járművek és a külön engedéllyel rendelkező járművek behajtásának biztosítása kivételével.
A terület kialakítása, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján lehetséges, az 1. számú melléklet közterület-rendezési kertépítészeti terv meghatározása szerinti tartalommal.

L7-III-AI LAKÓTELEPI ALAPINTÉZMÉNY ÖVEZET ÉS AZ AZON BELÜL KSZT-BEN MEGHATÁROZHATÓ L7-III-AI/35, L7-III-AI/75, L7-III-AI/100 ALAPINTÉZMÉNYI ÖVEZETEK[1]

86.§

(1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alapintézményei elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az övezet területén csak a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézményi funkció létesíthető.

(3) Az alapintézményi övezetbe sorolt telkek áttört kerítéssel lekeríthetők.

(4) [2]Meglévő alapintézményi építési telken az épület rendeltetésének megváltoztatásából, vagy bővítéséből adódó parkolóhely szükségletet telken belül kell biztosítani, kivéve, ha azt a telek szabad területeinek nagysága, vagy kialakított zöldfelülete nem teszi lehetővé. Ez esetben a rendeltetésmódosításból, vagy a bővítésből adódó többletparkoló közterületen is elhelyezhető.
Új épület elhelyezése esetén a parkolást terepszint alatti építményben, vagy mélygarázsban kell megoldani, közterületi kedvezmény nem érvényesíthető.

(5) [3]Lakóépület környezetében meglévő épület szintszámnövelése, vagy új épület elhelyezése esetén az eredetinél 3,0 m-nél nagyobb építménymagasságú épület csak akkor létesíthető, ha meglévő lakóépületektől az adott épület távolsága legalább 20,0 m.

(6) [4]L7-III-AI övezet építési telkeinek területét a KSZT-ben L7-III-AI/35, L7-III-AI/75 vagy L7-III-AI/100 övezetekbe lehet sorolni, melyek beépítési határértékeit a 26/A számú táblázat rögzíti.

(7) [5]Az L7-III-AI/100 övezet területén kizárólag a lakosság alapfokú kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási,. szórakozási ellátását szolgáló intézmény létesíthető, melyen belül – nem az alapfokú oktatási feladatkörhöz tartozó – oktatási célú rendeltetési egység is létesíthető.

(8) [6]Az L7-III-AI/75 és az L7-III-AI/100 övezet területén új épület elhelyezése esetén az 26/A. számú táblázat szerinti:
   a) tetőkerti kedvezmény akkor érvényesíthető, ha a tetőkert területe a beépítés mértékének legalább 25 %-a, és a talajtakaró vastagsága ennek legalább felén eléri az 50 cm-t;
   b) szintterületi mutató kedvezmény akkor érvényesíthető, ha az épület tetőteraszain sportolás, vagy sportjellegű funkcióra alkalmas terület (sportpálya, vagy olyan szabad tér, mely szabadtéri sportjellegű tevékenységre – kerékpár, gördeszka, görkorcsolya, nyári szánkó stb alkalmas,) a beépített terület legalább 20 %-át eléri.

(9) [7] Az L7-III-AI/100 övezet területén meglévő épület bővítése, udvarának lefedése esetén a legkisebb zöldfelület értéke kisebb lehet az 26/A számú táblázat szerinti értéknél.

[1] módosította: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (6) bekezdése
[2] módosította: 58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (7) bekezdése
[3] kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése
[4] kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése
[5] kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése
[6] kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése
[7] kiegészítette:58/2005.(XII.15.) ÖK. sz. rendelet 3.§ (8) bekezdése

[1]**26/A. számú táblázat**

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	%	m^2/ m^2	%	%	m	
L7-III-AI/35	**KA**	**35**	**1,0**	**40**	**25**	**4,5**	**12**
L7-III-AI/75	**KA**	**75**	**1,5**	**80** **100***	**10** **0***	**4,5**	**14**
KA kialakult állapot szerinti *** kizárólag tetőkert kialakítása esetén**							
L7-III-AI/100	**2000 vagy kialakult**	**80** **100***	**2,5** **3,0****	**80** **100***	**10** **0***	**4,5**	**18,0**
*** kizárólag tetőkert kialakítása esetén** ****közhasználatú szabadtéri sportjellegű funkció létesítése esetén**							

L7-III-Z
LAKÓTELEPEN BELÜLI ZÖLDTERÜLET

87.§

(1) A lakótelepi területeken belül önálló, fásított köztér céljára kijelölt területek, melyek felszín felett nem építhetők be.

(2) Az övezet területén csak:
a) játszókert,
b) pihenőkert,
c) sportkert,
d) köztér alakítható ki úgy, hogy a területen legalább 100 m^2-enként egy darab nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.

(3) Az övezet területén terepszint alatti mélygarázsok építhetők, melyek felszínén tetőkertet kell kialakítani. Az így kialakított tetőtér a lakótelepi egység zöldfelületi számításánál:
a) 20 cm-nél vastagabb földtakarás esetén 25%-kal,
b) 50 cm-nél vastagabb földtakarás esetén 50%-kal,
c) 1 m-nél vastagabb földtakarás esetén 75%-kal
vehetők figyelembe.

L7-III-LP/1, L7-III-LP/2,
ALACSONY INTENZITÁSÚ KERTVÁROSIAS LAKÓTELEP, LAKÓPARK

88.§

(1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alacsony intenzitással, telepszerűen beépíthető, kertvárosias jellegű területe.

(2) Az építési övezet területén a **85.§ (2) bekezdésben** megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felől közvetlenül megközelíthető épületek, illetve azok földszinti önálló rendeltetési egységeinek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.

(3) Az övezet területén úszótelek jellegű telekalakítás nem megengedett.

(4) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – teremgarázs, mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.

(5) A telekbelsőben a kialakítandó zöldfelület legalább 30 %-a egybefüggően legyen kialakítva.

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

(6) Az **L7-III-LP/1** és **L7-III-LP/2** építési övezet telkeinek szabályozási határértékeit, beépítési módját, az építési helyeket, építési vonalakat KSZT-ben kell meghatározni a **26. számú táblázatban** rögzített határértékek figyelembevételével.

[1]26/B számú táblázat

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

L7-III/1
ALACSONY INTENZITÁSÚ LAKÓTELEP

89.§

(1) Az övezet területe az **L7** keretövezet alacsony intenzitással, telepszerűen beépült területe.

(2) A területen 5 szintesnél magasabb épület nem létesíthető. Meglévő épületre egy emeletszint és/vagy tetőtéri szint építhető.

(3) Az övezet területén kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület – parkolóház, teremgarázs, mélygarázs kivételével - nem helyezhető el.

(4) Az épületek telke közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el - kivéve a KSZT-ben **SH** saját használatú kertként kialakítható közkert részeket.

(5) Az **L7-III/1** építési övezet telkeinek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni. Az épületek legkisebb építménymagassági értéke 7,5 m, a legnagyobb 16,5 m lehet.

L7-III/2
MAGAS INTENZITÁSÚ LAKÓTELEP

90.§

(1) Az övezet területe az **L7** keretövezet magas intenzitással, telepszerűen beépült területe.

(2) A területen kétszintesnél alacsonyabb épület - az alapintézmények kivételével - nem létesíthető.

(3) Az **L7-III-2** építési övezet telkeinek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni. Az épületek legkisebb építménymagassági értéke 7,5 m. Az építménymagasság legmagasabb értékét KSZT-ben kell meghatározni.

(4) Jelen rendelet alkalmazása szempontjából nem számít magasépület létesítésnek a meglévő magasépület egy szinttel való növelése.

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

VK-III JELŰ,
VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

91.§

(1) A **VK-III** jelű építési övezetek:
a) **VK-III/1** Városközponti területek
b) **VK-III/2** Városközponti területek
c) **VK-III/3** Városközponti területek
d) **VK- III-KK** Magas intenzitású kerületközponti területek
lehetnek.

(2) A **VK-III** jelű építési övezetek területén a BVKSZ 36.§ (3) bekezdése szerinti:
a) közintézmény épület,
b) igazgatási épület,
c) irodaépület,
d) szálláshely-szolgáltató épület,
e) szolgáltatás épülete,
f) vendéglátó épület,
g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
h) sportépítmények,
i) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
j) ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik, az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
k) lakóépület,
l) parkolóház, mélygarázs
helyezhető el.

(3) A **VK-III** jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
f) szórakoztatási,
g) egészségügyi, szociális, egyházi,
h) sportcélú
i) nem zavaró hatású kézműipari
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(4) A **VK-III** jelű övezetek területén:
a) nagykereskedelmi, valamint a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, épület
b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
d) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezetek területe jellemzően a zártsorú beépítési mód szabályai szerint építhető be. A kialakult állapot figyelembevételével a KSZT eltérő épület-elhelyezést is meghatározhat.

(6) A **VK-III** övezetbe tartozó területen telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.

(7) A **VK-III** jelű építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - nem létesíthetők.

(8) Közterülettel határos földszinti traktusban új lakást létesíteni, illetve meglévő helyiség rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet.

(9) Az egyes tömbök gépjárművel való megközelítésénél, a lehetséges parkolási kapacitások meghatározásánál a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése nem megengedett.

(10) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak mélygarázsban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkolólétesítményben oldható meg.

(11) Az övezetek területén a BVKSZ 36.§ (5) bekezdésében meghatározott melléképítmények közül:
a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,
c) kerti víz- és fürdőmedence,
d) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m^2-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
e) kerti szabadlépcső, teraszlépcső,
f) zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(12) A **VK-III** jelű építési övezetek további előírásait **a 92.§–93.§ -ok** határozzák meg..

(13) A **VK-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét - az **53.-54.§** figyelembevételével
az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni, melyek értékeit a KSZT szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik, illetve feltételhez kötött engedmények alkalmazásával emelheti.

VK-III/1, VK-III/2, VK-III/3,
VÁROSKÖZPONTI ÖVEZETEK

92.§

(1) Az épületek földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, amennyiben a földszinti terület vagy a telek legalább 20 %-a a közhasználat céljára átadott terület, melynek legalább fele üvegtetős lefedésként valósul meg.

(2) Az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítési mérték csak parkolóházak létesítése esetén engedhető meg, valamint akkor, ha az épület földszinti területének legalább 30%-a közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra, és az közvetlenül közterülethez csatlakozik.

(3) Közintézmény, kulturális, művelődési célú, valamint szórakoztatási épület elhelyezése esetén, annak földszintje és I. emeleti szintje 100 %-osan beépíthető.

(4) Kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 4.000 m^2-t.

(5) Új épület elhelyezésénél
a) a Lajos utca Kolosy tér és Nagyszombat utca közötti, valamint
b) a Nagyszombat utca Árpád fejedelem útja és Bécsi út közötti szakasza mentén
a földszinten, és az I. emeleti szinteken lakófunkció nem létesíthető. A földszinti helyiségek használati módjának megváltoztatásakor lakásrendeltetésű helyiséget kialakítani nem lehet.

(6) Jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület tetőtere akkor is beépíthető, ha ezzel a szintterületi mutató nagyobb, mint a **27. számú táblázatban** rögzített érték, mely azonban nem lehet több 5,0-nél.

27. számú táblázat

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

*** közhasználat céljára átadott terület esetén**
**** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha KSZT azt lehetővé teszi**

VK-III-KK
MAGAS INTENZITÁSÚ KERÜLETKÖZPONTI TERÜLET

93.§

(1) A **VK-III-KK** övezet a kerület központi funkciójú, elsősorban igazgatási és közintézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgáló területe. A területen bármilyen építési munkát végezni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.

(2) Az övezetbe sorolt területen belül KSZT-ben **VK-III-KK/100** jelű intézményi építési övezet határozható meg a KSZT-ben. A **VK-III-KK/100** övezetbe sorolt telkeken:
a) az épület minden szintje 100%-osan építhető be kulturális, művelődési, kereskedelmi épület elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása esetén, és
b) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 20 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és
c) amelynek megvalósulását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti.
KSZT a **b) pont** szerinti értékeket nagyobb arányban is meghatározhatja.

(3) Az épületek földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, mely szinteken kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda helyezhető el. A felső szintek beépítési mértéke – a **(2) bekezdés** szerinti **VK-III-KK/100** övezet kivételével - nem haladhatja meg a 60 %-ot.

(4) Az övezet területén a parkolást legalább 75%-ban a terepszint alatt vagy parkolóházban kell biztosítani.

(5) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 15.000 m^2-t.

(6) A területen az önkormányzati tervtanács véleményének kötelező kikérésekor és az építési engedély alátámasztásaként az utcaképek egészére vonatkozó színezési és homlokzatkialakítási látványtervet kell készíteni.

(7) A KSZT-ben meg kell határozni azokat a területeket, melyeket kötelezően a közhasználat céljára átadandó területként lehet kialakítani.

28. számú táblázat

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

*** közhasználat céljára átadott terület esetén**
**** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén KSZT alapján**
***** magasház nem létesíthető, felső használati szint padlómagassága max. 30 m.**

I-III JELŰ,
INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

94.§

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

a) **I-III-AI/1** Alacsony intenzitású, alapintézmény terület,
b) **I-III-AI/2** Alapintézmény terület,
c) **I-III-AI/3** Magas intenzitású alapintézmény terület,
d) **I - III –P** Piac, vásárcsarnok terület,
e) **I - III –SZ** Szabadonálló beépítésű intézményi terület,
f) **I – III – H/1** Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, intézményi terület lakófunkcióval,
g) **I – III – H/2** Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, intézményi terület lakófunkcióval,
h) **I – III – H/3** Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, intézményi terület,
i) **I – III – H/L** Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményi terület,
j) **I - III –V/N** Nagytelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
k) **I - III –V/K** Kistelkes, vegyes beépítésű intézményterület,
l) **I - III –V/L** Lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület,
m) **I - III –Z/1** Zártsorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek,
n) **I - III –Z/2** Zártsorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek,
o) **I - III –Z/3** Zártsorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek,
p) **I - III –KZ/1** Zártsorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkcióval,
q) **I - III –KZ/2** Zártsorú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkcióval,
r) **I - III –HZ** Zártsorú, épülethézagos beépítésű, kisvárosias intézményterületek
s) **I – III -Z/4** Zártsorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek [1]
t) **I - III -V/L-1** Intenzív, lakófunkcióval vegyes intézményterület[2]
u) **I – III - H/L1** Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményi terület[3]
v) **I – III - H/L2** Hegyvidéki, szabadonálló beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményi terület[4]
w) **I - III –V/K1** Kistelkes, vegyes beépítésű intézményterület[5]
z) **I - III –V/L2** Lakófunkcióval vegyes beépítésű intézményterület[6]

lehetnek.

[1] kiegészítette: a 16/2005.(IV.6.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése
[2] kiegészítette: a 26/2005.(VI.13.)sz. ÖK rendelet 2.§ (1) bekezdése
[3] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.)sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdése
[4] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.)sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdése
[5] kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (2) bekezdése
[6] kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (2) bekezdése

(2) Az **I-III** jelű építési övezetek területén - ha az övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a BVKSZ 36.§-ában foglaltak közül:
a) közintézmény épület,
b) igazgatási épület,
c) irodaház,
d) szálláshely-szolgáltató épület,
e) szolgáltatás épülete,
f) vendéglátó épület,
g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
h) sportépítmény,
i) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
valamint ahol azt az építési övezet előírásai nem zárják ki:
j) az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
k) lakóépület,
l) parkolóház, mélygarázs
helyezhető el.

(3) Az **I-III** jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
f) szórakoztatási,
g) egészségügyi, szociális, egyházi,
h) sportcélú,
i) nem zavaró hatású kézműipari,
j) források kitermelésének létesítményei - beleértve a palackozó üzemet -,
k) ha az övezet előírásai azt külön lehetővé teszik, más rendeltetésű épületben elhelyezett üzemanyagtöltő funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(4) Az **I-III** jelű építési övezetek területén
a) a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási épület,
b) a szolgáltató ipar és kézműipar kivételével - ipari tevékenységű önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
d) üzemanyagtöltő állomás önállóan - a **KL-KT-III** jelű főutak mentén kizárólag a más rendeltetésű épületben való létesítés kivételével -
nem létesíthető, meglévő épület egészének, illetve önálló rendeltetési egységeinek használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az **I-III** jelű építési övezetek területén - a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével - az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület - ha az övezet előírása másként nem rendelkezik -, nem létesíthető.

(6) Az övezetek területén az építési helyeket, az épületek homlokzatmagasságát és a beépítés további részletes feltételeit KSZT-ben kell meghatározni az övezeti előírások figyelembevételével. KSZT hiányában, az övezetben meghatározott feltételekkel lehet telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévőt bővíteni, rendeltetését megváltoztatni.

(7) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik más rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás elhelyezését, az e célból létesülő épületre ütemezett építési és használatbavételi engedély nem adható ki.

(8) Zártsorú beépítésű területen a közterülettel határos földszinti traktusban új lakást létesíteni, illetve meglévő helyiség rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet.

(9) Az övezetek területén a BVKSZ 36.§ (5) bekezdésében meghatározott melléképítmények közül:
a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,

c) kerti víz- és fürdőmedence,
d) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m^2-es vízszintes vetülettel – mely fedett járműtárolóként nem alkalmazható -,
e) kerti szabadlépcső, tereplépcső,
f) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(10) A **I-III**, építési övezetek további előírásait **a 95.§–102.§ -ok** határozzák meg, melyek előírásait a KSZT szigoríthatja.
Az **I-III** jelű egyes építési övezetek telkeinek
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét - az **53.-54.§** figyelembevételével

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

I-III-AI/1, I-III-AI/2, I-III-AI/3
ALAPINTÉZMÉNYI TERÜLETEK

95.§

(1) Az építési övezetek területe alapintézmények elhelyezésére szolgál. Az övezetek területén önálló lakóépület nem létesíthető.

(2) Az építési övezet területén az **94.§-ban** meghatározottak közül
a) oktatási épületek,
b) művelődési és kulturális célú épületek,
c) egyházi épületek,
d) egészségügyi épületek,
e) igazgatási épületek,
f) sportépítmények,
g) az **I-III-AI/2 és I-III-AI/3** övezetek területén legfeljebb 2000 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciójú épületek
h) [1]az **I-III-AI/3** övezetek területén vendéglátó funkciójú épületek

helyezhetők el.

(3) Az övezet területén az épületeket a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni. Meglévő épület esetén az eredeti beépítési mód szerint az épület bővíthető.

29. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
I-III-AI/1	**2000**	**20**	**20**	**0,5**	**35**	**50**	**3,5**	**8,0**
I-III-AI/2	**2000**	**20**	**35**	**1,0**	**45**	**35**	**3,5**	**10,5**
I-III-AI/3	**[2]2000***	**20**	**45**	**2,5**	**50**	**35**	**3,5**	**16**

[1] kiegészítette: 53/2004.(2005.I.10.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (3) bekezdése
[2] kiegészítette: 53/2004.(2005.I.10.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (4) bekezdése

* ha azt KSZT
lehetővé teszi 700 m^2

I-III-P
PIAC, VÁSÁRCSARNOK TERÜLETE

96.§

(1) Az építési övezet területén kizárólag lakossági ellátást szolgáló piac vagy vásárcsarnok helyezhető el.

(2) A övezet területén nem a piac vagy vásárcsarnok rendeltetéséhez tartozó egyéb épület nem létesíthető.

(3) Az övezet területén a parkolás legalább 50 %-a telken belül biztosítandó. Szükség esetén a parkolás biztosítására a környező közterületek alatti mélygarázs, illetve a parkolási rendelet szerint meghatározott közterületi felszíni parkoló is figyelembe vehető.

(4) Az épület(ek) homlokzati szélességét legalább 30 m-enként tagolni szükséges.

30. számú táblázat

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

I-III-SZ
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ INTÉZMÉNYI TERÜLET

97.§

(1) Az építési övezetbe jellemzően a szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető intézményterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén a **94.§ (2) bekezdésben** felsoroltak közül:
a) 1000 m^2 –nél nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
b) lakóépület, lakásrendeltetésű egység – a szolgálati lakás kivételével -,
c) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
nem létesíthető.

(3) 50 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló kialakításánál annak legalább felét - a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez tartozó parkolók kivételével - gyeprácsos, fásított parkolóként kell megvalósítani és fenntartani.

31. számú táblázat

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

I-III-H/1, I-III-H/2, I-III-H/3, I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2
HEGYVIDÉKI, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK[1]

98.§

(1) Az építési övezetek területén jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani. Amennyiben a már kialakult telkek szélessége az előírt telekszélességnél kisebb, úgy KSZT-ben kivételesen zártsorú építési hely is meghatározható.

(2) Az építési övezet építési telkein a **94. § (2) bekezdésének** megfelelő funkciójú épületek helyezhetők el, a **(3)-(4) bekezdésekben** foglaltak figyelembevételével.

(3) A Bécsi út menti:
a) 50 m-es teleksávban önálló lakóépület vagy olyan lakás, melynek főhelyiségei a Bécsi út felé tekintenek,
b) 50 m-es teleksávban alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális otthon nem létesíthető,
c) 50-100 m közötti teleksávban az építési övezetek területén alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon telepítése, azok engedélyezése csak a légszennyezettségre és zajártalmakra is kiterjedő szakvéleménnyel igazolt tervek alapján lehetséges.

A Szépvölgyi út menti 50 m-es teleksávban alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon nem létesíthető.

(4) Az **I-III-H/3** övezet területén önálló lakóépület nem létesíthető, de lakásrendeltetésű egység létesítése a földszint és az I. emelet kivételével megengedett, a **(3) bekezdés** figyelembevételével.
Az **I-III-H/1, I-III-H/2, I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2** övezet területén önálló lakóépületek is létesíthetők a **(3) bekezdés** figyelembevételével.[2]

(5) Üzemanyagtöltő állomás csak a Bécsi út mentén, az úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető, ha azt a KSZT külön lehetővé teszi. Nem számít épületen belüli elhelyezésnek az épület előtető-szerkezete alatt létesülő üzemanyagtöltő állomás.

(6) Az építési övezet építési telkein a **94. § (4) bekezdésében** felsoroltakon túlmenően:
a) 300 főnél nagyobb befogadóképességű sportlétesítmény,
b) raktáráruház, nagykereskedelmi áruház
nem létesíthető.

(7) Az 50 %-os mértéket meghaladó, az épület határvonalán kívül eső terepszint alatti beépítés zárófödémét legalább 1,0 m vastag talajtakarású tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.

(8) Felszíni parkolóként kialakítani
a) az **I-III-H/1, és I-III-H/2** övezet területén legfeljebb a parkolóférőhelyek 50%-át,
b) az I-**III-H/3** övezet területén legfeljebb a parkolóférőhelyek 75%-át,
c) az **I-III-H/L, I-III-H/L1, I-III-H/L2** övezet területén legfeljebb a parkolóférőhelyek 30%-át[3]
lehet.

[1] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (4) bekezdés
[2] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (5) bekezdés
[3] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (6) bekezdés

32. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/ m^2	%	%	m	
I-III-H/1	**2000**	**40**	**35**	**0,7 s 0,90**	**60**	**40**	**6,0**	**9,5**
I-III-H/2	**2000**	**40**	**35**	**1,2**	**60**	**35**	**6,0**	**10,5**
I-III-H/3	**5000**	**40**	**35**	**1,5**	**60**	**35**	**6,0**	**16**
I-III-H/L	**3000**	**40**	**35**	**1,2**	**60**	**35**	**6,0**	**16**
I-III-H/L1[1]	**3000**	**40**	**30**	**0,9**	**60**	**35**	**6,0**	**10,5**
I-III-H/L2[2]	**3000**	**40**	**35**	**1,2**	**60**	**35**	**6,0**	**13,5**

s - saroktelek esetén

[1] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (7) bekezdése
[2] kiegészítette: a 30/2005.(VI.29.) Ö.K. sz. rendelet 3.§ (7) bekezdése

I-III-V/N, I-III-V/K, I-III-V/L
NAGYTELKES ÉS KISTELKES, VEGYES BEÉPÍTÉSŰ, ILLETVE LAKÓFUNKCIÓVAL VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK

99.§

(1) Az építési övezet területe a zártsorú építési helyen belüli, a zártsorú vagy szabadonálló épületelhelyezés szabályai szerinti intézmények létesítésére szolgál.

(2) Az övezet telkein az építési helyeket a KSZT-ben úgy kell meghatározni – a környezetben kialakult beépítés figyelembevételével -, hogy több szomszédos telek alkosson azonos beépítési jellegű területet. A telkek előkerti méretét a szomszédos beépítés függvényében kell meghatározni. Az oldalkert, hátsókert meghatározásánál - a szakhatóságok véleményének figyelembevételével - jelen rendelet vonatkozó előírásaitól eltérő érték is meghatározható.
KSZT (RRT) hiányában új épület nem létesíthető, meglévő épület bővítése nem megengedett.

(3) Az övezet területén – KSZT eltérő rendelkezése hiányában - a parkolást 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolóigény felett:
a) az esztergomi vasúttól délre legalább 50%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban,
b) az esztergomi vasúttól északra legalább 30%-ban épületben, a terepszint alatt vagy parkolóházban
kell biztosítani.

(4) Felszíni parkolók kialakításánál a főforgalmi út menti teleksávban, illetőleg előkertben a parkolók legfeljebb 30%-a helyezhető el. 300 férőhelynél nagyobb parkolóigény esetén a parkolókat 200 parkolóférőhelyenként legalább 10-10 m-es egybefüggő zöldsávval tagolni kell.

(5) [5]Az **I-III-V/K** és **I-III-V/N** építési övezetek területén – KSZT eltérő rendelkezése hiányában:
a) önálló lakóépület nem létesíthető, lakás önálló rendeltetési egységként csak szolgálati használat céljára alakítható ki,
b) üzemanyagtöltő állomás csak a Bécsi út, illetőleg a Szentendrei úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, csak más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető, ha azt a KSZT külön lehetővé teszi.

(6) Az **I-III-V/L, I-III-V/L-1**[1] építési övezetek területén önálló lakóépület is elhelyezhető. Az övezet területén
a) üzemanyagtöltő állomás,
b) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
c) nagykereskedelmi vagy raktáráruház
nem létesíthető.

(7) [2]Az **I-III-V/K1** építési övezet területén kereskedelmi funkció maximum 10.000 m^2-es bruttó területen létesíthető. Az övezet területén a 94.§ (2) bekezdésben felsoroltak közül
a) Lakóépület, lakásrendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével -,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
d) nagykereskedelmi vagy raktáráruház
nem létesíthető.

(8) [3]Az **I-III-V/L2** építési övezet területén önálló lakóépület is elhelyezhető. Az **I-III-V/L2** építési övezet területén
a) üzemanyagtöltő állomás,
b) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,
c) nagykereskedelmi vagy raktáráruház
nem létesíthető.

(9) [4]Az **I-III-V/K1** és az **I-III-V/L2** övezetek területén a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet épületet elhelyezni.

---

[5] módosította: 40/2007.(VIII.7.)ÖK.sz. rendelet 2.§
[1] kiegészítette: a 26/2005.(VI.13.) ÖK sz. rendelet 2.§ (2) bekezdése
[2] kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése
[3] kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése
[4] kiegészítette: a 27 /2006.(IV27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése

(10) [3]Az **I-III-V/K1** övezetben az 1,5 m^2/m^2 szintterületi mutatón felül a közhasználat céljára átadott minden 100m^2 terület után 0,02 m^2/m^2 szintterületi mutató kedvezmény adható.

33. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
I-III-V/K-sz*	**2000**	**20**	**40**	**2,0 2,5*** **	**50**	**35**	**7,5**	**16**
I-III-V/K-z**	**1000**	**20**	**45**	**2,5 3,0*** **	**60**	**20**	**7,5**	**16**
I-III-V/N	**10.000**	**60**	**45**	**2,0 2,5*** **	**60**	**35**	**7,5**	**21**
I-III-V/L	**1000**	**24**	**35**	**1,5**	**50**	**35**	**7,5**	**19**
I-III-V/L-1[1]	**2000**	**30**	**50**	**3,0**	**60**	**35**	**7,5**	**22,0**
I-III-V/K2-sz[2]	**2000**	**20**	**45**	**2,25**	**60**	**35**	**5,0**	**16,0**
I-III-V/K1[4]	**2000**	**24**	**35**	**1,5 1,6*** **	**50**	**35**	**7,5**	**13,5**
I-III-V/L2[5]	**2000**	**24**	**30**	**1,2**	**50**	**35**	**7,5**	**13,5**

*** sz szabadonálló épületelhelyezés esetén**
**** z zártsorú épületelhelyezés esetén**
***** közhasználat céljára átadott terület esetén**

[3] kiegészítette: a 27/2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (3) bekezdése
[1] kiegészítette: a 26/2005.(VI.13.) ÖK sz. rendelet 2.§ (3) bekezdése
[2] kiegészítette: a23 /2006.(IV13.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (4) bekezdése
[4] kiegészítette: a 27/2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdése
[5] kiegészítette: a 27 /2006.(IV.27.)sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdése

I-III-Z/1, I-III-Z/2, I-III-Z/3, I-III-Z/4[2]
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ, LAKÓFUNKCIÓVAL VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK

100.§

(1) Az építési övezet területe jellemzően zártsorú keretes vagy zártudvaros beépítésű intézmények elhelyezésére szolgál.

a) Az **I-III-Z2** övezetbe sorolt területen belül **I-III-Z/100** jelű intézményi építési övezet határozható meg a KSZT-ben. A **I-III-Z/100** övezetbe sorolt telkeken az épület minden szintje 100%-osan építhető be:
b) [1]kulturális, művelődési, kereskedelmi épület **és teremgarázs** elhelyezése, illetve meglévő épület rendeltetésének e célra való megváltoztatása esetén, és
c) ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 20 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és
d) amelynek megvalósulását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti.

(2) Az **I-III-Z2** övezet területén – KSZT alapján - az épületek pinceszinti, földszinti és első emeleti beépítési mértéke elérheti a 100%-ot, mely szinteken kizárólag kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális vagy közforgalmú rendeltetési egység helyezhető el. A felső szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarlefedésének kivételével - nem haladhatja meg a 60%-ot. Ez esetben a kialakuló udvarterületek legalább 50%-át, minimum 50 cm-es talajvastagságú tetőkertként kell kialakítani, és fenntartani.

(3) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete – meglévő épület ilyen célú átalakítása, illetve használati mód változása kivételével - nem haladhatja meg:
a) az **I-III-Z1** övezet területén az 1000 m^2-t,
b) az **I-III-Z2** övezet területén a 6000 m^2-t,
c) az **I-III-Z/3** és az **I-III-Z/4** övezet területén az 500 m^2-t.[3]

(4) Az övezet területén a parkolást:
a) az **I-III-Z1** övezet területén legalább 50 %-ban terepszint alatt vagy parkolóházban,
b) az **I-III-Z2** övezet területén legalább 100 %-ban terepszint alatt vagy parkolóházban, teremgarázsban,
c) az **I-III-Z/3** és az **I-III-Z/4** övezet területén a KSZT-ben meghatározott módon[4]
kell biztosítani.

(5) Az I-III-Z1 építési övezet területén új gépkocsitároló a meglévő épülethez csatlakozóan, azzal egybeépítve és azonos minőségben alakítható ki.
Önálló gépkocsitároló – KSZT eltérő rendelkezése hiányában – csak terepszint alatt, kertészeti terv alapján alakítható ki oly módon, hogy:
a) a terepszint alatti gépkocsitároló felső födéme – földfeltöltéssel együtt mérten– nem emelkedhet 1,0 méternél nagyobb mértékben az eredeti terepszint fölé vagy
b) a támfalépítményként kialakított terepszint alatti gépkocsitároló esetében egy tömegben, összefüggően, legfeljebb 4 darab egységből állhat (legfeljebb 16,0 m hosszban), és az így kialakított tömegek között legalább 5,0 m széles gyepes rézsűt kell létesíteni vagy cserjével kell beültetni.

(6) KSZT (RRT) hiányában az övezet telkein új épületet elhelyezni csak a keretes beépítési mód szabályai szerint szabad a **38.§ és 39. §** figyelembevételével. A beépítési mérték ez esetben nem haladhatja meg a 45 %-ot.

[2]kiegészítette: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (4) bekezdés
[1]módosította: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (1) bekezdés
[3] módosította: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (5) bekezdés
[4] módosította: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK. rendelet 3.§ (6) bekezdés

34. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/ m^2	%	%	m	
I-III-Z/1	**1000**	**18**	**35**	**1,5 1,75***	**45**	**50**	**10,5**	**16**
I-III-Z/2	**800**	**18**	**65**	**4,0 4,5***	**70 100****	**25 0*****	**16**	**21**
I-III-Z/3	**1500**	**18**	**65**	**2,5 2,75***	**65**	**30**	**14**	**21**
[2]I-III-Z/4	**800**	**18**	**65**	**3,0 3,5***	**70 100****	**25 0*****	**11**	**16**

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

I-III-KZ/1, I-III-KZ/2
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ, KISVÁROSIAS INTÉZMÉNYTERÜLETEK LAKÓFUNKCIÓVAL

101.§

(1) Az építési övezet területe jellemzően zártsorú keretes vagy zártudvaros beépítésű intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az **I-III-KZ** jelű övezet területén megengedett a földszint 100%-os beépítése, mely szinten kereskedelemi, vendéglátási, szolgáltatási, szórakoztatási, kulturális rendeltetési egység, közforgalmú iroda helyezhető el, de az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 50 %-ot. Ez esetben a zárófödémen kialakuló udvarterületek legalább 75%-át minimum 50 cm-es talajvastagságú tetőkertként kell kialakítani, és fenntartani.

(3) Az önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete – meglévő épület ilyen célú átalakítása, illetve használati mód változása kivételével - nem haladhatja meg a 4.000 m^2-t.

(4) Az övezet területén a parkolást a KSZT-ben meghatározott módon kell biztosítani.

(5) KSZT (RRT) hiányában az övezet telkein új épületet elhelyezni csak a keretes beépítési mód szabályai szerint szabad a **38.§ és 39. §** figyelembevételével.

(6) [1]Amennyiben a szomszédos meglévő épület csatlakozó homlokzatmagassági értéke már nagyobb, mint a 35. táblázat szerinti legnagyobb építménymagasságból adódó érték, úgy az eltérést KSZT-ben kell szabályozni. KSZT hiányában elvi építési engedélyben kell meghatározni a csatlakozó homlokzatmagasság értékét, mely legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a meglévő magasabb épület csatlakozó homlokzatmagassági értékétől.

[2] kiegészítette: a 16/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (7) bekezdés
[1] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (2) bekezdés

35. számú táblázat

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

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

*** * ha KSZT lehetővé teszi**

I-III-HZ/1, I-III-HZ/2,
ZÁRTSORÚ, ÉPÜLETHÉZAGOS BEÉPÍTÉSŰ, KISVÁROSIAS INTÉZMÉNYTERÜLETEK

102.§

(1) Az **I-III-HZ** jelű építési övezet területén az épület zártsorúan helyezhető el a keretes beépítés vagy a kisvárosias, zártsorú épülethézagos beépítés szabályai szerint.

(2) Az övezet területén a **94.§ (2) bekezdésben** meghatározottak közül:
a) a KSZT-ben meghatározottnál nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
b) lakóépület, lakásrendeltetésű egység – a tulajdonos, a használó részére kialakított szolgálati lakás kivételével- a forgalmi út menti közterülettel határos 50 m-es teleksávban,
c) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben,
d) épületen kívüli sportépítmény,
e) alapfokú oktatási épület,
f) fekvőbeteg ellátó egészségügyi épület
nem helyezhető el.

(3) [1]Az övezet területén az előkert méretét KSZT-ben kell meghatározni. A KSZT az oldal és hátsókert méretét a - szakhatóság előírásainak figyelembevételével - az OTÉK-tól és jelen rendelet előírásaitól eltérő mértékében is meghatározhatja. KSZT hiányában az övezet Batthyány utca és Rákóczi utca menti területein az előkert minimális mérete 12 m.

(4) 10 m-nél kisebb telekszélesség esetén a telek önállóan nem építhető be.

(5) Telkenként legfeljebb két fő rendeltetést szolgáló épület létesíthető.

(6) Új épület elhelyezése esetén a járműtárolást lehetőleg a fő rendeltetésű épület tömegén belül kell megoldani, de megengedett a járműtárolónak az önálló épületben való elhelyezése is, mely azonban csak a hátsó telekrészen alakítható ki. Felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább felét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani és fenntartani.

(7) Az övezet területén megengedett a vendégparkolók legfeljebb 50 %-ának a közterületen való elhelyezése.

(8) KSZT (RRT) hiányában az övezet telkein új épületet elhelyezni csak a keretes beépítési mód szabályai szerint szabad a **38.§ és 39. §** figyelembevételével.

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

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

36. számú táblázat

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

*** közhasználat céljára átadott terület esetén**

IZ-III JELŰ
JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

103.§

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

a) **IZ – III/1**	Jelentős zöldfelületű intézményterület,
b) **IZ – III/2**	Jelentős zöldfelületű jellemzően hegyvidéki intézményterület,
c) **IZ – III/3**	Jelentős zöldfelületű intézményterület,
d) **IZ-III/4**	Jelentős zöldfelületű intézményterület,[1]
e) **IZ-III/5**	Jelentős zöldfelületű intézményterület,[12]
f) **I-III/IZ**	Intézményterület-jelentős zöldfelületű intézményterületből,[2]
f-1) **I-III/IZ-1**	Intézményterület - jelentős zöldfelületű intézményterületből,[3]
g) **Z-KK-III/IZ**	Zöldterületi közkert, parkterület - jelentős zöldfelületű intézményterületből, [4]
g-1) **Z-KK-III/IZ-1**	Zöldterületi közkert, parkterület – jelentős zöldfelületű intézményterületből,[5]
h) **IZ - III -ST**	Strandfürdő területe,
i) **IZ - III -SP**	Sportterület,
j) **IZ-III-SP/2**	Sportterület,[6]
k) **IZ - III - I/L**	Jelentős zöldfelületű vegyes, intézményi és lakóterület,
l) **IZ - III-RK**	Jelentős zöldfelületű régészeti kert
m) **IZ – III/4- Sziget**	Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe[7]
n) **IZ – III/5-Sziget**	Sziget jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe[8]
o) **I-III/IZ-Sziget**	Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett intézményterülete[9]
p) **Z-KP-III/IZ-Sziget**	Sziget – jelentős zöldfelületű intézményterületből képzett közpark területe[10]
q) **IZ-III-RK -Sziget**	Sziget - Régészeti kert - jelentős zöldfelületű, vegyes intézményi területe[11]

lehetnek.

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

a) közintézmény épület,
b) igazgatási épület,
c) irodaház,
d) szálláshely-szolgáltató épület,
e) nem zavaró hatású szolgáltatás épülete,
f) vendéglátó épület,
g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
h) sportépítmény,
i) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
j) parkolóház, mélygarázs valamint

---

[1] módosította: a 39/2005.(IX.20.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése
[12] módosította: a 5/2006.(II.24.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (1) bekezdése
[2] módosította: a 42/2002.(XI.30.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (4) bekezdés 1.pontja
[3] kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (2) bekezdése

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

[5] kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (2) bekezdése
[6] kiegészítette: a 37/2005.(IX.6.) sz. ÖK rendelet 2.§ (1) bekezdése
[7] módosította: a 35/2006. (VI.30.) sz. ÖK.rendelet 3.§ (4) bekezdés
[8] módosította: a 35/2006. (VI.30.) sz. ÖK.rendelet 3.§ (4) bekezdés
[9] módosította: a 35/2006. (VI.30.) sz. ÖK.rendelet 3.§ (4) bekezdés
[10] módosította: a 35/2006. (VI.30.) sz. ÖK.rendelet 3.§ (4) bekezdés
[11] módosította: a 35/2006. (VI.30.) sz. ÖK.rendelet 3.§ (4) bekezdés

ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik
k) 1500 m^2-nél nem nagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
l) lakóépület
helyezhető el.
[1]Az (1) bekezdés j)-n) pontjaiban foglalt – a Hajógyári sziget területére vonatkozó – övezetekben létesíthető funkciókat a **105/A §** rögzíti.

(3) Az **IZ-III** jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) 1500 m^2-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
f) szórakoztatási,
g) sportcélú,
h) egészségügyi, szociális, egyházi,
i) sportcélú
j) nem zavaró hatású kézműipari
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(4) Az **IZ-III** jelű építési övezetek területén
a) nagykereskedelmi, valamint a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási, épület,
b) ipari, nagykereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
d) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az **IZ-III** jelű övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyeket, az épületek homlokzatmagasságát és a beépítés további részletes feltételeit KSZT-ben kell meghatározni az övezeti előírások figyelembevételével.

(6) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás módját az építési övezetek határozzák meg.

(7) Az **IZ-III** jelű építési övezetek további előírásait **a 104.§–109.§ -ok** határozzák meg.
Az **IZ-III** jelű építési övezetek telkeinek:
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét - a **53.-54.§** figyelembevételével
az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

[1] módosította: a 35/2006. (VI.30.) sz. ÖK.rendelet 3.§ (5) bekezdés

IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3, IZ-III/4[6], IZ-III/5[8]
JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLETEK

104.§

(1) Az övezetek a szabadonállóan beépíthető intézményterületek jelentős zöldfelülettel fedett területei.

[1]Az **IZ-III/1** és az **IZ-III/3** és az **IZ-III/4**[7] övezetek területén a **103. § (2)-(3)** bekezdése szerinti épületek közül önálló lakóépület nem létesíthető, az intézményhez tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.
Az **IZ-III/2** övezet területén – amennyiben KSZT azt lehetővé teszi – lakások, illetve önálló lakóépületek is létesíthetők, de ez esetben a beépítés mértéke legfeljebb 25 %, a szintterületi mutató értéke legfeljebb 1,0 lehet. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.
Az **IZ-III/5** övezet területén – amennyiben KSZT azt lehetővé teszi – lakások, illetve önálló lakóépületek is létesíthetők. Intézményi funkcióhoz tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként kialakítható.[9]

Amennyiben az építési övezetek területén e rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben - a terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.

(2) A telken belüli parkolás az épületben való elhelyezésen kívül, fásított felszíni parkolóban is biztosítható. A 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolók felületét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani és fenntartani.

(3) KSZT lehetővé teheti, hogy az **IZ-III/2** övezetbe sorolt egybefüggő terület egy része vagy egésze **I-III/IZ** [2] építési övezetbe, illetőleg **Z-KK-III/IZ** [3] jelű övezetbe kerüljön. Az ily módon létrejövő **I-III/IZ** [4] övezetbe és a **Z-KK-III/IZ** [5]övezetbe sorolt terület eredeti lehatárolás szerinti egész területére teljesülnie kell az **IZ-III/2** övezet szabályozási határértékeinek.

---

[6] kiegészítette: a 39/2005.(IX.20.) ÖK. számú rendelet 2.§ (2) bekezdése
[8] módosította: az 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(2) bekezdése
[1] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 2. pontja
[7] módosította: a 39/2005.(IX.20.) ÖK. számú rendelet 2.§ (3) bekezdése
[9] kiegészítette: az 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(3) bekezdése
[2] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja
[3] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja
[4] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja
[5] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja

37. számú táblázat

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

***közhasználat céljára átadott terület esetén**

**** Ha egy telken belül kizárólag intézményi funkció kerül elhelyezése, akkor ez az érték 10,5 m lehet amennyiben KSZT azt lehetővé teszi**[8]

[6] kiegészítette: a 39/2005.(IX.20.)ÖK. sz. rendelet 2.§ (4) bekezdése
[7] kiegészítette: 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(4) bekezdése
[8] kiegészítette: 5/2006.(II.24.) ÖK.számú rendelet 2.§(4) bekezdése

I-III/IZ, Z-KK-III/IZ,

I-III/IZ, Z-KK-III/IZ - AZ IZ-III/2 JELŰ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET ÖVEZETBŐL KÉPEZHETŐ INTÉZMÉNYI ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS KÖZKERT, PARKTERÜLET ÖVEZET[1]

105.§

(1) [2]**IZ-III/2-I,** és vele együtt az **IZ-III/2-KK** övezet csak olyan területen alakítható ki, mely eredetileg **IZ-III/2** építési övezetbe volt sorolva. A két övezet csak együtt képezhető KSZT alapján. Az övezetek területi arányának meghatározásánál az eredeti **IZ-III/2** övezetbe sorolt terület – melynek területéből a két új övezet képződött -, beépítési mértékének, szintterületi mutatójának, terepszint alatti beépítési mértékének és legkisebb zöldfelületi mértékének a két övezetbe sorolt telkek összterületére vonatkozó átlagértéke nem haladhatja meg az eredeti lehatárolású **IZ-III/2** övezetben meghatározott értékeket. KSZT az így létrehozott két övezetet IZ-III/2 övezetté visszaminősítheti.

(2) Az **IZ-III/2-I** építési övezet területén elhelyezhető a **103. § (2)-(3) bekezdésében** felsoroltakon túlmenően:
a) legfeljebb 6000 m^2 bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetésű épület, illetőleg rendeltetési egység,
[3]
b) épületen belül létesített üzemanyagtöltő állomás, ha az épületben lakófunkció nincs, vagy nem létesül.
[4]Az övezetben lakóépület, illetőleg lakófunkció - az intézményhez tartozó szolgálati lakás önálló rendeltetési egységként való kialakítása kivételével - nem létesíthető.

(3) [5]I. rendű főút menti 50 m-es teleksávban önálló lakóépület vagy lakás, alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális intézmény nem létesíthető.

(4) Üzemanyagtöltő állomás csak a Bécsi út mentén, az úthoz közvetlenül csatlakozó telkeken, más rendeltetésű épület földszinti területén létesíthető, ha azt a KSZT külön lehetővé teszi. Nem számít épületen belüli elhelyezésnek az épület előtető-szerkezete alatt létesülő üzemanyagtöltő állomás.

(5) Az **IZ-III/2-KK** övezetbe tartozó területen játszókertet, pihenőkertet, sportkertet lehet létesíteni.

(6) Az **IZ-III/2-KK** övezet területét időszakosan korlátozott közhasználat céljára kell kialakítani, mely az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthető.

(7) Az **IZ-III/2-KK** övezet területén építményként, illetőleg épületként KSZT alapján:
a) a vendéglátás építményei, illetőleg közterületi pavilonjai,
b) nyilvános illemhely,
c) a testedzést szolgáló építmény
létesíthető.
Az övezet területén elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100 m^2-nél.

(8) A telken belüli parkolás az épületben való elhelyezésen kívül, fásított felszíni parkolóban is biztosítható. A 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkolók felületét gyeprácsos parkolóként kell kialakítani és fenntartani.

[1] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 4. pontja
[2] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 5. pontja
[3] törölte a: 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 6. pontja
[4] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 6. pontja
[5] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 7. pontja

38. számú táblázat

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

*** csak együtt alkalmazható övezetek az eredeti IZ-III lehatároláson belül**

**** csak együtt alkalmazható övezetek az eredeti IZ-III lehatároláson belül[6]**

***** közhasználat céljára átadott terület esetén[7]**

IZ-III/4-SZIGET, IZ-III/5-SZIGET, IZ-III-RK–SZIGET JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLETEI, VALAMINT AZ IZ KERETÖVEZETBŐL KÉPEZHETŐ I-III/IZ - SZIGET ÉS Z-KP-III/IZ-SZIGET ÖVEZETEI

[8]105./A §

(1) Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén az IZ keretövezetbe sorolt terület IZ-III/4-Sziget, IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, valamint I-III/IZ-Sziget és Z-KP-III/IZ- Sziget építési övezetre és övezetre bontható a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(2) Az Óbudai (Hajógyári) sziget területén az a)-e) pontokban foglaltak betartásával az IZ keretövezetbe sorolt terület KSZT alapján I-III/IZ-Sziget és Z-KP-III/IZ-Sziget övezetre bontható**:**

a) a legnagyobb beépítés mértékének átlaga .....35 %,
b) a legnagyobb szintterületi mutató értékének átlaga .....1,2 m^2/m^2,
c) a legnagyobb terepszint alatti mutató értékének átlaga 35%,
d) a legkisebb zöldfelületi mértékének átlaga .....50%.
e) meglévő, vagy tervezett épületek közötti, közhasználat céljára átadott terület üvegtetővel történő egyszintes lefedése a beépítettség és a szintterületi mutató számításánál figyelmen kívül hagyható.

(3) Az IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget valamint az I-III/IZ-Sziget jelű építési övezetek területén a keretövezetben megengedett lehetséges funkciókörökön belül csak az alábbiak helyezhetők el a régészeti, a műemléki és az árvízvédelmi szempontok megtartásával:

(a) irodaépületek,
(b) szálláshely-szolgáltató épületek,
(c) szolgáltatás épületei,
(d) vendéglátás épületei,
(e) művelődési, kulturális és oktatási célú épületek,
(f) egyéb közösségi szórakoztató épületek, kaszinók,

[1] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja
[3] módosította: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés
[4] kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés
[2] módosította: a 42/2002.(XI.30.) sz. ÖK rendelet 2.§ (4) bekezdés 3. pontja
[5] kiegészítette: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés
[6] módosította: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés
[7] módosította: a 17/2005.(IV.6.) sz. ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdés
[8] kiegészítette: a 35/2006.(VI.30.)sz. ÖK.rendelet 3.§ (6) bekezdés

(g) multifunkcionális rendezvény céljára szolgáló épületek,
(h) legfeljebb 3500 fh befogadóképességű konferenciaközpont és a működéséhez szükséges kiállítási célú épületek,
(i) sportépítmények, vizisport építményei,
(j) rekreációs célú épületek (wellness, termál, stb.),
(k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
(l) az (5) bekezdés szerinti kereskedelmi rendeltetési egységek, épületek valamint
(m) a felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek és építmények

(4) IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget területén önálló kereskedelmi rendeltetésű épület nem létesíthető. A (4) bekezdésben felsorolt épületeken belül, önálló rendeltetési egységként:
(a) egyenként legfeljebb 600 m^2 bruttó területű élelmiszerbolt,
(b) egyenként legfeljebb 1500 m^2 bruttó területű, egyéb kereskedelemmel összekötött bemutatóterem, galéria,
© egyenként legfeljebb 300 m^2 bruttó területű –az épület fő rendeltetéséhez tartozóan üzemeltetett – egyéb kereskedelmi egység létesíthető.
A területen a felszíni parkolók aránya legfeljebb 20%-a lehet az előírt parkolási igénynek.

(5) Az I-III/IZ-Sziget jelű építési övezetek területén az egy épületben létrehozott kereskedelmi rendeltetés összterülete:
a) meglévő épület rendeltetésmód változása esetén nem haladhatja meg az épület brutto szintterületének kétharmadát, és
b) egy kereskedelmi célú rendeltetési egység brutto szintterülete nem lehet nagyobb 600 m^2-nél, bemutatóteremmel egybekötött kereskedelem esetén 1.500 m^2-nél.

(6) A IZ-III-RK-Sziget és a Z-KP-III/IZ-Sziget jelű övezet területén
a) a régészeti feltárást,
b) a látogatók fogadását, továbbá
c) az ismeretterjesztést szolgáló építmény, épület
létesíthető, illetőleg ezekhez csatlakozó fedett szabad terek is kialakíthatók.

(7) Az IZ-III/4-Sziget, IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, I-III/IZ-Sziget valamint a Z-KP-III/IZ-Sziget övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, önálló rendeltetési egységek nem helyezhetők el és ilyen célra a meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet:
a) ipari épület, önálló rendeltetési egység
b) egyéb gazdasági célú épület, önálló rendeltetési egység
c) raktár épület, önálló rendeltetési egység
d) önálló lakóépület, lakás rendeltetési egység.

(8) Az IZ-III/4-Sziget és IZ-III/5-Sziget, IZ-III-RK-Sziget, I-III/IZ-Sziget valamint a Z-KP-III/IZ-Sziget övezetek területén az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy, valamint
kertépítészeti tervben meghatározottak alapján:
b) kerti építmény
c) kerti víz- és fürdőmedence
d) napkollektor
e) kerti épített tűzrakóhely
f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m^2-es vízszintes vetülettel
g) terepszint alatti, fedett folyadék- és gáztároló
h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
i) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop,
j) zászlótartó oszlop.

(9) A két, vagy több övezetbe sorolt telek beépítési paramétereit az adott övezet területére vonatkozóan kell kiszámítani.

(10) AZ IZ-III/4-Sziget építési övezetben adható szintterületi mutató kedvezmény KSZT-ben további külön feltételekhez köthető.[1]

[1] lsd: a 35/2006.(VI.30.)sz. ÖK.rendelet 2.sz. melléklet 7.4.5. pontja

38./A számú táblázat

Az építési övezet jele		a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m^2	**m**	**%**	**m^2/ m^2**	**%**	**%**	**m**	
IZ-III/4-Sziget	**TF**	**10.000**	**30**	**30**	**1,0***	**50**	**50**	**4,5**	**18,0**
	TA				**0,5****				
IZ-III/5-Sziget		**4.000**	**30**	**35**	**1,0***	**50**	**50**	**4,5**	**24,0**
IZ-III-RK -Sziget		**KSZT**	**-**	**35**	**0,15****	**50**	**50**	**3,0**	**10,5**
I-III/IZ-Sziget****		**6000**	**30**	**35**	**0,45***	**40**	**35**	**4,5**	**18,0**
Z-KP-III/IZ-Sziget****		**KSZT**	**-**	**2**	**0,01*****	**10**	**95**	**3,0**	**4,5**

TF: kizárólag terepszint feletti
TA: kizárólag terepszint alatti
* közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,3
** közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,2
*** közhasználat céljára átadott terület esetén adható kedvezmény max: +0,01
**** kizárólag együtt alkalmazható övezetek a KSZT-ben meghatározottak szerint

IZ-III-ST
STRANDFÜRDŐ TERÜLETE

106.§

(1) Az övezet a strandolás és fürdőzés, és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű területe.

(2) Az övezet területén kizárólag a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. A Csillaghegyi strandfürdő területén kereskedelmi szállásférőhelyek is elhelyezhetők.

(3) Az övezet területén az **103. § (2)-(3) bekezdése** szerinti épületek közül:
a) nem a fő rendeltetéshez tartozó önálló irodaház,
b) 500 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi célú építmény önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületen belül önálló rendeltetési egységként,
c) lakóépület,
d) oktatási épület – a sportcélú oktatási egység kivételével –,
e) kutatás, fejlesztés épülete,
f) egyházi, szociális, fekvőbeteg ellátó egészségügyi, valamint
g) kézműipari épület –függetlenül annak zavaró hatásától -,
illetőleg a **d)-e) pont** szerinti önálló rendeltetési egység **nem létesíthető**.
Önálló rendeltetési egységként szolgálati lakás létesíthető.

(4) Ha a szükséges parkolóférőhely a domborzat, illetőleg a kialakult növényzet és medencetelepítések miatt nem helyezhető el telken belül, akkor az más telken vagy a közterületen is biztosítható.

39. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
IZ-III-ST	**20.000**	**150**	**15**	**0,5**	**35**	**60**	**3,0**	**12,5**

IZ-III-SP, IZ-III-SP/2[1]
SPORTTERÜLETEK

107.§

(1) Az övezetek a sport és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű területei. [2]

(2) Az övezetek területén elsősorban sportépítmények helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel. Az övezetek területén kivételesen legfeljebb 50 férőhelyes szállásfunkciójú épület építhető, kizárólag a sportesemények és sportoktatás igényeinek kielégítése céljára.[3]

(3) Az övezet területén az **103. § (2) bekezdése** szerinti épületek közül kizárólag
a) sportépítmény ,
b) legfeljebb egy darab 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület a (2) bekezdés figyelembevételével,
c) legfeljebb 500 m^2-es bruttó szintterületű kereskedelmi rendeltetési egység,
d) vendéglátó épület,
e) egyéb rekreációt szolgáló építmény,

[1] módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (2) bekezdés
[2] módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (3) bekezdés
[3] módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (4) bekezdés

f) parkolás céljára szolgáló terepszint alatti építmény
helyezhető el. Szolgálati lakás önálló rendeletetési egységként elhelyezhető.[4]

(4) A kialakult, jelen rendelet hatálybalépése előtt sportolás céljára szolgáló telket megosztani csak idegenforgalmi vagy sportlétesítmény számára lehet, a sportfunkció további biztosítása mellett. Tereprendezés miatt szükséges telekhatár korrekció a szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges, ha a korrekció mértéke nem éri el az eredeti telekterület 10%-át.

(5) A telken belüli parkolás felszíni vagy terepszint alatti parkolóban is biztosítható. 50 férőhelynél nagyobb felszíni össz-parkolófelület kialakítása esetén, annak legalább felét gyeprácsos, fásított parkolóként kell kialakítani.

(6) A sportfunkciók közül a szabadtéri vízmedence vízfelületének fele beszámítható a zöldfelületi minimum értékébe.

40. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	**m**	**%**	**m^2/ m^2**	**%**	**%**	**m**	
IZ-III-SP	**7000**	**100**	**15**	**0,5**	**20**	**40**	**3,5**	**7,5**
IZ-III-SP/2[1]	**7000**	**100**	**35**	**0,8**	**50**	**35**	**4,5**	

IZ-III-I/L
JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYI ÉS LAKÓTERÜLET
108.§

(1) Az övezet intézmények, irodaházak, lakóépületek elhelyezésére szolgál, jelentős zöldfelület megtartása mellett.

(2) Az övezet területén **103. § (2) bekezdése** szerinti épületek közül
a) intézményépület,
b) lakóépület,
c) irodaépület,
d) sport és rekreációs funkciót szolgáló építmény,
e) szálláshely-szolgáltató építmény,
f) mélygarázs
helyezhető el.

41. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	**m**	**%**	**m^2/ m^2**	**%**	**%**	**m**	
IZ-III-I/L	**2000**	**30**	**25**	**0.7**	**50**	**50**	**3,5**	**7,5**

[4] módosította: a 37/2005.(IX.6.) ÖK sz. rendelet 2.§ (5) bekezdés
[1] kiegészítette: a 37/2005.(IX.6.) ÖK számú rendelet 2.§ (6) bekezdés

IZ-III-RK
JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ RÉGÉSZETI- KERT

109.§

(1) Az övezet területe a jelentős régészeti lelőhelyek, ásatások, romkertek bemutatását szolgáló, jelentős zöldfelülettel rendelkező terület.

(2) Az övezet területén az építmények közül a látogatók számára:
a) A terület ellenőrzését és védelmét biztosító fogadóépület, pénztárépület,
b) pihenő tartózkodó,
c) nyilvános illemhely,
d) 200 m^2-t meg nem haladó bruttó szintterületű vendéglátási építmény, illetőleg rendeltetési egység,
e) kiállítóterem, múzeum, valamint
f) a terület bemutatását, rekonstrukcióját, a régészeti emlékek visszaépítését jelző, illetve szolgáló építmények, épületek, védőtetők
létesíthetők.

(3) A területen - a KSZT-ben meghatározott közterületi határ korrekciója kivételével – telekalakítás nem megengedett. Az egyes végleges építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírásokat KSZT-ben kell rögzíteni a régészeti szakhatóság állásfoglalása alapján.

IP-ET-III
ENERGIATERMELŐ IPARTERÜLET

110.§

(1) Az **IP-ET-III** építési övezet fűtőmű üzemeltetésére kijelölt energiatermelési terület. A területen új technológiai létesítményt megvalósítani, illetőleg a fűtőmű kapacitását növelni, csak környezeti hatásvizsgálat és KSZT alapján szabad.

(2) A területen más, védőtávolságot igénylő ipari jellegű tevékenységet folytatni tilos.

(3) Az övezet területén a technológiai építményeken kívül, a tevékenységhez szorosan hozzátartozó
a) szolgálati lakás,
b) iroda,
c) raktár,
d) járműtároló épületei helyezhetők el a **42. számú táblázatban** foglaltak figyelembevételével.

(4) A telken elhelyezhető épületek száma, a telekterület 1500-zal való osztásából adódó szám a kerekítés szabályai szerint.

(5) Az oldal és hátsókertben, a kerítés mellett min. 10 m széles háromszintes zöldsáv biztosítandó. Ahol ez az adottságok miatt nem lehetséges legalább 5 m-es zöldsáv biztosítandó látványfásításként.

(6) A telek utcai minimum 30 m mélységű sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható.

42. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	**m**	**%**	**m^2/ m^2**	**%**	**%**	**m**	
IP- ET-III	**2**	**100**	**35**	**1,0**	**20**	**25**	**3,0**	**16**

M-III ÉS MZ-III JELŰ
MUNKAHELYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

111.§

(1) AZ **M-III** jelű építési övezetek:
a) **M – III/1** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
b) **M – III/2** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
c) **M – III/3** Üzemi és telephely jellegű munkahelyi terület
d) **M - III –ID/1** Intézménydomináns munkahelyi terület
e) **M - III –ID/2** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
f) **M - III –ID/3** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
g) [1]**M – III –ID/4** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
h) [2]**M – III – ID/5** Részben intézménydomináns munkahelyi terület
lehetnek.

(2) Az **MZ – III** jelű építési övezetek:
a) **MZ – III/1** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
b) **MZ – III/2** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
c) **MZ – III/3** Üzemi és telephely jellegű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
lehetnek.

(3) Az **M-III, MZ-III** jelű övezetek területén telket alakítani új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, meglévő épületet beépített alapterületének 20 %-ánál nagyobb mértékben bővíteni, csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.
KSZT hiányában, az övezetben meghatározott feltételekkel lehet telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévőt bővíteni, rendeltetését megváltoztatni.

(4) Az **M-III, MZ-III** jelű építési övezetek területén, ha az építési övezet előírásai lehetővé teszik a BVKSZ 46.§-ában meghatározottak közül:
a) védőtávolságot nem igénylő üzemi épület,
b) kisipari épület,
c) kézműipari épület,
d) raktárépület,
e) javító-, szerelőműhely,
f) önálló üzemanyagtöltő állomás építménye,
g) telephely,
h) kis- és nagykereskedelmi épület,
i) szolgáltató épület,
j) kutatás, fejlesztés védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű építménye,
k) bemutatóterem,
l) parkolóház, mélygarázs,
m) az alaptevékenységhez tartozó iroda épület,
n) önálló irodaház,
o) az ott dolgozók számára nem kereskedelmi jellegű szálláshely-szolgáltató épület,
p) vendéglátó épület
helyezhető el.

(5) Az **M-III/ID** jelű övezetek területén az építési övezetben meghatározott feltételek mellett az ott külön felsorolt funkciók is elhelyezhetők.

(6) Az **M-III, MZ-III** jelű építési övezetek területén:

[1] kiegészítette: 48/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (2) bekezdése
[2] kiegészítette:48/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (2) bekezdése

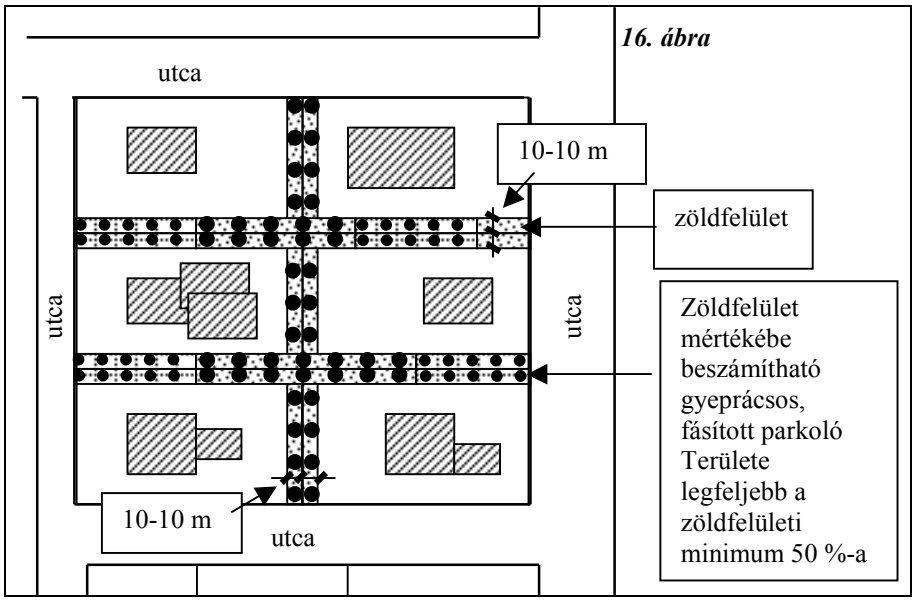
a) lakóépület,
b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény (épület és műtárgy), telephely
nem helyezhető el.

(7) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(4) bekezdésben** felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,
e) kulturális, művelődési és - az alapfokú oktatási létesítmények kivételével - oktatási célú,
f) szórakoztatási,
g) a gyermekintézmények és a fekvőbeteg-ellátást szolgáló épületek kivételével egészségügyi,
h) kézműipari, kisipari
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(8) Az **M-III, MZ-III** jelű építési övezetek területén a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek is létesíthetők.

(9) A szabadonállóan beépíthető telkek előkerti méretét a szomszédos beépítés függvényében KSZT-ben kell meghatározni. A hátsó és oldalkerti méretek az OTÉK előírásai szerint alakítandók, melytől a KSZT indokolt esetben a kialakult állapotra tekintettel eltérhet.

(10) A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, mélygarázsban vagy az épületen belül oldandó meg.



16. ábra

(11) Az 1 hektárt meghaladó méretű telken szabadonálló beépítés esetén – amennyiben meglévő és megtartásra érdemes épület azt nem akadályozza -, az oldal és hátsókert legalább 10 m-es szélességű területén, egybefüggően kell a kötelező zöldfelület egy részét biztosítani, melynek legfeljebb 50%-a lehet a kötelező zöldfelületi mértékbe meghatározott módon beszámítható gyeprácsos, fásított parkoló (*16. ábra*).

(12) Új ipari, és szolgáltató jellegű tevékenység esetén a szakhatóság által megállapított területi, illetve technológiai kibocsátási határértéket kell betartani. Meglévő üzemi, ipari és szolgáltató jellegű létesítmény esetén a tulajdonosnak e rendelet hatálybalépését követő 5 éven belül a szakhatóság által megállapított területi, illetve technológiai kibocsátási határértékek betartását biztosító technológiai korszerűsítést el kell végeztetnie. Ellenkező esetben a tevékenység nem folytatható, illetve a hatóságnak a tevékenységet le kell állítani.

(13) Az övezetek területén nem engedélyezhető:
a) a tevékenységgel összefüggő, szálló porral járó ömlesztett anyag szabadtéri vagy nyílt deponálása,
b) védőtávolságot nem igénylő, de 50 m-es körzetben a vonatkozó hatályos jogszabályokban, illetve szabványokban előírt határértéknél nagyobb mértékű bűzkibocsátással vagy kellemetlen szagot árasztó kibocsátással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység, illetve ilyet előidéző anyagok szabadtéri vagy nyílt tárolása,
c) olyan új ipari vagy szolgáltató jellegű zajkibocsátással járó technológia, illetve szabadtérben végzett tevékenység, amely a szomszédos épületek, illetve létesítmények védendő homlokzataira előírt zajimissziós határértékeket meghaladja,

d) olyan új ipari vagy szolgáltató jellegű, rezgést előidéző tevékenység, amely a szomszédos épületekre, illetve létesítményekre megengedett rezgésterhelési határértékeket meghaladja.

(14) Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen
a) tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
b) mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
c) veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység
nem folytatható,
d) 50 MWatt –nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
e) ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy
f) nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.)
nem alakítható ki.

(15) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

(16) Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:
a) önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,
b) nem zárt anyagtároló deponiát,
c) telephely be- és kijáratát,
d) veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.

(17) Az **M-III, MZ-III** építési övezetek további előírásait **a 112.§–115.§ -ok** határozzák meg. Az egyes építési övezetek telkeinek
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az **övezetekhez tartozó táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

M-III/1, M-III/2, M-III/3
ÜZEMI ÉS TELEPHELY JELLEGŰ MUNKAHELYI TERÜLETEK

112.§

(1) Az övezet elsősorban a szabadonálló beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezésére szolgál, melynek területén a **111.§** szerinti épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el.

(2) 3000 m^2-nél nagyobb és legalább 50 m széles telken az oldal és hátsókertben legalább 5 m széles zöldsávot kell kialakítani a telekhatár mentén. Ennél kisebb telekterület vagy telekszélesség esetén a kötelező zöldsáv szélessége az oldalkertben legalább 3,0 m.

(3) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, de utca- és kerti bútorok, illetőleg kertészeti termékek árubemutatója megengedett.

(4) A telkek közterület felőli, minimum 30 m-es sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 m-es épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(5) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

43. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb/legnagyobb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
M-III/1	**5000**	**50**	**45**	**1,5**	**45**	**25**	**3**	**16**
M-III/2	**3000**	**30**	**45**	**1,5**	**60**	**25**	**3**	**8 12-16***
M-III/3	**1500/ 5000**	**20**	**45**	**1,35**	**75**	**25**	**3**	**7,5**

***30 m-nél nagyobb telekszélesség esetén, KSZT szerint**

M -III–ID/1
INTÉZMÉNYDOMINÁNS MUNKAHELYI TERÜLETEK

113.§

(1) AZ **M-III-ID/1** jelű építési övezet a korábbi iparterület funkcióváltását szolgálja. Az övezet területe jellemzően szabadonálló beépítésű intézményi épületek elhelyezésére szolgál, melytől eltérő beépítést a KSZT meghatározhat.

(2) Az **M-III-ID/1** övezet területén telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, épületet bármilyen mértékben bővíteni csak a KSZT alapján szabad.

(3) Az építési övezet területén a BVKSZ 46. § (3) bekezdésében és a jelen rendelet **111.§ (4) bekezdésében** foglaltak közül:
a) intézményi épület,
b) irodaépület,
c) ellátó szolgáltató építmény,
d) a kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú építménye,
e) bemutatóterem,
f) szálláshely-szolgáltató épület,
g) sportépítmény,
h) oktatási építmény - az alapfokú ellátás kivételével,
i) vendéglátó épület,
j) nem zavaró hatású kézműipari építmény
helyezhető el.

(4) Az építési övezet területén:
a) önálló ipari épület,
b) önálló raktározási épület,
c) önálló kereskedelmi rendeltetésű épület,
d) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületben,
e) lakóépület
nem helyezhető el, meglévő épület rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezet területén megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a **(3) bekezdésben** felsorolt funkciókörökön kívül az épületeken belül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) kiskereskedelmi,
c) irodai,
d) szolgáltatási,

e) kulturális, művelődési és - az alapfokú oktatási létesítmények kivételével - oktatási célú,
f) szórakoztatási,
g) a gyermekintézmények kivételével egészségügyi,
h) kézműipari
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(6) Az építési övezet területén a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek csak gépjárműtárolás céljára létesíthetők terepszint alatti építményként.

(7) A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, önálló mélygarázsban vagy az épületen belül oldandó meg.

(8) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás és tárolás, árubemutatás nem megengedett.

(9) A KSZT lehetővé teheti, az e célból külön meghatározott telkeken, hogy a beépítés mértéke a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület megtartása esetén nagyobb lehet, mint az övezetben előírt mérték, de a meglévő épület bontása esetén új épületet csak az előírt beépítési mértéknek megfelelően szabad elhelyezni. Ez esetben a szintterületi mutató legfeljebb 25%-kal növelhető.

44. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
M-III-ID/1	**2000**	**30**	**35**	**1,2 (1,5)***	**65**	**25**	**10,5**	**16**

*** (9) bekezdés szerinti 25%-os engedmény, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén**

M-III-ID/2, M-III-ID/3, M-III-ID/4,
RÉSZBEN INTÉZMÉNYDOMINÁNS - MUNKAHELYI TERÜLET

114.§

(1) Az övezet területe jellemzően szabadonálló, kivételesen - ha KSZT lehetővé teszi - zártsorú beépítésű üzemi és intézményi épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A meglévő üzemi funkció korszerűsítése, az azzal kapcsolatos átalakítás megengedett, de az ipari tevékenység megváltozása esetén más környezetet zavaró ipari, üzemi tevékenység nem telepíthető.

(3) Az övezet területén az ipari funkció megszüntetésével párhuzamos intézményi rendeltetésű funkcióváltás esetén a **111. §** szerinti épületeken kívül:
a) intézményi épület,
b) irodaépület,
c) ellátó, szolgáltató építmény,
d) kereskedelmi épület,
e) sportépítmény,
f) oktatási építmény - az alapfokú ellátás kivételével -
helyezhető el a **(4) bekezdés** figyelembevételével.

(4) Kereskedelmi jellegű szálláshely-szolgáltató épület létesítése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása e célra csak az üzemi funkció teljes megszüntetése után lehetséges.

(5) Az építési övezet területén üzemanyagtöltő állomás csak egyéb rendeltetésű épületben létesíthető, amennyiben KSZT azt lehetővé teszi. Az e célból létesülő épületre ütemezett építési és használatbavételi engedély nem adható ki.

(6) A szabadonállóan beépíthető telkek előkerti méretét a szomszédos beépítés függvényében kell meghatározni a KSZT-ben.

(7) A Szentendrei út menti, úttal határos előkertben 50 férőhelynél nagyobb befogadó képességű felszíni parkoló nem létesíthető. A parkolót ez esetben is fásítottan kell kialakítani.

(8) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakult beépítés esetén az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál a KSZT egyedi értékeket határozhat meg a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

(9) Kialakult telekállapot esetén az előírt kialakítható telekméretnek nem megfelelő méretű telek akkor építhető be, ha területe nagyobb mint 750 m^2.

(10) A kialakult állapotú telkek összevonása akkor is engedélyezhető, ha a létrejövő telek alakja nem teljesen szabályos.

(11) A telkek hátsókertje és az oldalkertek telekhatár menti sávjának legalább fele minimum 3 m széles zöldsávként alakítandó ki.

(12) Előkertben, illetőleg a telek 10 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás, tárolás, kereskedelmi árubemutatás nem folytatható.

(13) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület a fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a tulajdonos, illetőleg a személyzet számára, a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

45. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
M-III-ID/2	**3000**	**30**	**45**	**2.0**	**65**	**25**	**10,5**	**16**
M-III-ID/3[2]	**1500**	**20**	**50**	**1.5 (1,6)****	**65**	**25**	**3**	**10.5**
M-III-ID/4[3]	**5000**	**50**	**65**	**2,4 (2,5)****	**65**	**25**	**7,5**	**16**
[1]M-III-ID/5	**1500**	**20**	**50**	**2,0***	**65**	**25**	**3**	**10,5**

*** A telek megemgedett legnagyobb szintterületi mutatójából 0,5 m^2/m^2 kizárólag a rendezett terepszint alatt helyezhető el (1,5+0,5).**
****közhasználat céljára átadott terület esetén**

[2] módosította: 40/2006.(VI.30.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (3) bekezdés
[3] módosította: 40/2006.(VI.30.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (3) bekezdés
[1] kiegészítette: 48/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (3) bekezdése

MZ-III/1, MZ-III/2, MZ-III/3
ÜZEMI ÉS TELEPHELY JELLEGŰ, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET

115.§

(1) Az övezet elsősorban a szabadonálló beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezésére szolgál, melynek területén a **111.§** szerinti épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el.

(2) A szabadonállóan beépíthető telkek előkerti méretét a szomszédos beépítés függvényében KSZT-ben kell meghatározni. A hátsó- és oldalkerti méretek az OTÉK előírásai szerint alakítandók, melytől a KSZT indokolt esetben a kialakult állapotra tekintettel eltérhet.

(3) 3000 m^2-nél nagyobb és legalább 50 m széles telken az oldal és hátsókertben legalább 5 m széles zöldsávot kell kialakítani a telekhatár mentén. Ennél kisebb telekterület vagy telekszélesség esetén a kötelező zöldsáv szélessége az oldalkertben 3 m-re csökkenthető.

(4) Az 1 ha feletti beépítetlen telek esetében, annak szabadonálló beépítésénél az oldal- és hátsókertben kialakítandó zöldsáv szélessége 10 m, akkor is, ha így a zöldfelület területe a kötelezően előírt mértéknél nagyobb. A minimálisan előírt zöldfelületi mértéket meghaladó telekhatár menti zöldfelület gyeprácsos fásított parkolóként is megvalósítható.

(5) Előkertben, illetőleg a telek 30 m-es közterület felőli sávjában szabadtéri raktározás nem folytatható, a kereskedelmi jellegű árubemutató kivételével.

(6) A telkek közterület felőli, minimum 30 m-es sávjában az épület homlokzatmagassága a közterület felőli legalább 10 m-es épületmélységben nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(7) Az övezetben új lakóépület nem létesíthető. A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően már meglévő lakóépület fennmaradásáig felújítható, korszerűsíthető, de bővítésük legfeljebb a meglévő tetőtér beépítésével, illetőleg maximum a meglévő alapterület 25 %-os mértékéig engedélyezhető. Meglévő lakóépület bontása után új lakóépület nem létesíthető, az egyéb funkciójú épületben a lakásszám visszapótolható a tulajdonos, illetőleg a személyzet számára, a szakhatóság előírásainak figyelembevételével.

46. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
MZ-III/1	**5000**	**50**	**35**	**1,5**	**45**	**35**	**3**	**16**
MZ-III/2	**3000**	**30**	**35**	**1,5**	**60**	**35**	**3**	**12-16***
MZ-III/3	**1200**	**20**	**35**	**1,35**	**75**	**35**	**3**	**7,5**

*** 30 m-es telekszélesség felett KSZT szerint)**

Ü-III-A, Ü-III-K, Ü-III-N/1, Ü-III-N/2
APRÓTELKES, VALAMINT KIS ÉS NAGYTELKES ÜDÜLŐTERÜLETEK

116.§

(1) Az **Ü-III** jelű építési övezetek:
a) **Ü-III-A** Aprótelkes üdülőterületek
b) **Ü-III-K** Kistelkes üdülőterületek
c) **Ü-III-N/1** Nagytelkes üdülőterületek
d) **Ü-III-N/2** Különösen nagytelkes üdülőterületek

(2) Az övezet elsősorban üdülők, az idegenforgalom, a szabadidő-eltöltés, a sportolás és rekreáció intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület. Új épületet elhelyezni csak a területre vonatkozó KSZT, illetőleg a **8. számú mellékletben** rögzített szabályozási elemek figyelembevételével szabad.

(3) Az övezet területén:
a) üdülőépület,
b) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,
c) üdülőtábor, kemping,
d) sportépítmény,
e) vízisport építménye, csónaktároló, csónakház,
f) vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,
g) legfeljebb 500 m^2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi létesítmény,
h) önálló vendéglátó épület,
i) rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmény,
j) művelődési és kulturális épület,
k) közösségi szórakoztató épület,
l) mélygarázs
helyezhető el.

(4) Az övezetek területén
a) lakóépületet vagy – a szolgálati lakás kivételével - lakófunkciót tartalmazó épületet,
b) önálló, nem a rekreációs vagy közösségi létesítményt kiszolgáló irodaházat,
c) nem az idegenforgalmat vagy a rekreációt szolgáló közintézményt,
d) üzemanyagtöltő állomást önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületben, illetőleg kocsimosót,
e) ipari, kisipari épületet,
f) önálló, nem a fő rendeltetési egységet szolgáló raktárépületet,
g) nagykereskedelmi épületet, illetőleg rendeltetési egységet
elhelyezni, ilyen célra meglévő épület funkcióját megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezetek területén a **(3) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
a) vendéglátási,
b) 500 m^2-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
c) kulturális, művelődési és oktatási célú,
d) szórakoztatási,
e) sportcélú,
f) egészségügyi,
g) szociális
funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.

(6) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma vagy a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

(7) Az övezetek területén építési telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett. A telkek megosztásánál önálló új telek közterületi kapcsolata kizárólag a Királyok útja, Nánási út felől, illetőleg a Dunára merőleges közterületekről biztosítható, csak a Kossuth Lajos üdülőpart és a Római part felőli közterületi kapcsolat biztosítása a telekalakítás során nem megengedett.
Az övezetek területén csoportházas beépítési mód nem megengedett.

(8) A 2.000 m^2-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m^2-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe, a **(9) és a (12) bekezdés** figyelembevételével. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.

(9) A hullámtérbe tartozó területeken, a Római part és Kossuth Lajos üdülőpart menti, jelen rendelet hatálybalépése előtt nem lekerített telekrészeket közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani és fenntartani. Ezek a parti közterülettel határos, közhasználat céljára szolgáló területrészek, valamint a kötelezően nem előírt, de az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott területrészek a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart felől kerítéssel nem keríthetők le.
Kizárólag a parti közterülettel határos telkek esetében a közhasználat céljára átadott, közterülethez csatlakozó területének minden megkezdett 100 m^2-e után 0,015 szintterületi mutató kedvezmény adható az adott telken, a teljes telekterületre vonatkozó 0,6-os szintterületi mutató mértékéig.

(10) A hullámtér területén a meglévő csónakházaknál meghatározott Duna felőli építési vonal és a telek homlokvonala közötti területeket közhasználat céljára szolgáló területként kell kialakítani, a **(9) bekezdés** szerinti feltételek és kedvezmények figyelembevételével.

(11) Az építési övezetek területén a jelen rendelet hatálybalépése előtt a telken már meglévő, a **3./B számú mellékletben** feltüntetett, védett csónakházi funkciók nem szüntethetők meg. A telek új beépítésénél, illetőleg a meglévő épületek rendeltetésének megváltoztatásánál, a jelen rendelet hatálybalépése előtt meglévő csónakház területének legalább 75 %-a fenntartandó azonos funkcióval. Az épület - rossz állaga, illetve technológiai elavultsága miatt szükséges - bontásának feltétele a telkeken a csónakházi funkció 2 éven belüli kötelező visszaépítése – az erre vonatkozó beépítési kötelezettség előírása mellett -, az eredeti csónakházi alapterület legalább 75 %-ának megfelelő méretben, önálló épületben vagy új épület földszintjén. A csónakház, illetve tároló eredeti tárolókapacitása legfeljebb 20%-kal csökkenthető. A meglévő, illetőleg újonnan létesített csónakháznak kizárólag a vízijárművek tárolását szolgáló tárolóterülete, fele értékben számítandó a szintterületi mutató számításánál. A jelen rendelet hatálybalépése után létesített csónakház rendeltetése nem változtatható meg.

(12) A legkisebb előírt telekterületet legalább kétszeresen meghaladó méretű telken a **(11) bekezdés** szerinti csónakház megtartása esetén annak eredeti, vagy a ténylegesen visszaépülő területének megfelelő mértékkel a telek beépítési aránya növelhető, a telek teljes területére számított 20%-os beépítési százalék mértékéig.

(13) Helyi védelemmel érintett, illetőleg a **4. számú függelék** szerint védelemre javasolt csónakház csak értékvédelmi műszaki dokumentáció készítése alapján bontható, azzal a feltétellel, hogy az, az eredeti kialakítás szerint, az eredeti építészeti elemek rekonstrukciójával visszaépül.

(14) A 14 m-nél nagyobb szélességű telkeken az épületeket szabadonálló épület-elhelyezéssel kell megvalósítani
Az északi oldalkert mérete az övezetben előírt építménymagasság fele, mely legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható.

(15) A telekmélység szerint a Dunára merőleges, 14 m-nél kisebb szélességű telkeken az épületek az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is elhelyezhetők az oldalhatártól számított 1,0 m-es építési határvonalon, ez esetben:
a) a déli oldalkert legkisebb mérete 4,5 m,
b) az épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m
lehet.

(16) A déli oldalkert legkisebb mérete a 14 m-nél szélesebb telkeken:
a) az **Ü-III/K**, illetőleg az **Ü-III/A** övezet területén:
   - 20 m-nél keskenyebb telekszélesség esetén 4,5 m,
   - 25 m-es telekszélességig 6,0 m,
   - 25 m felett az övezetben meghatározott építménymagasságnak megfelelő méretű,
   - 30 m felett 12 m.

g) az **Ü-III-N/1** területein a déli oldalkert legkisebb mérete 6,5 m, 20 m-nél nagyobb telekszélesség esetén 8 m.
h) az **Ü-III-N/2** területein a déli oldalkert legkisebb mérete 12 m, mely csónakház építése esetén 8,0 m-re csökkenthető.

(17) Új épület építésénél vagy meglévő épület bővítésénél az épület Dunával párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 20 m-t. 40 m-nél nagyobb telekszélesség esetén megengedett a Dunával párhuzamos

épülettömegek nyaktagos összekötése oly módon, hogy azok tömegükben jellemzően önálló épületegységek hatását keltsék, amennyiben közöttük legalább 6,0 m-es távolság biztosított.

(18) A Dunára merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 m-nél.
Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:
a) az **Ü-III-N/1 és Ü-III-N/2** területen sem az 1000 m^2-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át,
b) az **Ü-III-K** területen sem az 500 m^2-t, sem a telek beépíthető területének 75%-át.

(19) A telkeken kialakítandó 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló legfeljebb 25 %-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 75 %-a gyeprácsos kialakítású, fásított parkolóként létesítendő, melynek felülete azonban nem számítható be a zöldfelületi mutató értékébe.

(20) Sportpálya kialakítása esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke 20 %-kal csökkenthető. A legkisebb zöldfelület számításába a vízmedencék vízfelületének fele beszámítható.

(21) Az övezet területén csak a **27.§ (1) bekezdés** szerinti, átlátást biztosító áttört kerítés építhető – a **(22) bekezdésben** foglaltak kivételével - mind a közterület, mind a szomszédos telekingatlan felé.

(22) A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart árvízvédelmi töltéssel nem védett sávja mentén a közterületi kerítések kialakításánál azok mellvédelemeinek felső síkja az adott szakasz mértékadó árvízszintjének megfelelő magasságában alakítandó ki tömör kerítéselemként. 1,5 m-nél magasabb tömör kerítéselemet a közterület felől kertépítészeti elemekkel kell megvalósítani, illetőleg takarni.

(23) A Pünkösdfürdő utcától délre eső területen az üdülő és szálláshely-szolgáltató építmények közül kizárólag a mindenkor hatályos kereskedelmi szállásférőhelyekre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő rendeltetési egységeket, illetőleg kötelezően előírt helyiségeket is tartalmazó szálláshely-szolgáltató épületek létesíthetők, az alábbiak szerint:
a) turistaszálló,
b) panzió, fogadó étteremmel,
c) szálloda étteremmel,
d) kulcsos ház,
e) kemping,
f) ifjúsági szálló,
g) üdülőház, üdülőtelep, társasüdülő
helyezhető el, illetve meglévő üdülőépület csak ilyen célra alakítható át.

(24) Az **Ü-III-N/1** és **Ü-III-N/2** jelű övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb társasüdülő létesítése esetén – függetlenül annak telepszerű vagy többszintes elrendezésétől – kötelező módon létesíteni kell:
a) az üdülőházakra vonatkozó jogszabályok szerinti 24 órás portaszolgálat számára önálló helyiségcsoportot,
b) közösségi helyiséget legalább 100 m^2 nettó alapterülettel az üdülőegységek számához igazított illemhelyekkel,
c) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas területrészt,
d) a Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább az üdülőegységek számának felére számított csónaktárolót.

(25) Az övezetek területén a tetők hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, manzárdtető nem alkalmazható.

(26) A területen a 4000 m^2-es teleknagyságot elérő, illetőleg meghaladó méretű telkeken új épület elhelyezésénél a beépítés előzetes tisztázása érdekében kötelező elvi engedélyt kérni.

(27) A **Ü-III** építési övezet telkeinek:
a) legkisebb kialakítható méreteit,
b) a beépítés legnagyobb mértékét,
c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét a **47. sz. táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

A KSZT a **47. számú táblázat** határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik.

47. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	**m**	**%**	**m^2/ m^2**	**%**	**%**	**m**	
Ü-III-A	**1000**	**16**	**20**	**0,4**	**25**	**60**	**4,5**	**5,5**
Ü-III-K	**2000**	**20**	**20**	**0,5**	**25**	**60**	**4,5**	**6,5**
Ü-III-N/1	**4000**	**40**	**20**	**0,6**	**20**	**60**	**4,5**	**9,5**
Ü-III-N/2	**6000**	**60**	**20**	**0,6**	**20**	**60**	**4,5**	**11,0**

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

K-EÜ-III
JELENTŐS EGÉSZSÉGÜGYI LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETE

117.§

(1) Az övezet a különleges területek egészségügyi létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
Az övezet területén a beépítés módját és a szabályozási határértékek mértékét a KSZT határozza meg a **48. számú táblázat** figyelembevételével. Meglévő egészségügyi létesítmény telke nem osztható meg.

(2) Az övezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak KSZT szerint lehet, és kizárólag a **(3) bekezdés** szerinti létesítmények elhelyezése céljából.

(3) Az övezet telkein kizárólag:
a) az egészségügy létesítményei,
b) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
c) a területet használók számára legfeljebb 500 m^2 szintterületű kereskedelmi és vendéglátási építmény,
d) a terület ellátását szolgáló parkolóház
helyezhetők el.

(4) A területen, a telken belüli parkolás csak fásított felszíni parkolóban vagy terepszint alatti mélygarázsban, illetőleg parkolóházban engedélyezhető.

48. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
K-EÜ-III	**2**	**150**	**35**	**2,0**	**45**	**50**	**4,5**	**20,0**

K-SP-III[1]
K-SP-III, K-SP-III/Ró VÁROSI JELENTŐSÉGŰ KIEMELT SPORTTERÜLETEK[2]

117/A. §.

(1) [3]Az építési övezetek a különleges területek sportlétesítményeinek szabadonálló módú elhelyezésére szolgálnak.

(2) [4]Az építési övezetek telkein kizárólag
a) sportlétesítmények,
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
c) maximum 100 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület ,
d) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
e) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
f) a **K-SP-III/Ró** övezet területén az a)-e)pontokon kívül szolgálati lakás
helyezhetők el.

(3) [5]A **K-SP-III/Ró** építési övezetben az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 m-t

[1] kiegészítette: a 39/2005. (IX.20.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (5) bekezdése
[2] módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése
[3] módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése
[4] módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése
[5] módosította: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(3) bekezdése

(4) Az építési övezetben telekalakítás és beépítés a 48/A. számú táblázat alapján történhet.

48/A. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	**m**	**%**	**m^2/ m^2**	**%**	**%**	**m**	
K-SP-III	**10000**	**50**	**30**	**0,6**	**30**	**20**	**3,5**	**9,0**
[1]K-SP-III/Ró	**6000**	**35**	**30**	**0,8**	**40***	**35**	**4,5**	**9,0**

** Terepszint alatti beépítés csak az árvízi elöntés körülményeit is figyelembe vevő műszaki megoldás esetén engedélyezhető.*

[1] kiegészítette: a 48/2007.(VIII.31.)ÖK.sz. rendelet 3.§(4) bekezdés

A KV-III JELŰ KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

118.§

(1) Az egyes **KV** jelű övezetek területén kizárólag KSZT alapján szabad telket alakítani, meglévő épületet 20 %-nál nagyobb mértékben alapterületében bővíteni, rendeltetési módját megváltoztatni, illetőleg új épületet, építményt elhelyezni.
Az egyes övezetekben külön nem rögzített szabályozási határértékeket a KSZT-ben kell meghatározni.

(2) Az egyes területeken belül új lakóépület nem létesíthető, a meglévő szolgálati lakóépület felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.

(3) Az egyes területeken új épület elhelyezése előtt a 10.000 m^2 feletti telekméret esetén a telekhatár mellett zöldsávot kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő közlekedést szolgáló burkolatok, épületek azt nem teszik lehetővé.
Amennyiben a zöldsáv BVKSZ-ben előírt szélessége nem biztosítható, akkor a telekhatár mellett háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni.

(4) Új, szennyvízelvezetést igénylő épületet elhelyezni a területen csak a telek teljes közművesítése után lehet.

(5) Az övezetek területén a parkolás – a járműtelep céljára szolgáló övezetek kivételével - felszíni fásított parkolóban oldható meg.

(6) Előkertes beépítés esetén portaépület, illetve azzal egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület céljából az előkert mérete csökkenthető.

KV-TE-III
TEMETŐTERÜLET KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETE

119.§

(1) Meglévő temető átalakításához, átépítéséhez, bővítéséhez KSZT készítése kötelező.

(2) A kerület közigazgatási területén a Békásmegyer Ófalú területén lévő temetőben kizárólag urnasíros kialakítás és temetkezés lehetséges.

(3) A temetők területén a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül:
a) egyházi és kegyeleti épületek,
b) az Óbudai temető területén krematórium,
c) a temetkezés egyéb építményei,
d) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
e) szolgálati lakóépület,
f) a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények,
g) kivételesen - ha azt KSZT részletesen szabályozza - a sírfelállításhoz szükséges műhelyépületek, kőfaragó műhelyek
helyezhetők el.

(4) A temető területén belül parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

(5) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet) telepítésével.

(6) A telken belül az építhető épületek építménymagasságát, a beépítés mértékét KSZT-ben kell meghatározni, melyhez elégséges az építési hely határainak rögzítése is.

(7) Temető bővítésénél 100 m^2-ként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.

KV-TB-III
TÖMEGKÖZLEKEDÉSI BÁZISTERÜLET KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETE

120.§

(1) A terület kizárólag a tömegközlekedés bázislétesítményeinek elhelyezésére szolgál, nagyvasúti járműtelep a területen nem létesíthető.

(2) A területen csak KSZT alapján szabad telket kialakítani, megosztani, új épületet elhelyezni.

(3) A területen a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
a) szolgálati lakóépület,
b) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
c) a működéssel összefüggő szolgáltató-épület, raktárépület,
d) járműtároló,
e) karbantartó műhely
helyezhető el.

(4) A telekhatárok mellett legalább 5 m-es szélességben háromszintes növényállomány telepítendő.

49. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
KV-TB-III	**4000**	**40**	**45**	**1,35**	**45**	**10**	**3,0**	**12,0**

KV-HU-III
HULLADÉKUDVAR KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETE

121.§

(1) Az övezet kizárólag a települési szilárd hulladékok gyűjtésére és időszakos kezelésére szolgál.

(2) Az övezet területén csak KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni.

(3) Az övezet területén a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül kizárólag a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
a) hulladékgyűjtő-építmények,
b) iroda,
c) raktárépítmény,
d) járműtároló,
e) szolgálati lakás
létesíthető.

(4) A terület telekhatára mentén legalább 5 m szélességű sávban 3 szintes növényállományt kell telepíteni és fenntartani.

50. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/ m^2	%	%	m	
KV-HU-III	**2000**	**40**	**45**	**1,35**	**45**	**25**	**3,0**	**12,0**

KV-EN-III
ENERGIASZOLGÁLTATÁS KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETE

122.§

(1) Az övezet kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén csak KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. A nem meghatározott szabályozási határértékeket a KSZT-ben kell rögzíteni az **51. sz. táblázat** figyelembevételével.

(3) Új létesítmény esetén környezeti hatástanulmány készítése kötelező.

(4) Az övezet területén energiaszolgáltatás létesítményein kívül, a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:
a) szolgálati lakás,
b) iroda,
c) raktár,
d) járműtároló
helyezhető el.

51. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/ m^2	%	%	m	
KV-EN-III	**KSZT**	**KSZT**	**45**	**1,35**	**45**	**10**	**3,0**	**12,0**

KV-SZK-III
SZENNYVÍZKEZELÉS KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEI

123.§

(1) Az övezet kizárólag az szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén csak KSZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni. a szabályozási határértékeket a KSZT-ben kell meghatározni.

(3) Új szennyvízkezelő létesítmény esetén környezeti hatástanulmány készítése kötelező.

(4) A fő tevékenység létesítményein kívül a BVKSZ 50.§-ában foglaltak közül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:

a) szolgálati lakás,
b) iroda,
c) raktár,
d) járműtároló
helyezhető el.

(5) A védőtávolságot a szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.

(6) Az előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni legalább 10 m-es sávban.

II/B
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

KL-KT-III
KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK

124.§

(1) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a BVKSZ 51.§ vonatkozó előírásain túlmenően jelen rendeletben a közterületeken megengedett építmények helyezhetők el **a 21.-23.§** előírásainak megfelelően.

(3) Az övezetbe tartozó egyes közterületek a **23. §**-ban megjelölt szakaszokra vonatkozóan azok átépítésekor, területükön köztárgyak elhelyezésekor, növényzet telepítésekor közterület-rendezési tervet kell készíteni.

(4) Az övezet területén önálló üzemanyagtöltő állomás, illetőleg egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.

(5) Az övezet területén a meglévő növényállomány fokozott figyelembevételével szabad csak a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni.

(6) Kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő, a BVKSZ–ben és jelen rendeletben védett fasorokra, azok folyamatos karbantartására és szükség esetén a fasor-rekonstrukciókra.

KL-VA-III
VASÚTI LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET

125.§

(1) Az övezetbe tartozik az esztergomi vasúti vonal, valamint a HÉV tömegközlekedést szolgáló területe.

(2) Az övezet területén telket, építési területet kialakítani, annak meglévő határát módosítani, építményt elhelyezni csak a KSZT előírásai alapján lehet.

(3)Az övezet területén a BVKSZ 51.§-ában foglaltak közül KSZT alapján a vasúti megálló és váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények mellett a tevékenységhez tartozó:

a) raktárak,
b) szolgálati intézmények,
c) szolgálati szállásépületek,
d) szolgálati irodák,
e) vendéglátási és maximum 500 m2 bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épületek,
f) felszíni parkoló,
g) mélygarázs, parkolólemez, parkolóház

helyezhetők el.
KSZT hiányában a területen kizárólag a vasúti megálló és fedett várakozóhelyek építményei helyezhetők el.

(4) Az övezet területén:

a) lakóépületet vagy lakást,
b) olyan épületet, illetőleg létesítményt, melynek környezetterhelési határértéke alacsonyabb az övezet megengedett határértékeinél,
c) önálló intézményt,

d) kereskedelmi és vendéglátási létesítményt a **(3) bekezdésben** foglaltak kivételével,
e) ipari létesítményt,
f) veszélyes hulladék tartós tárolását szolgáló raktárt
elhelyezni nem lehet.

(5) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül oldandó meg.

(6) Az övezet területén a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értékét a KSZT-ben kell rögzíteni.

KL-KÉ-III
KÖZLEKEDÉSSEL KAPCSOLATOS ÉPÍTMÉNYEK ÖVEZETE

126.§

(1) A terület elsősorban a tömegközlekedés végállomásának elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a végállomás építményei és a hozzátartozó parkolóterületek létesítményein kívül a BVKSZ 51.§-ában foglaltak közül:
a) a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák,
b) szolgálati pihenők,
c) várótermek és várakozó terek, pihenők,
d) vendéglátási építmények,
e) 500 m^2-t nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendeletetési egységek
helyezhetők el.

(3) A területen telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévőt alapterületében bővíteni csak KSZT alapján lehet.

(4) Az építmények elhelyezésére, a közterület rendezésére vonatkozó tervekről előzetesen ki kell kérni az önkormányzati tervtanács véleményét.

52. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	**m**	**%**	**m^2/m^2**	**%**	**%**	**m**	
KL-KÉ-III	**3000**	**-**	**20**	**1,35**	**45**	**10**	**3,0**	**12**

Z-FK-III, Z-KK –III, Z-KP-III, Z-VP
A FÁSÍTOTT KÖZTEREK, A KÖZKERTEK, A KÖZPARKOK ÉS A VÁROSI JELENTŐSÉGŰ KÖZPARKOK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

127.§

(1) A területbe tartoznak a BVKSZ Z keretövezetének Z-FK jelű a szilárd vagy szilárdított burkolattal ellátott, gyalogosközlekedési-, séta - és pihenőfunkciót szolgáló városi közterei, Z-KK jelű közkertjei, a Z-KP jelű a közparkként kialakított területei, valamint a Z-VP jelű városi jelentőségű közparkterületek.

(2) A kerület közigazgatási területén a zöldterületek:
a) **Z-FK-III** Fásított köztér
b) **Z-FK-III/NB** Nem beépíthető fásított köztér
c) **Z-KK-III** Közkert
d) **Z-KK-III/SP** Sportcélú közkert
e) **Z-KP-III** Közpark
f) **Z-KP-III/SP** Sportcélú közpark
g) **Z-KP-III/RK** Régészeti közpark
h) **Z-KP-III/TP** Tematikus közpark
i) **Z-VP-III** Városi jelentőségű közpark
j) **Z-VP-III/U2** Városi jelentőségű közpark- Újlak 2.[1]
k) **Z-VP-III/U3** Városi jelentőségű közpark – Újlak 3.[2]

(3) Az övezetek területén közutat, gépjárművárakozó-helyet létesíteni, valamint épületet,– a kerület közterületein elhelyezhető köztárgyak kivételével - elhelyezni csak kertépítészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján lehet.

(4) Az Z keretövezet övezeteinek területén csak az övezetben meghatározott építmények helyezhetők el.

(5) A parkolófelületeket:
a) a zöldterületre számított parkolóférőhelynek megfelelőket fásított parkolóként,
b) a közparkban elhelyezhető egyéb létesítményekre számított parkolóférőhelyeket gyeprácsos kivitelű, fásított parkolóként vagy épületen belül, illetőleg terepszint alatti építményben
kell megvalósítani.

(6) A **Z-III** jelű övezetek további előírásait a **128.-131. §-**ok határozzák meg.

Z-FK-III ÉS Z-FK-III/NB
FÁSÍTOTT KÖZTÉR ÉS FELSZÍNEN NEM BEÉPÍTHETŐ FÁSÍTOTT KÖZTÉR

128.§

(1) A **Z-FK-III** övezet területén építményként, KSZT alapján a BVKSZ 52.§-ában foglaltak közül:
a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
c) közterületi pavilon – ha elhelyezését KSZT lehetővé teszi,
d) terepszint alatti nyilvános illemhely,
e) a környező lakóépületek kiszolgálása céljából mélygarázs
létesíthető.

(2) A **Z-FK-III** övezet területén elhelyezhető terepszint feletti építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb a KSZT-ben meghatározott méretnél.

(3) **Z-FK-III/NB** övezet területén a felszín felett építményt elhelyezni – beleértve a közterületi pavilonokat is – nem lehet.

[1] kiegészítette: a 29/2005.(VII.15.) Ö.K. sz. Rendelet 3.§ (2) bekezdése
[2] kiegészítette: a 41/2005.(IX.15.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (3) bekezdése

(4) Az övezetek területén közhasználat elől elzárt területet nem szabad kialakítani, a területek nem keríthetők le kerítéssel, a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok kivételével.

(5) Az övezetek területén a terepszint alatti építmények felső szintje – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 0,5 m-nél nagyobb mértékben.

(6) Az övezetek területén a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %-a. Burkolatként a környező közterületek díszburkolata alkalmazandó, azok hiányában azt kertépítészeti tervben kell meghatározni. Az így kialakított vendéglátó teraszokon kiszolgáló építmény nem létesíthető, de egybefüggő védőernyő szerkezet, lábon álló kerti tető elhelyezhető.

(7) A köztárgyak elhelyezésének módját és feltételeit, valamint a burkolt felületek arányát, a zöldfelületek növényállományát kertészeti munkarészt is tartalmazó KSZT meghatározhatja..

53. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az övezetbe sorolt terület megengedett						az elhelyezhető épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
Z-FK-III	**800**	**-**	**2**	**-**	**85**	**15**	**3,0**	**4,5**
[1]Z-FK-III/NB	**800**	**-**	**-**	**-**	**25**	**70**	**-**	**-**

Z-KK-III, Z-KK-III/SP
KÖZKERTEK, SPORTCÉLÚ KÖZKERTEK

129.§

(1) A **Z-KK-III** közkert területén játszókertet, pihenőkertet, a **Z-KK-III/SP** övezet területén sportkertet lehet létesíteni.

(2) A kerület területén az övezetbe tartozó területeken új telket kialakítani nem lehet.

(3) A **Z-KK-III** övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel nem keríthetők le, a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok kivételével.

(4) A **Z-KK-III/SP** övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(5) Az övezet területén elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100 m^2-nél.

(6) Az övezet területén építményként KSZT alapján a BVKSZ 52.§-ában foglaltak közül:
a) a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - amennyiben ezt a KSZT lehetővé teszi -, cukrászda, fagylaltozó,
b) nyilvános illemhely,
c) a **Z-KK-III/SP** övezet területén a testedzést szolgáló építmény
létesíthető.

[1] kiegészítette: 49/2004.(XII.8.) sz. ÖK Rendelet 3.§ (4) bekezdése

54. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/ m^2	%	%	m	
Z-KK-III	**1000**	**-**	**1**	**-**	**20**	**65**	**3,0**	**4,5**
Z-KK-III/SP	**1000**	**-**	**2**	**-**	**30**	**50**	**3,0**	**4,5**

Z-KP-III, Z-KP-III/SP, Z-KP-III/RK, Z-KP-III/TP
Z-KP-III, Z-KP-III/SP, KÖZPARKOK, SPORT CÉLÚ KÖZPARKOK ÉS TEMATIKUS KÖZPARKOK

130.§

(1) A **Z-KP-III** és a **Z-KP-III/SP** közpark területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet, **Z-KP-III/RK** és a **Z-KP-III/TP** régészeti parkot, illetőleg tematikus közparkot szabad létesíteni.

(2) A kerület területén az övezetbe tartozó területeken további telket kialakítani csak KSZT alapján lehet.

(3) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(4) Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb a KSZT-ben meghatározott mértéknél.

(5) Az övezet területén épületként KSZT alapján a BVKSZ 52.§-ában foglaltak közül:
a) a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - amennyiben ezt a KSZT lehetővé teszi, cukrászda, fagylaltozó, újságos pavilon,
b) terepszint alatti gyalogos aluljáró,
c) nyilvános illemhely,
d) legalább 2,5 m-es talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs,

valamint a fentieken túlmenően
e) a **Z-KP-III/SP** övezet területén a testedzést szolgáló építmény, épület,
f) a **Z-KP-III/RK** övezet területén az idegenforgalmat, a régészeti feltárást, a látogatók fogadását szolgáló építmény, épület, vendéglátó épület,
g) a **Z-KP-III/TP** övezet területén a fentieken kívül az ismeretterjesztés építményei, botanikai értékeket bemutató növény- és pálmaház, vadaspark, szabadtéri kiállítások építményei, illetőleg részben fedett szabadterek

létesíthetők.

(6) A **Z-KP-III/TP** tematikus közpark területén lévő üvegházak a terület legfeljebb 10%-ának megfelelő beépítettség mértékéig megtarthatók, amennyiben az közösségi funkciót szolgáló építménnyé átalakítható.

55. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterület i mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	ha	**m**	**%**	**m^2/m^2**	**%**	**%**	**m**	
Z-KP-III	**1**	**80**	**2**	**0,015**	**20**	**75**	**3,0**	**6,0**
Z-KP-III/SP	**1**	**80**	**2**	**0,015**	**20**	**75**	**3,0**	**6,0**
Z-KP-III/RK	**1**	**80**	**KSZT**	**0,015**	**20**	**75**	**3,0**	**6,0**
Z-KP-III/TP	**1**	**80**	**KSZT**	**0,015**	**20**	**75**	**3,0**	**6,0**

Z-VP-III, Z-VP-III/U2[1],Z-VP-III/U3[2]
VÁROSI JELENTŐSÉGŰ KÖZPARKOK

131.§

(1) A közparkok területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet szabad létesíteni.[3]

(2) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(3) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani csak KSZT alapján lehet, melynek nagysága nem haladhatja meg az övezetbe sorolt egybefüggő terület 5%-át. A közhasználat elől nem elzárható területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(4) Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterületének legnagyobb méretét a KSZT-ben rögzíteni kell.

(5) Az övezet területén építményként KSZT alapján a BVKSZ 52.§-ában foglaltak közül:
a) a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - amennyiben ezt a KSZT lehetővé teszi, cukrászda, fagylaltozó, újságos pavilon,
b) terepszint alatti gyalogos aluljáró,
c) nyilvános illemhely,
d) legalább 2,5 m-es talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs,
e) sportépítmény,
f) a testedzést szolgáló építmény,
g) az idegenforgalmat, a régészeti feltárást, a látogatók fogadását szolgáló építmény, vendéglátó épület – a szállás-férőhely szolgáltató épületek kivételével -,
h) az ismeretterjesztés építményei,
i) botanikai értékeket bemutató növény- és pálmaház,
j) vadaspark,
k) szabadtéri kiállítások építményei, illetőleg
l) részben fedett szabadterek
létesíthetők, a **32. §** különleges rendelkezéseinek figyelembevételével.

A volt bányaterületeken a KSZT-ben meg kell határozni azokat a területeket, ahol a talajmechanikai adottságok függvényében épület, terepszint alatti építmény elhelyezhető.

[1] kiegészítette: a 29/2005.(VII.15.) Ö.K. sz. Rendelet 3.§ (3) bekezdése
[2] kiegészítette: a 41/2005.(IX.15.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (4) bekezdése
[3] módosította: a 41/2005.(IX.15.)ÖK.sz. rendelet 2.§ (5) bekezdése

56. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	ha	**m**	**%**	**m^2/m^2**	**%**	**%**	**m**	
Z-VP-III	**10 ha**	**200**	**2**	**-**	**0**	**75**	**4,5**	**6,0**
Z-VP-III/U2[1]	**10 ha**	**200**	**2**	**0,06**	**3**	**75**	**-**	**9,5**
Z-VP-III/U3[2]	**10**	**200**	**2**	**0,05**	**3**	**75**	**3,5**	**15,0**

E-TT-III, E-VE-III, E-TG-III/1, E-TG-III/2 ERDŐTERÜLETEK

132.§

(1) Az övezetek területébe a kül- és belterületi
a) **E-TG-III /1** Turisztikai erdőterület
b) **E-TG-III /2** Turisztikai erdőterület meglévő épülettel
c) **E-TT-III** Természeti terület
d) **E-VE-III** Véderdő területe
övezetű erdők tartoznak.

(2) Az **E-TG-III/1** erdőövezet területén a BVKSZ 53.§-ában foglaltak közül:
a) vendéglátó épület,
b) a szabadidő eltöltés építményei,
c) pihenés, testedzés építményei,
d) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
g) az erdőterület fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképítményei),
i) közlekedési építmények,
j) távvezetékek
helyezhetők el az illetékes szakhatóság hozzájárulásával.

(3) Az **E-TG-III/2** erdőövezet területén a **(2) bekezdésben** említetteken kívül,
a) ha a telekterület meghaladja az 1000 m^2-t akkor 300 m^2-enként,
b) ha a telekterület meghaladja a 3000 m^2-t akkor 750 m^2-enként
egyenként, legfeljebb 30m^2-es alapterületű, a tulajdonosok ott-tartózkodását szolgáló, pihenőépület létesíthető.
Az övezet területén új épület nem építhető. Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület felújítható, korszerűsíthető, tetőtere - a tetőtér kubatúrájának bővítése nélkül – beépíthető, de alapterületi bővítése, emeletráépítés nem megengedett.

(4) Az **E-TT-III** övezet területén a BVKSZ 52.§-ában foglaltak közül kizárólag a
a) pihenés, testedzés építményei,
b) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
c) a terület fenntartásához szükséges építmények
helyezhetők el.

(5) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

[1] kiegészítette: a 29/2005.(VII.15.) Ö.K. sz. Rendelet 3.§ (4) bekezdése
[2] kiegészítette: a 41/2005.(IX.15.) ÖK.sz. rendelet 2.§ (6) bekezdése

(6) Az **E-VE-III** övezetnek a kerület északi határában lévő, Budakalásszal határos – 65694-65735 helyrajzi számú - korábbi zártkertek területén az M0 autóút kiépítéséig, a kialakult telkeken legfeljebb egyenként 30 m^2-es pihenőépület létesíthető, ideiglenes építményként, melyet az út kialakítása, illetőleg a szükséges kisajátítások során kártalanítás nélkül meg kell szüntetni. Az **E-VE-III** övezet egyéb területein épület nem létesíthető. A területen a gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló út kialakítható, amennyiben KSZT azt nem tiltja.

(7) A tervezett, de véderdőként még nem kialakított és védőerdőnek megfelelően még nem fásított **E-VE-III** övezet területén meglévő, és jelen rendelet, valamint a BVKSZ és FSZKT-ról szóló rendelet hatálybalépése előtt az akkor vonatkozó építési szabályok szerint szabályosan épített, már meglévő épület, illetőleg annak rendeltetése a terület kisajátításáig megtartható. A meglévő épületen csak jókarbantartási és életveszély-elhárító építési munka végezhető.

MG-III
MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

133.§

(1) A mezőgazdasági területek
a) **MG-RT-III** Kiskertes rekreációs területek
b) **MG-RF-III/1** Fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs területek
c) **MG-RF-III/2** Fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs területek
d) **MG-MF-III** Fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági területek

(2) Az **MG-RF-III/1 és MG-MF-III/1** jelű övezetek távlatban beépítésre szánt területeket jelentenek, melyhez a Budapest Településszerkezeti Tervének módosítása nem szükséges. Az **MG-RF-III/2** övezetbe sorolt területek belterületbe vonásához előzetesen Budapest Településszerkezeti Tervét is módosítani kell. Mindhárom övezet területét a javasolt építési övezet meghatározása előtt belterületbe kell vonni, és az FSZKT-ban meghatározott keretövezetnek megfelelő építési övezetbe kell sorolni. Az FSZKT-tól eltérő keretövezet alkalmazásához előzetesen az FSZKT-t módosítani szükséges.

(3) Az **MG-RT-III** övezet távlatban is külterületi, fejlesztésre nem kijelölt, rekreációs kiskertes terület.

(4) Az **MG-III** jelű övezetek további előírásait a **134.-136. §-**ok határozzák meg.

MG-RT-III,
KISKERTES REKREÁCIÓS TERÜLETEK

134.§

(1) Az övezet a mezőgazdasági kiskertes területek távlatban fejlesztésre nem kijelölt területe.

(2) Az **MG-RT-III** övezet területén a BVKSZ 54.§-ában foglaltak közül:
a) présház,
b) szerszám és kisgéptároló építmény,
c) pince
létesíthető.

(3) Az **MG-RT-III** területeken a 1000 m^2-nél nagyobb telkeken legfeljebb telkenként 1 db 30 m^2-es, a nem tartós ott-tartózkodást biztosító épület létesíthető. 1000 m^2-nél kisebb méretű telken - a legfeljebb 10 m^2-es szerszámkamra kivételével - épület nem helyezhető el.

57. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
MG-RT-III	**720**	**10**	**3**	**-**	**10**	**80**	**-**	**4,5**

MG-RF-III/1, MG-RF-III/2
FEJLESZTÉRE KIJELÖLT, KISKERTES REKREÁCIÓS TERÜLETEK

135.§

(1) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezetek területén építményt elhelyezni csak a legalább 720 m^2-t elérő földrészleteken lehet.

(2) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezet területén - átmeneti hasznosítással és ideiglenes jellegű épületként – rekreációt szolgáló pihenőépület elhelyezhető, legalább részleges közműellátás esetén, a **(4) bekezdés** figyelembevételével. A terület belterületbe vonása után az ily módon kialakított épületeket szükség esetén kártalanítási igény nélkül el kell távolítani. Az épület ideiglenes voltát és annak bontási kötelezését az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság bejegyezteti. Amennyiben a már kialakult épület úgy bővíthető, hogy a telek beépítése a későbbi építési övezet előírásainak megfelelően szabályossá tehető, és a bontás nem válik szükségessé, a kötelezés az ingatlan-nyilvántartásból törölhető.

(3) A belterületbe vonásig átmeneti hasznosítással az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezetű területeken legalább 1000 m^2-es telekméret esetén a BVKSZ 54.§-ában foglaltak közül:
a) présház,
b) szerszám és kisgéptároló építmény,
c) pince, valamint
d) rekreációt szolgáló pihenőépület
létesíthető.

(4) Az **MG-RF-III/2** övezet területén legfeljebb 500 m^2 bruttó alapterületű, a területet használók ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben
a) a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és
b) legalább a részleges közműellátás biztosított.
Az **MG-RF-III/1** területen kiskereskedelmi építmény nem létesíthető.

Az FSZKT szerinti felszínmozgás-veszélyes területi korlátozás alá tartozó területen geotechnikai kategóriába még nem sorolt területen épület nem létesíthető.

(5) Ha a telekméretek nem érik el az 720 m^2-t, a közvetlenül szomszédos telkeken – azok tulajdonosainak megállapodása alapján - egy közös gazdasági, illetőleg pihenő épületet szabad elhelyezni a **(3) d) pont** szerint.

(6) Építmény elhelyezéséhez - a szerszám és kisgéptároló kivételével - legalább részleges közművesítés szükséges, kizárólag zártrendszerű szennyvíztároló létesítésével.

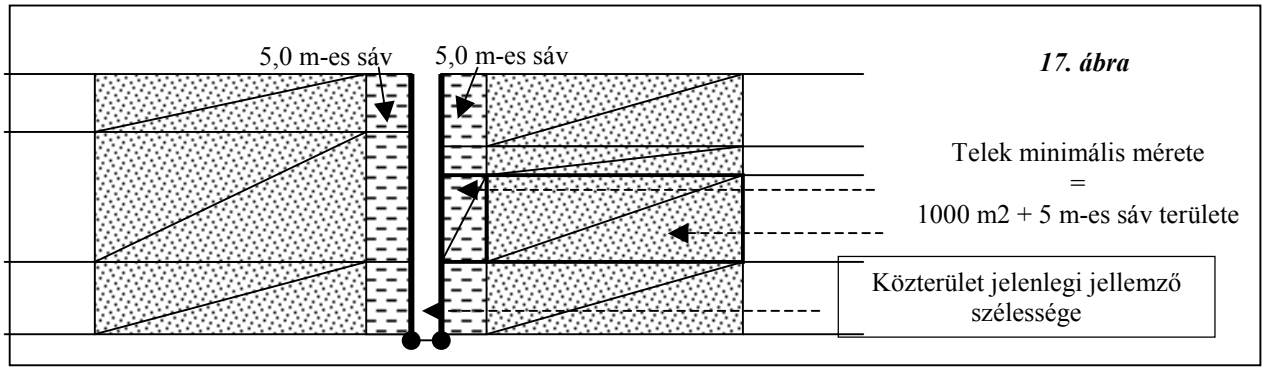
(7) Az övezetek területén a gazdálkodó, illetőleg a tulajdonos számára a tartós ottlakás célját szolgáló épület nem létesíthető.

(8) A 3000 m^2-t meghaladó méretű telek 3000 m^2-feletti területe csak fele értékben számítható be a beépítési mérték és a szintterületi mutató számításába.

(9) AZ **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** övezetek területére készülő KSZT-ben a kialakítható közterületek legkisebb szélessége 14 m, mely - a kétoldali fasor biztosítása, a közművezetékek, a felszíni vizek elvezetésének biztosítása mellett legfeljebb 12 m-re csökkenthető. Távlati tömegközlekedés számára kialakítandó közterület szabályozási szélessége legalább 16 m legyen.

(10) Az **MG-RF-III/1 és MG-RF-III/2** területeken a 2000 m^2-nél kisebb telkek nem oszthatók meg. Telekrendezés esetén a telkek minimális szélességét elérő telkeket kell kialakítani. Telek hosszanti megosztása csak akkor engedélyezhető, ha a minimális telekszélesség és az előírt telekméret - a **(11) bekezdés** figyelembevételével - biztosítható. A 10%-os területi kedvezmény csak a telek keresztbeosztása esetén engedélyezhető.

(11) 10 m-nél keskenyebb, meglévő közterület mentén a telek előírt legkisebb előírt mérete: 1000 m^2 + a közterület felőli, azzal párhuzamos 5,0 m-es területsávval növelt telekterület. (*17.ábra*)



58. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
MG-RF-III/1 **MG-RF-III/2**	**1000***	**16**	**3** **5****	**-**	**10**	**80**	**-**	**4,5**

*** 10 m-nél kisebb közterület menti telek esetén: 1000 m^2 + a telek szélességében felvett 5,0 m-es előkerti teleksáv területe.**
****1000 m2-nél kisebb, már kialakult telekméret esetén**

MG-MF-III

MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ, TÁVLATBAN FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT TERÜLETEK

136.§

(1) Az **MG-MF-III** jelű területeken átmeneti hasznosításként a BVKSZ 54.§-ában rögzített a mezőgazdasági célú ideiglenes jellegű épületek közül:
a) növényház,
b) szerszám és kisgéptároló,
c) őrház,
helyezhetők el, melyeket a terület belterületbe vonása után és építési övezetbe való sorolásuk után kártalanítási igény nélkül el kell távolítani.

(2) Az övezet területén - átmeneti hasznosításként és ideiglenes jelleggel - a mezőgazdasággal nem kapcsolatos építmények közül távvezetékek és műtárgyai helyezhetők el, valamint - ha a területre vonatkozó KSZT azt lehetővé teszi:
a) a terület rendeltetéséhez tartozó szálláshely-szolgáltató épületek,
b) maximum 500 m^2 bruttó alapterületű kiskereskedelemi létesítmények, sportlétesítmények.

(3) Forgalmi út menti **MG-MF-III** övezetű teleknek az út közterületi határától számított 100 m-es sávjában, építmény csak akkor létesíthető, ha a területre vonatkozó KSZT azt átmeneti hasznosításként lehetővé teszi.

(4) A területre vonatkozó KSZT az övezet egészére vagy egyes részeire az átmeneti hasznosítást célzó épület elhelyezését megtilthatja.

(5) Az **MG-MF-III** jelű területen a terület egészére vagy egy részére vonatkozó, belterületbe vonást célzó KSZT hiányában telket megosztani nem lehet.

(6) Az egyéni gazdasági területen az ottlakást biztosító épület nem létesíthető.

(7) Az **MG-MF-III** jelű terület egészére vonatkozó KSZT az övezet külterületben tartott területeire a közterület-szabályozást meg kell állapítsa, és azok kiszabályozása esetén a külterületben visszamaradt területrészekre legalább 10.000 m^2-es legkisebb méretű telkek kialakítását lehetővé teheti. Az egyéni gazdálkodáshoz tartozó ottlakást biztosító épület ez esetben sem létesíthető

59. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
MG-MF-III	**10.000**	**50**	**3**	**0,05**	**3**	**80**	**-**	**5,0**

VT-VB-III
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETE

137.§

(1) A **VT-VB-III** övezetben a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos előírt védőtávolságok figyelembevételével, a BVKSZ 55.§-ában foglaltak közül kizárólag a terület működtetéséhez szükséges:
a) technológiai építmények,
b) raktározási építmények,
c) irodai épületek,
d) az üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépületek
helyezhetők el..

(2) A **VT-VB-III** övezet területén csak a terület működtetéséhez szükséges melléképítmények helyezhetők el. Fürdőmedence, sportépítmény elhelyezhető.

(3) Az övezetbe tartozó területeken további telket alakítani, új építményeket elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(4) A **VT-VB-III** övezet területén a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén - az előkert kivételével - legalább 10 m-es szélességben egybefüggően kell kialakítani.

(5) A **VT-VB-III** övezet területén parkolást telken belül kell megoldani.

(6) A szükséges védőtávolságot, illetve kialakítandó védőterületet az illetékes szakhatóság előírásainak megfelelően kell kialakítani.

60. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m^2	m	%	m^2/m^2	%	%	m	
VT-VB-III	**2000**	**100**	**2**	**0,025**	**5**	**95**	**3,0**	**5,0**

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

138.§

(1) E rendelet 2001. december 1 -én lép hatályba a **(2) bekezdés** figyelembevételével. Ezzel egyidejűleg a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének a **7/2 mellékletben** felsorolt rendeletei és határozatai, valamint a felsorolt 1990 előtt jóváhagyott részletes rendezési tervek hatályukat vesztik.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni, az elvi engedélyezési eljárások kivételével, mely esetekben a folyamatban lévő ügyekben is jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

(4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg ***a változtatási tilalom elrendeléséről és építésjogi követelmények átmeneti szabályozásáról*** szóló, többször módosított **3/1999. (I.29) ÖK számú rendelet 1. §-a, a 3.§ (2)-(3) bekezdése, a 4. §-a, az 5. §-a és a 7. § (1) bekezdése**, az **1./a-b számú melléklet 1-2., 4., 11. és 16. pontja, valamint a 2. számú melléklete törlésre kerül.**
A **3. § (1) bekezdése** a következők szerint változik:
„3. §. Óbuda-Békásmegyer Képviselőtestülete az 1./a-b számú mellékletben szereplő ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el az egyes területekre vonatkozó Kerületi Szabályozási Tervek hatálybalépéséig.”

TARLÓS ISTVÁN
polgármester

SÁRÁDI KÁLMÁNNÉ DR.
jegyző

MELLÉKLETEK

1.	**számú melléklet**	**FOGALOMMAGYARÁZAT**
2.	**számú melléklet**	**ÖVEZETI TERV (ld. külön térképen)**
3./A	**számú melléklet**	**KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK (ld. külön térképen)**
3./B	**számú melléklet**	**VÉDELMI TERÜLETEK (ld. külön térképen)**
4./1-2	**számú melléklet**	**EGYÉB ELŐÍRÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLETEK (ld. külön térképen)**
5.	**számú melléklet**	**A HOMLOKZATMAGASSÁGI MEGKÖTÉSEK (ld. külön térképen)**
6.	**számú melléklet**	**VÉDETT UTCAI FASOROK, TEREK**
7./1	**számú melléklet**	**HATÁLYON KÍVÜL HELYEZENDŐ RRT-K (ld. külön térképen)**
7./2	**számú melléklet**	**HATÁLYON KÍVÜL HELYEZENDŐ RRT-K-LISTÁJA**
8.	**számú melléklet**	***HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K TOVÁBBRA IS HATÁLYBAN MARADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEI (LD. KÜLÖN TÉRKÉPEN)***
9.	**számú melléklet**	**AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KSZT-K (ld. külön térképen)**

FÜGGELÉKEK

1.	**számú függelék**	**A HATÁLYBAN MARADÓ RRT–K LEHATÁROLÁSA ÉS TERÜLETI HATÁLYA**
2.	**számú függelék**	**ZAJVÉDELMI HATÁRÉRTÉKEK TERÜLETENKÉNT**
3.	**számú függelék**	**AJÁNLOTT NÖVÉNYFAJTÁK LISTÁJA**
5.	**számú függelék**	**HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESEK**
4.	**számú függelék**	**FELSZÍN FELETTI KÖZMŰ-MŰTÁRGYAK TELEPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK**

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁS	
Állattartó építmény, épület	Haszonállat, vagy baromfi és kisállat tartására szolgáló kiegészítő funkciójú építmény. E rendelet alkalmazásában: • *haszonállat*: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés • *baromfi*: tyúkfélék, kacsa, liba, pulyka, gyöngytyúk, egyéb szárnyasok (fácán, díszkacsa, dísztyúk stb.) • *kisállat*: nyúl, nutria, pézsma stb.
Apartmanház, vagy apartmantelep	Üdülőként vagy társasüdülőként, illetőleg szálláshely-szolgáltató épületként létesített, kizárólag az üdülés, pihenés célját szolgáló üdülőház, vendégház, melyben az egyes önálló rendeltetési egységek kialakítása lakosztályként, önálló, nem lakásrendeltetési egységként, tartós ott-tartózkodást is lehetővé tesz.
Átlagos szintterületi mutató	A telektömbre vonatkozó átlagos szintterületi mutatószám, mely a telektömb egyes telkeinek szintterületi mutató átlagát jelenti
Áttört kerítés	Tömör kerítésnek nem számító kerítés
Cégér, cégtábla	Az épület, építmény, helyiség (csoport) rendeltetésére, jellemzésére, tulajdonosára utaló, azt megjelenítő, a homlokzaton síkban vagy konzolosan elhelyezett, közterületről látható feliratos, rajzos vagy figurális épülettartozék
Csatlakozó homlokzatmagasság	A szomszédos épület párkánymagassága a két épület csatlakozásánál, melynek meghatározó mérete vízszintes irányban legalább 3 m.
Elméleti építési vonal[1]	**Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal, melytől eltérni az előírtnál nagyobb mértékben nem lehet.**
Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része[2]	**Az építési hely oldal és hátsókert felőli építési határvonalai és a hátulsó- illetőleg az oldalsó-határvonal(ak) által közrezárt, építési helyen belüli területrész, melyen belül a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész nem létesíthető, terepszint alatti építmény, mélygarázs elhelyezhető.**
Építési hely terepszint felett is beépíthető része[3]	**Az építési hely előkerti építési határvonalai – előkert hiányában a telek homlokvonala - és a hátulsó-, illetőleg az oldalsó-határvonal(ak) – utóbbi hiányában a telek oldalhatára - által közrezárt, építési helyen belüli területrész, melyen belül a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész elhelyezhető, beleértve a szint alatti építményrészeket is.**
Épülethézag[4]	**Zártsorú beépítési módú területen az építési helyen belül oldalsó távolsággal meghatározott, kizárólag terepszint alatt beépíthető területrész.**
Gyeprácsos felület	Olyan zöldfelület, mely kizárólag gyepesített és az időszakos gépkocsitárolás, időszakos kiállítás céljából felülete legfeljebb 20 %-ban műanyagráccsal megerősített, járható felületet alkot.
Hátulsó-távolság[5]	**A telek építési helyének a terepszint felett is beépíthető részét meghatározó hátulsó-határvonal távolsága a hátsó telekhatártól.**
Hátulsó-határvonal[6]	**Az építési hely terepszint felett is beépíthető részét és az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét a hátsó telekhatár felől elválasztó határvonal.**
Homlokzat, tetőzet lényeges megváltoztatása	Olyan szerkezeti vagy a homlokzati elemek – nyílászárók, kirakatok, falfelületek tetőzet stb.- színének, alakjának, arányának, stb. megváltoztatása, mely az épület egészének jellegét változtatja meg.
Jelentősebb átépítés	Több foghíjjal vagy több bonthatónak ítélt vagy kötelezően bontásra kijelölt épülettel rendelkező terület átépítése
Kereskedelmi funkció[7]	A beszerzett fogyasztási cikkek és a lakosság által is használt egyéb termékek üzletszerű

[1] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés
[2] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés
[3] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés
[4] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés
[5] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés
[6] kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés

	értékesítése a fogyasztóknak és felhasználóknak
Kertépítészeti engedélyezési terv tartalma	A kertrendezési tervnek legalább M=1:200-as léptékű tervrajzon tartalmaznia kell: a) a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti létesítmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helyét, javasolt anyagát és a burkolatok mintametszetét, b) a minimálisan kiültetésre kerülő növények helyét, a cserjefoltok magasságának (magas, középmagas, alacsony talajtakaró) megkülönböztetésével, ezek darabszámát, az ültetésre javasolt fajok megnevezésével, valamint a műszaki leírást.
Kertépítészeti engedélyezési terv tartalmi követelménye	• Geodéziai helyszínrajz, • Favédelmi – fakivágási terv, • Kertépítészeti terv, • Tereprendezési terv 1,0 m magasságot meghaladó tereprendezés esetén
Kézműipari épület	Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállítására. Az épületben folytatott termelő tevékenység: a) hagyományos kézműipari b) gépesítés nélküli termelőtevékenység, c) kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézűipari tevékenység.
Korlátozott földszinti funkció	A rendelet vagy KSZT a BVKSZ-ben kapott felhatalmazás alapján meghatározhatja a földszinteken elhelyezhető funkciók, rendeltetési egységek körét.
Közterület-rendezési kertépítészeti terv	▪ Nem a szabályozási tervek körébe tartozó, a közterület részletes kialakítását bemutató, általában kertépítészeti elemeket is tartalmazó tervfajta. A *közterület-rendezési kertépítészeti* terv léptéke legalább M=1:500. A tervnek tartalmaznia kell: a burkolatok, szegélyek, felhajtók és akadálymentesítésre szolgáló lejtők, felfestések jelölését a méretekkel együtt, ▪ a burkolatfajtákat és a burkolatmintázatok javasolt módját, ▪ a növényzet fajtáját, kiültetési módját, helyét a köztárgyak, (közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó) típusait, illetőleg azok helyét és méreteit.
Lapostető	Olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot nem haladja meg.
Magasföldszintes épület	Olyan épület, melynek a járdaszinthez képest első építményszintje legalább 0,7 m-rel magasabban van, mint a járdaszint
Nem zavaró hatású kisipari funkció	Azon kisipari tevékenység, melynek légszennyezési-, illetőleg zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az övezetben elhelyezhető épület használatának megfelelő kibocsátási határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátás
Nem zavaró hatású szolgáltatás	Az a szolgáltatási tevékenység, mely a tevékenység végzése során nem okoz a rendeltetésnek megfelelő használattól eltérő zaj, bűz, szennyeződés kibocsátást.
Oldalsó-távolság[1]	**A telek építési helyének a terepszint felett is beépíthető részét meghatározó oldalsó-határvonal távolsága a telek oldalhatárától.**
Oldalsó-határvonal[2]	**Az építési hely terepszint felett is beépíthető részét és az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét a telek oldalhatára felől elválasztó határvonal.**
Önálló lakóépület	Önálló lakóépületnek számít az az épület is, melyben kizárólag csak lakások létesülnek, illetőleg vannak. Kivételt képeznek ez alól a zártsorú beépítésű területeken azok az épületek, melyek esetében a földszinten egyéb funkció is megengedett.
Önálló, hirdető, cégér stb	Épülettől független, reklámhordozónak minősülő szerkezet.
Rehabilitációs szabályozást igénylő terület	Speciális, a kialakult állapotokat figyelembe vevő KSZT, mely értékvédelmi munkarészekkel is kiegészül, és a részletes építési előírásokat tekintve a kialakult állapotnak vagy az elérendő célnak megfelelően speciálisan, engedményekkel is kiegészülve szabályoz.

[7] kiegészítette: a 27/2006(IV.27.) sz. ÖK.r. 3.§ (7) bekezdése
[1]kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés
[2]kiegészítette: a 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 3.§ (1) bekezdés

Reklám	A gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény 2. § -ának b), g) és m) pontjaiban meghatározott burkolt, gazdasági és összehasonlító reklám, továbbá a politikai reklám
Reklámberendezések	Általában a szabadtéri reklámok
Szabadtéri reklámhordozó	Reklám közzététele céljából építményen kívül elhelyezett eszköz, kivéve az árusítás helyén elhelyezett áru elérhetőségét jelző eszközöket.
	E tekintetben szabadtéri reklámhordozó ▪ az épületen lévő tető- vagy homlokzati reklám; ▪ ablakban, erkélyen elhelyezett, ▪ tűzfalra erősített, ▪ ingatlanon, kerítésen, támfalon elhelyezett, udvarban álló, ▪ épületek között vagy út (tér) felett átfeszített; ▪ szoborra, hídra, oszlopokra erősített; ▪ vízfelületre épített vagy állandóan kikötött úszóművön elhelyezett; ▪ az előzőekben felsorolt összes területen állandóan vagy időszakosan kiállított, reklámot hordozó jármű; ▪ szerelt, festett vagy vetített, tömör vagy áttört, megvilágított vagy világító; ▪ egyedi vagy csoportos, illetve füzér; színes, egyszínű vagy fehér, rögzített, álló, mozgó, villogó felirat, tábla, piktogram, márkajelzés, embléma, tekintet nélkül tartalmára, anyagára, alakjára, méretére; ▪ valamint a természetben árucikk formájában kihelyezett tárgy.
Vendéglátó terasz	Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó, közterületen kialakított fogyasztótér
Vendéglátó teraszok árnyékoló berendezései	A vendéglátó teraszt lefedő árnyékoló-szerkezet, jellemzően vászon és fémszerkezetből
Világító céglogó	A cég hivatalosan bejegyzett emblémáját, piktogramját, márkajelzését, belső világítással bemutató reklámcélú eszköz.
Zavaró hatású tevékenységek a lakókörnyezetben különösen	A telephelyengedélyhez kötött tevékenységek közül: ▪ gépjárműjavítás lakatos munkái, ▪ gépjárműjavítás fényező munkái, ▪ gépjárműmosás, ▪ építőanyag-kereskedéshez tartozó szabadtéri tárolást igénylő raktározás, ▪ bármilyen kisipari, raktározási, illetőleg szolgáltatási tevékenységhez tartozó, legalább napi 5 tehergépjármű-forgalmat igénylő vagy vonzó tevékenység, ▪ elsődlegesen termelést folytató, legalább napi 2 teljes órán át folyamatos zajkibocsátással járó tevékenységű o asztalosműhely, o lakatosműhely, o fémmegmunkáló műhely ▪ folyamatos napi forgalmat vonzó, kültéri szolgáltatással zajt okozó tevékenység ▪ a kertvárosias területeken a telephelyen legalább 15 főt folyamatosan foglalkoztató termelő, raktározó, illetőleg szolgáltató tevékenységű műhely, telephely.

(2.-5. számú mellékleteket ld. külön térképen)

6. számú melléklet

KERÜLETI VÉDETTSÉGŰ UTCAI FASOROK, TEREK

I.

VADGESZTENYE FASOROK

1.	Losonc utcai kettős fasor	34 db fa
2.	Fürdő utca	46 db fa
3.	Kiscelli kastély sétány	18 db fa
4.	Kiscelli utca (a Bécsi úttól a kastélyig)	48 db fa
5.	Petur utca	49 db fa
6.	Szabadka utca	13 db fa

II. **EGYÉB TEREK ÉS FASOROK:**

1.	A Fő tér berkenye fái	22 db fa
2.	Az Árpádfejedelem útja – és a Duna közötti ún. „Fás liget”	teljes növényzete

III. **KERÜLETI VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ FAEGYED:**

1.	Kenyeres utca	udvaron álló
2.	[1] San Marco utca 48-50. (17321 hrsz)	az előkert teljes növényállománya

IV. KSZT-ben a szabályozási tervlapon e célból rögzített faegyedek és fasorok.

(7/.1 számú mellékletet ld. külön térképen)

7/2. számú melléklet

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K LISTÁJA

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT, ILLETVE MÁS TERVVEL MÓDOSÍTOTT, KÜLÖNBÖZŐ STÁTUSZÚ (VÉFO határozat, Műszaki Osztály határozat, testületi határozat) RRT-K		
3601	1955	Mátyáshegyi út menti terület
4608	1957	Testvérhegyi út útszabályozási terve
5343	1958	Solymárvölgyi út
7322	1959	Hegyoldal u. útszabályozás
8883	1961	Virág Benedek u. - Jolsva u.(telekalakítás)
9437	1962	Virág Benedek u. - Szépvölgyi út útszab.
11856	1964	Testvérhegyi út - Domoszló lejtő útszab.
13069	1966	Ürömi út útszabályozási terve
18625	1971	Kolostor u.-Toboz u.
18625	1971	Kolostor u.-Toboz u.
19438	1972	Óbudai Gázgyár beépítési terve
19457	1972	Remetehegyi út-Kiscelli út kislakótelep Bt.
19567	1973	Erdőalja köz-Jablonka u. árokszabályozás
20472	1974	Békásmegyer ipari övezet (OKGT RRT)
20813	1975	Mátyás kir. Út-Vöröshadsereg útja (útszab.)
20854	1975	Harsánylejtő (3 telek kialakítása)
20889	1976	Aranypatak u.-Vadóc u. (útszabályozás)
21422	1974	Kolostor u.-Kiselli u. (közintézmény Bt.)
22576	1976	B.megyer ipari öv. (hrsz.63902) ÉVM msz.
22594	1976	Remetehegyi u.-Kiscelli út-Kolostor u.

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

23201	1976	Hunyadi u.-Fodros u.-Akácfa u. (óvoda)
23202	1976	Szentendrei út-Ladik u. (Harisnyagyár bt.)
23245	1976	Pók u. ltp.RRT
M 23258B	1991	Textilgyár u.-Lajos u.-Tímár u.-Árpád u. ált.hat.ter.
23603	1977	Szentendrei út -Rozália u. útszabályozás
23627	1977	Nyereg u. (gyalogút szabályozása)
23638	1977	Rozália u.-Gladiátor u.-Sajtoló u. útszab.
23653	1978	B.megyer (HÉV áll.-11.út közti ter.) szab.
23657	1978	Nyereg u. útszabályozás
23658	1978	Mátyás kir. U.-Szentendrei út. Útszabály.
23688	1978	Monostori út-Szentendrei út csomópont szt.
23715	1977	Békásmegyer Ófalu RRT-(R-31408)
23715	1982	Bmegyer Kőbánya u-Pince köz meghosszabbítása -Óbor u-Honvéd u-ált hat ter övezeti besorolása (05-ös övezetté vált)
25661	1978	Békásmegyeri ltp. (III. ütem mód.beép.terv)
25666	1978	Pók u. (CSM átemelő)
25690	1978	B.megyer ipari övezet (hrsz.65054/4)OKGT
26307	1979	Erdőalja u. 126-140. (törölve 1-2/530/2/84)
26337	1980	Nyereg u. (telekosztási terv)
27065	1980	Pók u.-Szentendrei út-Monostori u.
28439	1982	Bécsi út-Laborc u. (RADELKISZ mód.b.t.)
28491	1982	Szépvölgyi út-Folyondár u. (MMG bölcsőde)
28536	1982	Csillaghegy Szentendrei út (szab.+telekalak.)
28589	1983	Korvin O.(Pacsirtamező)-Viador-Tímár-Szőlő u. (IKV)
29067	1984	Rozgonyi P. u. (strand-camping) útszabály.
29093	1985	Jablonka út (1 telek szabályozása)
30145	1984	Aranyhegyi út (MÁV pu.)-(Á-33139)
30153	1984	Vízmosás u. 20189/5-9 Hrsz RRT
31279	1984	Újlaki II. bánya (RRT)felülírt
31280	1984	Czetz J. u.-Rákóczi ltp. RRT
31332	1985	Csúcshegyi zártkertek
31333	1985	Kiscelli kastély RRT
31393	1986	Bécsi út-Tégla u. (Eü.szk.bt.)-(Á-33083)
31394	1985	Mocsáros dűlő ltp.RRT-(Á-33236)
31398	1985	Szépvölgyi út-Folyondár u. (MMG+telek)Seregély köz környéke
31408	1985	Békásmegyer Ófalu RRT-(r.mód.-33193)
31442	1985	Szentendrei úti kápolna (telekalak.+RRT)
33083	1987	Bécsi út (Eü. Szakközépiskola mód.RRT.)
33193	1987	Békásmegyer ófalu (módosított RRT)
33203	1987	Békásmegyer 11-es műút (üzletsor RRT)
33229	1987	Testvérhegyi út RRT
33230	1987	Rókahegyi út-Hegyláb u. (telekalakítás)
33237	1987	Bécsi út 100. (METRIMPEX RRT)
33244	1987	Csillaghegy-Árpád út (telekalakítás)
33302	1987	Szépvölgyi út-Folyondár u. (MMG RRT)
33314	1987	Kiscelli köz (telekalakítás RRT)
33315	1987	Bécsi út-Solymárv. Út (Téglagyár m.RRT)
33323	1987	Remetehegyi út-Erdőalja út (m.útszab.)
33449	1988	Kalászi út Nagyvárad u. (Lenszövő-Fonógy.)
35051	1989	Lajos u.-Tímár u.-Fényes A. u.felülírva
35147	1989	Bécsi út-Doberdó út-Podolin u.
35162	1989	Békásmegyer Újfalu RRT

35228	1990	Bécsi út 226. (orvosi rendelő beép.terve)
35233	1990	Emőd u. 4-10. (POLITUR Isz.)
35247	1990	Bécsi út 256.
35360	1990	Mikoviny u. (BÜROHOTEL)
35614	1993	Római fürdő (Camping)
35794	1994	B.megyer Dózsa Gy. Út (MATÁV)
35198	1989	Szentendrei út-Raktár u. (középisk.bővítés)
HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K (FELTÜNTETVE A 7. SZÁMÚ MELLÉKLETEN)		
28476		
33125	1992	Római tér pavilon
35125	1989	Palicsi u.-garázssor bővítés
35496		Madzsar J. zajvédő domb garázsok
35658	1994	11-es-Szt. István-Szentendrei út
16265	1970	Kolostor-Folyondár u. kislakótelep beép. T.
20894	1976	Remetehegyi út (parcellázási terv)
23258	1976	Óbuda ltp. I-III. ütem RRT
23730	1977	Hídfő u.-Tavasz u.-Polgár u. (MNB ltp.)
27551	1981	Harsánylejtő (Óbuda Tsz. Fatelep beép. Terv)
27554	1981	Laborc u. 1. (RADELKISZ)
27577	1981	Kiscelli u.-Zápor u. (garázsépítés RRT)
28545	1982	Tamás u. (telekalakítási+beépítési terv)
28550	1983	Szent István u. (SZKFI sporttelep beép.terv)
[1]**28567**	1983	Hegyláb u. (telekrendezés) +útszabályozás 65481,-484,-485
29019	1982	Toboz u. 1-3. (telekalakítás)
30013	1983	Rozália u. 31-33.
30197	1984	Fő tér-Laktanya u. (telekalak.+beép.terv)
31478	1986	Tímár u.-Fényes A. u. (BM.RRT.)
31483	1985	Korvin O. t.-Hídfő u. (Martos Fl.)
33210	1987	Rozália u. (RRT módosítás)
33254	1987	Laktanya u. (1 telek beépítése)
33286	1987	Római ltp. Palicsi u. (garázs RRT mód.+beép)
35111	1989	Csillaghegy, Királyok útja 174. (ÚTVASÚT)
35471	1991	11-es út-Czetz J. u.-Attila u. (SÜBA)
35554	1992	Aradi u.-Mátyás király u.-Bem u.-Tegez
35640	1993	Sajtoló utca

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT RRT-K, MELYEK SZABÁLYOZÁSI ELEMEI A 8. SZÁMÚ MELLÉKLETBEN RÖGZÍTÉSRE KERÜLTEK			
[2]**28567**	1983		Hegyláb u. (telekrendezés) +útszabályozás 65481,-484,-485
29060	1984		Gyöngyvirág u.-Rókahegyi út +útszabályozás (telekalakít.)
33338	1987		Rozália u.-Határ út (+útszabályozás+telekalakítás)
[3]**33367**	1988	88.05.02	Testvérhegy
33490	1988		Csillaghegy Mátyás király út menti terület
33524	1988		Rozália u.-Határ út (mód.szab.)
35060	1989	89.III.1.	Testvérhegy, Erdőalja-Jablonka(m.RRT)
35136	1989		Csúcshegy, Menedékház u. (m.zártkertrend.)
35418	1991	M 11/95(VI.15.)	Bm.Ófalu, Óbor-Honvéd-Tamás-Kőb
35459	1991		Víznyelő u. 6. (csoportház RRT)

[1] kiegészítette: 19/2002.(VI.27.) ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdése
[2] törölte: 19/2002.(VI.27.) ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdése

[3] módosította: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4.§ (2) bekezdése

[1]35524	1992	190/ÖK/92 hat	Remetehegyi út - Nyereg u. Környéke
35544	1992		Békámegyer-Ófalu (módosított RRT)
35728/ALSÓ	1994		B.megyer-Ófalu,Tamás-Honvéd (m.RRT)
35728/FELSŐ	1994	52/94(XI.31.)	ÓFALU-ÉSZAK:Templom-Dömös-Külterület-Országút-Pusztadombi-Égető-Táncsics
35901	1996	19/Ök/96(VI.10.)	Csatárka u.-Virág B. u.-Jolsva u.
43109	1997	43/97(XII.10.)	Római Part
33112	1992	428/ÖK/92(X.01.) hat.	Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy

[1] kiegészítette: 19/2002.(VI.27.) ÖK rendelet 2.§ (3) bekezdése

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZETT ÚTSZABÁLYOZÁSI RRT-K, MELYEK SZABÁLYOZÁSI VONALAI A 8. SZÁMÚ MELLÉKLETBEN RÖGZÍTÉSRE KERÜLTEK			
13021	1965	?	Vízmosás u. módosított szabályozási terve
14866/1-5	1968	68.X.28.	hegyvidéki lakóutcák szabályozása
17631	1970	70.X.25.	Perényi utca útszabályozási terve
17636	1970		Csillaghegy Palló u.-Hold u. útszabályozás
17685	1971	71.IX.30.	Körtvélyes u. útszabályozási terve
19582	1974	74.I.21.	Visszatérő u.-Vízmosás u. útszabályozás
20454	1973	73.X.30.	Testvérhegyi út (beépítési terv)-R-33229
20816	1974	74.X.15.	Perényi köz (szabályozás+telekalakítás)
23606	1977		Gyöngyvirág u.-Hegyláb u. útszabályozás
23622	1977	77.XI.18.	Farkastorki út 33-39. (útszab.+telekalakítás)
26304	1979	79.IV.23.	Perényi út útszabályozási terve
26318	1979	79.10.?	Farkastorki út (útszabályozási terv)
26329	1980	80.I.30.	Mátyáshegyi kőfejtő (szab.terv)
26359	1981	81.05.25.	Toboz u. (útszabályozás)
26362	1980	81.IV.	Széphegy u. (telekosztás+szabályozás)
29025	1982	82.X.27.	Táborhegyi út (útszabályozás)
29027	1982		Csúcshegy-Mécsvirág-Vadóc u. (útszab.)
31361/A/B	1985	85.IX.30.	Farkastorki-Erdőalja-Remetehegy (útsz.)
33059	1986	86.XI.11.	Erdőhát u. (telekalakítás)
33085	1987		Miklós tér (Selyemgombolyító RRT)
33139	1987		Máv állomás bővítés
33268	1987		Királyok-Pünkösdfürdő sarok /Pavilon/

FÜGGELÉKEK

1. számú függelék

A HATÁLYBAN MARADÓ RRT –K ÉS KSZT-K LISTÁJA

HATÁLYBAN MARADÓ RRT-K, KSZT-K			
[1]**27564**	1981		Dugovics T. tér-Polgár u. (OMF egy.b.t.)
[1]**27582**	1981	81.08.19.	Római ltp. (módosított RRT)
[1]**31306**	1985		Vera /Lékai bíboros/ téri templom beép.terv
[1]**31278**	1984		Királyok útja-Pünkösdfürdő-Napfény-Ságvári
[1]**33115**	1994	**M 40/94(VIII.15.)**	Solymárvölgyi téglagyár
[1]**33125**	1987	89.07.20.	Római ltp. RRT mód
[2]**33165**	1987		Árpád f. útja (HOTEL AQUINCUM RRT)
[1]**33236**	1987	87.VII.20.jóváh.	Mocsárosdűlő ltp.(RRT. Módosítás)
[1]**33355**	1987	>R-35557	Csillaghegy Batthyány u. (SZKFI telep)
[1]**33399**	1988	**47/94(IX.22.)**	Pusztadombi úti ltp. (I-IV. tömb módosítva)
[1]**33399**	1993		Pusztadombi u. V-VII. tömb
[1]**33516**	1988		Virágosnyereg-Csúcshegyi. -Vadóc (zártkert)
[1]**(33039) 35039**	1989	89.02.14.	Római ltp. IV/6. Ütem (módosított beép. Terv)
[1]**35180**	1989		B.megyer (Bogár I. Élelm.Szk.mód.beép.)
[1]**35234**	1993	**M 20/93(X.29.)**	Folyamőr u.-Bogdáni u.-Óbudai rkt-Sorompó u. ált.hat.ter.
[1]**35234**	1995		Folyamőr-Bogdáni-Óbudai rkp-Sorompó
[1]**35288**	1990		Hadrianus u. (JÓGA Kp.)
[3]**35326**	1990	90.09.19.	Bécsi út-Reménység u.-Vályog u.-Föld
[1]**35329**	1990	**29/95(XII.20.)**	Bécsi út (ÚJLAK II. Bánya hasznosítsa)
[4]**35384**	1991	91.05.08.	Vörösvári út (McDonald's étterem)
[1]**35461**	1991		Lehel u. 15-17.(SAMSUNG i.+szerviz RRT)
[1]**35496m**	1994	**48/94(IX.22.)**	Madzsar J. IMO autómosó
[1]**35525A**	1992		Kórház utcai piac+FLÓRIÁN üzletkp.+ M 58/94(XI.28.)
[1]**35525B**	1994	**58/94(XI.28.)**	
[1]**35542**	1992		Tolnai Iparcikk Mátyás kir-Szentendrei
[1]**35547**	1992		Királyok útja (hrsz.63664/1) evangélikus tpl.
[1]**35557**	1992		Ipartelep u. McDonalds
[5]**35599**	1993	93.06.10.	Lajos u.-Textilgyár-Árpád f.-N.Szombat
[5]**35599/M**	1993	**17/98(VII.27.)**	Lajos-Textilgyár-Árpád f.-Nagyszombat ált.hat.ter.
[6]**35616**	1993	**22/94(IV.18.)**	Tímár-Zápor-Viador-Beszterce
[7]**35618**	1993		Bécsi út-Kenyeres-Zápor-Selmeci
[1]**35626/A/B**	1992	B: 412/92(IX.15.)	M11-es út-Kiss J.-Szentendrei u.-Fésüs u-Attila u.
[1]**35671**	1994	**28/93 (XII.3.)**	Szentendrei út-M11-es út-Kiss J.
[1]**35708**	1994	**20/94(IV.15.)**	Szentendrei út-Ladik u.-HÉV(ESSO)
[8]**35756**	1994	**45/94(IX.15.)**	Reménység-S.Marco-Föld-Vályog u.

[1] **Hatályon kívül helyezte: 1997.évi LXXVIII. Tv.60.§ (3) bekezdése (27 db)**
[2] hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése
[3] hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése
[4] hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése
[5] hatályon kívül helyezte: 28/2003.(IX.08.) ÖK rendelet
[6] hatályon kívül helyezte: 21/2003.(VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése
[7] hatályon kívül helyezte: 33/2003. (X.02.) ÖK rendelet
[8] hatályon kívül helyezte: 21/2003. (VII.30.) ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése

[2]**35565**	1993	**23/93.(XI.15.)**	Óbudai –Hajógyári sziget
[1]**35760**	1994	**44/94(IX.15.)**	Tímár-Zápor-Szomolnok-S.Marco
[2]**35784**	1993		Békásmegyer.Csobánka tér-Margitliget-Ország út
[3]**35792(m)**	1995	**46/94(IX.22.)**	Budai Nagy Antal Laktanya
[4]**35797**	1994	**55/94(XI.28.)**	Bécsi út-Kiscelli u.-S.Marco-Kenyeres
[2]**35838**	1995	**15/ÖK/95 (VII.7)**	Bécsi út-Testvérhegyi út-Kubik u.
[2]**35862**	1997	**11/97 (III.6.) KT**	Bécsi út-Farkastorki út-Táborhegyi u.
[2]**35866**	1995	**21/95(XI.1.)**	Szentendrei út-Monostori u. (ABC parkoló)
[2]**35891**	1997	**17/97(IV.10.)**	Solymárvölgyi út
[5]**35895**	1996	**18/96(VI.10.)**	Hévízi u.-Kunigunda u.-Hunor u. ált.hat.ter.
[2]**35899**	1995	**28/95(XII.12.)**	Hegyoldal u.-Nyereg u.-Pálvölgyi köz
[2]**35911**	1995	**30/95(XII.12.)**	Dózsa Gy.út (Gyermek és Ifjúsági otthon)
[2]**35953**	1997	**6/97(I.30.)**	Óbor-Mező-Dózsa-Hegyláb-Honvéd+35618(jóléti)
[2]**35962**	19..		Újlak II.
[2]**35981**	1996	**33/96(IX.30.)**	Mikoviny-Folyondár-Doberdó-Podolin
[2]**35985**	1996	**39/96(XI.11.)**	Szentendrei út-Ladik u.-HÉV-Bogdáni
[2]**43047**	1996	**40/96(XI.30.)**	Pusztakúti út
[2]**43048**	1997	**4/97(I.30.)**	Békásmegyer, Ipartelep u. 3.
[6]**43 049**	1997	30/1997 (VI.5)	Budapest III. ker. Szentendrei út-Reményi Ede utca-Jégtörő utca-Záhony utca
[2]**43050**	1997	**3/97(I.30.)**	Békásmegyer, Juhász Gy.u.(MATÁV)
[2]**10/1997(III. 06.) Rend.**	1997	**10/1997(III.06.)**	Pacsirtamező-Tímár-Lajos
[2]**11/1997. (III.6.)**	1997		Bécsi-Farkastorki-Táborhegyi RRT
[2]**43058**	1997	**18/97(IV.10.)**	Laborc utca és környéke
[7]**43064**	1997	**19/97(IV.10.)**	Bécsi út-Kiscelli u.-S.Marco u.-Föld u.
[2]**43155**	1997		Újlak I.
[2]**40/97(X.22.)**	1997	**40/97(X.22.)**	Római kemping
[2]**41/97 (X.22.)**	1997	**41/97(X.22.)**	Római strand
[8]**17/1998(VII . 27.) Rend.**	1998	**17/1998(VII.27.)**	Lajos-Textilgyár-Árpádfejedelem-Nagyszombat
[2]**26/1998 (X.5.)Rend.**	1998	**26/1998(X.5) Rend.**	11-es út-Pünkösdfürdő-Árpád-Ipartelep-túloldal
[11]**KSZT**	1999	**4/99(I.29.)**	Szentendrei út - Czetz János köz - Csalma u. - Petúr u. - Emőd u. KSZT
KSZT	1999	**5/99(I.29.)**	Aquincumi Múzeum KSZT
[1012]**KSZT**	1999	**25/99(VII.13.)**	Újlak III. Drasche bánya és környéke KSZT
KSZT	2000	**4/00(III.23.)**	Óbuda-Újlak KSZT
[9]**KSZT**	2000	**5/00(III.23.)**	Szépvölgyi út - volt MMG terület és környéke KSZT

[1] hatályon kívül helyezte: a 4/2002.(II.25.) ÖK rendelet
[2] **hatályon kívül helyezte: a 1997.évi LXXVIII.Tv.60.§.(3) bekezdése (22 db)**
[3] hatályon kívül helyezte: a 21/2002.(VIII.21) ÖK rendelet

[4] hatályon kívül helyezte: a 27/2003.(IX.08.)ÖK rendelet
[5] hatályon kívül helyezte: a 34/2003. (X.02.) ÖK rendelet
[6] hatályon kívül helyezte: a 34/2002. (XII.11.) ÖK rendelet

[7] hatályon kívül helyezte: a 26/2003.(IX.08.) ÖK rendelet
[8] hatályon kívül helyezte: a 28/2003. (IX.08.) ÖK rendelet
[11] hatályon kívül helyezte: a 27 /2006.(IV.27.) ÖK.sz. rendelet 4.§ (1) bekezdése
[10] részben hatályon kívül helyezte:41/2005.(IX.15.) ÖK rendelet 3.§ ((1) bekezdése
[12] hatályon kívül helyezte: a 23/2006. (IV.13.) ÖK rendelet 3.§ (3) bekezdése
[9] hatályon kívül helyezte: a 17/2005.(IV.6.) ÖK rendelet 4.§ (1) bekezdése

[123]**KSZT**	2000	**10/00(IV.14)**	Kaszásdülő térsége KSZT
KSZT	2000	**23/00(VII.3)**	Szépvölgyi - Folyondár u - Jószerencse u KSZT
KSZT	2001	**24/01(VII.25.)**	Kiscelli kastély és térsége KSZT
KSZT	2001	**23//01(VII .25.)**	10-es út körforgalmi csomópont KSZT I ütem
KSZT	2001	**30/01 (X.20.)**	Szentendrei út-Raktár u. – (18229/11)Hrsz. közterület – Miklós tér – Miklós u. KSZT

(2. számú függeléket ld. külön térképen)

[1] módosította: 20/2002.(VII.4.) ÖK rendelet és a 22/2002. (VIII.21.) rendelet
[2] módosította: 37/2005. (IX.6.) ÖK.sz. rendelet és az 59/2005.(XII.30.)ÖK.sz rendelet
[3] módosította: 35/2003.(X.02.) ÖK.sz. rendelet

3. számú függelék

A LEGKISEBB ÜLTETÉSI TÁVOLSÁG ÉPÜLET FALÁTÓL, valamint AZ INGATLAN HATÁRÁTÓL

1) Épület falától az ültetési távolság fák esetében:

a) 3,00 méternél magasabbra nem növő díszfánál, díszcserjénél 2,00 méter.
i) 3,00 méternél magasabbra növő díszfánál, minimum 5,00 méter.
j) A különösen nagyra növő díszfánál (pl.: platán, vadgesztenye, ostorménfa, hársfa, stb.) minimum 7,00 méter.

2) Fák és cserjék ültetési távolsága az ingatlan határától:

a) A jellemzően 2,50 méternél magasabbra nem növő díszcserje, sövény, örökzöld, gyümölcsbokor, szőlő esetén 0,50 méter.
k) A jellemzően 3,00 méternél magasabbra nem növő gyümölcsfa, díszfa vagy örökzöld esetén 1,00 méter.

KÖZTERÜLETRE, PARKOKBA, UTCAI FASORBA ÜLTETHETŐ VÁROSTŰRŐ FAFAJOK

1. Mezei juhar (Acer campestre)
2. Nyugati ostorfa (Celtis occidentalis)
3. Fa termetű mogyoró (Corylus colurna)
4. Berkenye (Sorbus) néhány faja
5. Kőris (Fraxinus) néhány faja
6. Fa termetű galagonya (Crataegus oxyacantha Paulii)
7. Japán akác (Sophora japonica)
8. Ezüstlevelű hárs (Tilia argentea)
9. Platán levelű juhar (Acer platanoides)
10. Ezüst levelű juhar (Acer saccharinum)
11. Akác több faja (Robinia sp.)
12. Szivarfa (Catalpa bignonioides)
13. Díszcseresznye (Cerasus serrulata)

ÉRTÉKES, RITKA, VÉDENDŐ FAFAJOK LISTÁJA

I. Fatermetű fenyőfélék, örökzöldek:

1.	Jegenyefenyő fasorok	(Abies sp.)	28 faj
2.	Lucfenyő fajok	(Picea sp.)	25-30 faj
3.	Páfrányfenyő	(Ginko biloba)	
4.	Cédrus fenyők	(Cedrus sp.)	4 faj
5.	Hamis ciprus félék	(Chamaecyparis fajok)	10 faj
6.	Leglandi ciprus	(Cupressus leglandi)	
7.	Ciprus fajok	(Cupressus sp.)	5 faj
8.	Boróka fajok	(Janicpers sp.)	3 faj
9.	Vörösfenyő fajok	(Larix sp.)	2 faj
10.	Mammutfenyő	(Segnoia gigantea)	
11.	Pinus fajok		20-30 faj
12.	Duglasz fenyők	(Pseudotsuga mensiesi)	
13.	Mocsári ciprus	(Taxodium distichum)	
14.	Tiszafa	(Taxus baccata)	

II. Lombos fafajok

1.	Egyes juharfafélék	(Acer sp.)	10faj
2.	Vadgesztenye fajok	(Aesculus sp.)	5 faj
3.	Égerfa	(Alunus sp.)	3faj
4.	Mandula	Amygdalus sp.	
5.	Dió	(Suglans regia)	
6.	Gyertyán	(Carpinus betulus)	2 faj
7.	Szelídgesztenye	(Castanea sativa)	

8.	Díszcseresznye fajták		4-5 faj
9.	Júdásfa	(Cercis sp.)	2 faj
10.	Fekete dió (díszfa)	(Evodia hupehensis)	
11.	Magnolia fajok		5 db
12.	Díszalmák		5 db
13.	Csüngő nyírfa	(Betula pendula 'youngii')	
14.	Csüngő eperfa	(Morus alba 'pendula')	
15.	Zelnice meggy (díszfa)	(Padus sp.)	2 faj
16.	Platán fajok	(Platanus sp.)	3 faj
17.	Tölgy összes faja	(Querqus sp.)	9 faj
18.	Bükk összes faja	(Fagus sp.)	5 faj
19.	Fűzfa néhány faja	(Salix sp.)	3 faj
20.	Berkenye	(Sorbus sp.)	15 faj
21.	Szilfa	(Ulmus laeris.)	4 faj
22.	Nyugati ostorfa	(Celtis occidentalis)	
23.	Hársfa fajok	(Tilia sp.)	8-10 faj

4. számú függelék

VÉDELEMRE TERVEZETT ÉPÜLETEK ÉS ÉPÜLETEGYÜTTESEK

HRSZ	*MEGNEVEZES*	*FUNKCIO*
19250/3	Harisnyagyár régi ipari épületei	Ipari emlék
18380	Szeszgyár régi ipari épületei	Ipari emlék
16916	Régi malom épület	Ipari emlék
17321	Nevelőintézet	
17310	[1] Kiscelli utca 78-88. szám alatti iskola épülete	Építészeti emlék
61196		Templom
61068		Templom
17970/1	Volt Goldberger gyár Árpád fejedelem úti és Lajos utcai homlokzata	Ipari emlék
22566	Pogány torony	
23779/4	Vöcsök csónakház V/2	Csónakház
23761/2	Bibic csónakház	Csónakház
23752/4	Csillag csónakgarázs + kabinok	Csónakház + kabin

A RÓMAI PARTI CSÓNAKHÁZAK FUNKCIONÁLIS VÉDELME

HRSZ	*FUNKCIO*	*NEVE*
23788/2	csónakház	Vadkacsa
23779/4	csónakház	Vöcsök 2
23779/4	csónakház	Vöcsök 1
23779/4	csónakház	Május 1.
23767	csónakház	Sport
23761/2	csónakház	Kócsag III.
23761/2	csónakház	Kócsag II.
23761/2	csónakház	Kócsag I.
23761/2	csónakház	Bibic II.
23759/3	csónakház	Bibic I.
23752/4	csónakház	Csillag II.
23752/4	csónakház	Csillag I.
23727	csónakház	Béke
60086	csónakház	Hattyú
63544	csónakház	
63558	csónakház	
63562	csónakház	
63565/2	csónakház	

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

5. ***számú függelék***

A FELSZÍN FELETTI KÖZMŰ-MŰTÁRGYAK TELEPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES DOKUMENTÁCIÓK KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEI

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁST IGÉNYLŐ KÖZTERÜLETI BERUHÁZÁSOK DOKUMENTÁCIÓINAK KÖVETELMÉNYEI			
SZÖVEGES LEÍRÁS TARTALMI ELVÁRÁSA			
Általános leírás	tervezett beruházás elhelyezkedése		
	közterületi beavatkozás milyensége	burkolatot érint	
		zöldterületet érint	
		növénykárt okoz	aljnövényzet
			facsonkítás
			fakivágás
	műtárgy elhelyezés szükséges-e, ha igen, akkor hol	terepszint alatt	
		terepszint felett	
		épületen belül	
		épület homlokzaton	
	tervezett helyreállítás milyensége	burkolat helyreállítás	
		zöldkár helyreállítás	
RAJZI ELVÁRÁSOK			
Általános tartalmi követelmény	jelmagyarázat, meglévő és tervezett létesítmények feltüntetése, felszínalatti és feletti műtárgyak jelölése		
Áttekintő helyszínrajz	nyomvonal ábrázolás	alkalmazható lépték M 1:1000, 1:4000, 1:5000	
Burkolatszegélyes helyszínrajz	helyreállított felületek jelölése,	alkalmazható lépték M 1:500	
Felszín feletti műtárgy elhelyezése esetén	épület, épület bejáratok, kapubehajtók, burkolatszél, járdaszél, (sarok esetén befordúló), fák, növények, cserjék, füvesített területek, már meglévő műtárgyak ábrázolása	alkalmazható lépték M 1:100, 1:50	
Telepítési részlet rajzok	felszín felett alkalmazott műtárgy esetén, annak oldalnézetei, alaprajza kótázva, szín, anyag megjelöléssel, közterületi elhelyezkedés épület feltüntetéssel	alkalmazandó lépték M 1:50	
EGYÉB MELLÉKLETEK			
típus műtárgy fotója			
a KVSZ-ben lehatárolt területen belül tervezett műtárgy esetén	fotók a helyszínről az épülettel együtt		

A 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése szerint hatályon kívül helyezett RRT-k			
33165	1987		Árpád fejedelem útja (HOTEL AQUINCUM RRT)
35326	1990	90.09.19.	Bécsi út-Reménység u.-Vályog u.-Föld u. . által határolt terület
35384	1991	91.05.08.	Vörösvári út (McDonald's étterem)
35616	1993	22/94(IV.18.)	Tímár u.-Zápor u.-Viador u.-Beszterce u. által határolt terület
35756	1994	45/94(IX.15.)	Reménység u. –San Marco u. –Föld u. -Vályog u. . által határolt terület
A 21/2003.(VII.30.) Sz. ÖK RENDELETTEL 4. § (2) bekezdése szerint hatályát vesztő lehatárolások			
ÓBVSZ 8/9. számú Mátyáshegyre vonatkozó melléklet belterületi határ menti 10 m- sávú területe			
ÓBVSZ 8/10 számú Testvérhegyre vonatkozó mellékletének az I-III-HZ/2 övezetű területe			

MELLÉKLETEK

1.	számú melléklet	Fogalommagyarázat	125
2.	számú melléklet	Övezeti terv	(ld. külön térképen)
3./A-B	számú melléklet	Korlátozási területek	(ld. külön térképen)
4./1-2	számú melléklet	Egyéb előírásokkal érintett területek	(ld. külön térképen)
5.	számú melléklet	Homlokzatmagassági megkötések	(ld. külön térképen)
6.	számú melléklet	Védett utcai fasorok, terek	128
7./1	számú melléklet	Hatályon kívül helyezendő RRT-k	(ld. külön térképen)
7./2	számú melléklet	Hatályon kívül helyezendő RRT-k listája	128
8.	számú melléklet	Hatályon kívül helyezett RRT-k továbbra is hatályban maradó szabályozási elemei (ld. külön térképen)	(ld. külön térképen)
9.	számú melléklet	Az egyes területekre vonatkozó KSZT-k	(ld. külön térképen)

FÜGGELÉKEK

1.	számú függelék	A hatályban maradó RRT–k lehatárolása és területi hatálya	132
2.	számú függelék	Zajvédelmi határértékek területenként	(ld. külön térképen)
3.	számú függelék	Ajánlott növényfajták listája	133
4.	számú függelék	Helyi védelemre tervezett épületek, épületegyüttesek	135
5.	számú függelék	Felszín feletti közmű-műtárgyak telepítéséhez szükséges kiegészítő munkarészek	136
6.	számú függelék	**A 21/2003.(VII.30.) sz. ÖK rendelet 4. § (2) bekezdése szerint hatályon kívül helyezett RRT-k** **A 21/2003.(VII.30.) Sz. ÖK RENDELETTEL 4. § (2) bekezdése szerint hatályát vesztő lehatárolások** **ÓBVSZ ALAPÚ RENDLETEK (2002)**	

ÓBVSZ 9. SZÁMÚ MELLÉKLETEI

	Melléklet szám		Rendelet szám	Terület	Hatályon kívül helyezett RRT, módosított KSZT (rendeletszám – R szám)
1	**9/1**	2002	**4/2002(II.25.)**	Tímár utca –Zápor utca –Szomolnok utca –San Marco utca által határolt terület KSZT	44/1994.(IX.15.) ÖK rendelet (R 35760)
2	**9/2**	2002	**20/2002(VII.4.)**	Kaszásdűlő és környéke - Bécsi út - Bojtár u.- Csillaghegyi út - 19916/5 hrsz által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) ÖK rendelet területre vonatkozó szabályozási tervlap rendelkezései
3	**9/3**	2002	**19/2002(VI.27.)**	Békásmegyer: Ipartelep utca - Árpád utca - Ságvári E. utca által határolt terület KSZT	
4	**9/4**	2002	**21/2002(VIII.21.) módosította a 49/2003.(XII.22.), módosította a 54/2004.(XII.21.) és módosította a 40/2005.(IX. 20.)**	Volt Budai Nagy Antal laktanya és környéke KSZT	a 16/1997. (IV. 10.) ÖK rendelettel módosított 46/1994. (IX. 22.) számú ÖK rendelet (R-35792)
5	**9/5**	2002	**22/2002(VIII.21.)**	Szentendrei út - Bogdáni út - Reviczky ezredes utca - Búza utca által határolt terület KSZT	Hatályon kívül helyezve a 10/2000.(IV.14.) ÖK rendelet 2. melléklete és a területre vonatkozó szabályozási tervlap rendelkezései
6	**9/6**	2002	**26/2002(XI.30.)**	Reményi Ede utca - Jégtörő utca - Benedek Elek utca - Szentendrei út által határolt terület KSZT	
7	**9/7**	2002	**34/2002.(XII.11.) módosította a 39/2004. (XI.8.) módosította a 51/2005.(XI.14.)**	Szentendrei út - Záhony utca - Jégtörő utca (Mozaik utcáig) - Reményi Ede utca által határolt terület KSZT	30/1997 (VI.5) (R 43 049)
8	**9/8**	2002	**42/2002.(XI.30.)**	Városfal utca - Nánási út - Pók utca - Vasúti töltés által határolt terület KSZT	
9	**9/9**	2003	**26/2003.(IX.08.)**	Bécsi út – Föld utca – San Marco utca – Kiscelli utca által határolt terület KSZT	19/97(VI.10.) R-43 064
10	**9/10**	2003	**27/2003.(IX.08.)**	Bécsi út – Kiscelli utca – San Marco utca – Kenyeres utca által határolt terület KSZT	55/1994.(XI.28.) R-35 797
11	**9/11**	2003	**28/2003.(IX.08.)**	Nagyszombat utca – Lajos utca – Textilgyár utca – Árpád fejedelem útja által határolt terület KSZT	17/1998.(VII.27.) R-35 599
12	**9/12**	2003	**29/2003.(IX.08.) módosította a 16/2005.(IV.6.)**	Hévízi út – Hunor utca – Körte utca – Vörösvári út által határolt terület KSZT	
13	**9/13**	2003	**30/2003.(IX.08.)**	Veder utca – Vihar utca – Raktár utca – Berend utca által határolt terület KSZT	
14	**9/14**	2003	**33/2003.(X.02.)**	San Marco utca - Selmeci utca - Bécsi út - Kenyeres utca által határot terület KSZT	R-35 618
15	**9/15**	2003	**34/2003.(X.02.)**	Raktár utca - Vihar utca - Hunor utca - Hévízi út - Kunigunda útja által határolt terület KSZT	18/1996.(VI.10.) R-35895

16	**9/16**	2003	**35/2003.(X.02.)**	Vörösvári út - Bécsi út - Fehéregyházi út - Hunor utca - Hévízi út által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) Ö.K. rend. területre vonatk.r.
17	**9/17**	2004	**27/2004.(VI.10.)**	Harsány lejtő-Solymárvölgyi utca-Virágosnyereg utca-20655/4 és 20625/4 hrsz.-ú erdőterület által határolt terület KSZT	
18	**9/18**	2004	**48/2004.(XII.8.)**	Szentendrei út-Rákóczi út (M11)- Névtelen utca (Hrsz 61342/4) által határolt terület KSZT	
19	**9/19**	2004	**49/2004.(XII.8.)**	Mező utca- Hősök tere – Dózsa György út – 65529/4 hrsz-ú közterület – 65529/1 hrsz-ú ingatlan keleti és északi határa által határolt terület KSZT	
20	**9/20**	2004	**53/2004.(I.10.)**	Szentendrei út – Torma Károly utca – (23152/295) hrsz-ú ingatlan északi határa – Római út által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv	
21	**9/21**	2005	**17/2005.(IV.6.)**	Szépvölgyi út – Folyondár utca – a 14868/16, 14868/12, valamint a 14868/9 hrsz telkek északi határvonalai, a 16179/2, a (16169) hrsz közterület-Seregély utca által határolt terület (volt MMG) Kerületi Szabályozási Terv	Hatályon kívül helyezve az 5/00.(III.23.)OK számú rendelet
22	**9/22**	2005	**26/2005.(VI.13.)**	Batthyány utca – Pünkösdfürdő utca – Árpád utca-Ipartelep utca által határolt terület Kerületi Szabályozási terv	
23	**9/23**	2005	**29/2005.(VII.15.)**	Bécsi út- Táborhegyi út- Táborhegyi lejtő- Széphegy utca- Erdőalja út- Királylaki köz- Máramaros út-Perényi út által határolt terület KSZT	
24	**9/24**	2005	**30/2005.(VI.29.)**	Harsánylejtő – 20039/2 út- EV övezet nyugati határa – 20067/2 telek déli határa – Domoszló útja által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv	Hatályon kívül helyezve az ÓBVSZ 8/10.sz. mellékletének területre vonatk.r.
25	**9/25**	2005	**37/2005.(IX.6.)**	Kalap u. – Hévízi út – Cserepes u. – Rádl árok – 18782 hrsz keleti, északi, nyugati telekhatára által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) Ö.K. rend. területre vonatk.r.
26	**9/26**	2005	**39/2005.(IX. 20.)**	Mikoviny u.- Folyondár u.- Podolin u.- Doberdó út közötti terület kerületi szabályozási terv	
27	**9/27**	2005	**41/2005.(IX.15.)**	Testvérhegyi lejtő- Jablonka út- Gölöncsér u. által határolt terület kerületi szabályozási terv	25/1999.(VII.13.) számú rendelet területre vonatkozó előírásai
28	**9/28**	2005	**58/2005.(XII.15.)**	Csobánka tér és környéke kerületi szabályozási terv	
29	**9/29**	2006	**5/2006.(II.24.)**	Pusztakúti út – Héthalom u. – Dobogókő u. – (22805/1), (22863/3) és (22890/2) hrsz.-ú telkek – E-TG keretövezet határa – közigazgatási határ – ürömi út – belterületi határ – 61826/1 hrsz.-ú telek határa által határolt terület KSZT	
30	**9/30**	2006	**23/2006.(IV.13.)**	Bécsi út – Testvérhegyi lejtő- Z-VP keretövezetű terület-Gölöncsér utca – Kékfestő köz- Kékfestő utca - Testvérhegyi út (volt Újlak III. bánya) által határolt terület KSZT	ÓBVSZ 1. számú függeléke szerinti 25/1999.(VII. 13.) számú Ö.k. rendelettel jóváhagyott kerületi szabályozási terv az 1. § (1) bek. szerinti területen, a 41/2005. (IX. 15.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott KSZT a (20271/1) hrsz.-ú területen hatályát veszti.

31	**9/31**	2006	**27/2006.(IV.27.)**	Szentendrei út - Czetz J. köz – Czetz J. utca- Attila utca - Csalma utca - Petur utca - Anikó utca - Emőd utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv	4/1999. (I. 29.) ÖK. rendelet hatályát veszti.
32	**9/32**	2006	**32/2006.(VI.15.)**	Kiscelli utca-Zápor utca-Föld utca-San Marco utca által határolt terület KSZT	
33	**9/33**	2006	**35/2006.(VI.30.) módosította a 41/2006.(VI.30.)**	Hajógyári-sziget KSZT	hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3./1999 (I.29.) ÖK rendelet 1/a-b. melléklet 3.pontja
34	**9/34**	2006	**40/2006.(VI.30.)**	Jégtörő utca- Reményi Ede utca- Leányfalu utca – Benedek Elek utca- Szentendrei út- 19376/5 hrsz.-ú és 19379/1 hrsz.-ú telek északi határa által határolt terület KSZT	34/2002. (XI. 29) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Szentendrei út – Záhony u. – Jégtörő utca (a Mozaik utcáig) – Reményi Ede utca általhatárolt terület kerületi szabályozási tervének, és a 26/2002. (XI. 30.) Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Reményi Ede utca – Jégtörő utca – Benedek Elek utca – Szentendrei út által határolt terület kerületi szabályozási tervének az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területre vonatkozó előírásai hatályukat vesztik.
35	**9/35**	2006	**53/2006.(XII.11.)**	Kalászi u.-Nánási út-Rozgonyi P.utca-Duna által határolt terület KSZT	Az **ÓBVSZ 8/6.** számú melléklete a tervezési területre hatályát veszti.
36	**9/36**	2007	**34/2007(VI.22.)**	Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy KSZT	Az ÓBVSZ 8/5 számú melléklete hatályát veszti.
37	**9/37**	2007	**40/2007.(VIII.7.)**	Kunigunda útja – Rádl árok – Kalap utca – Nagymihály utca által határolt terület KSZT	10/2000.(IV.14.) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, KASZÁSDŰLŐ ÉS KÖRNYÉKE, a Szentendrei út – Bogdáni út – Hévízi út – Vörösvári út – Bécsi út – MÁV esztergomi vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási tervének az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területre vonatkozó előírásai hatályukat vesztik

38	**9/38**	2007	**48/2007.(VIII.31.)**	Királyok útja – 60116/1 hrsz. telek északi határa – Kossuth Lajos üdülőpart – Temesvári utca által határolt terület kerületi szabályozási terv	az ÓBVSZ 8/6. számú melléklete a 2.§ (1) számú bekezdés szerinti területre hatályát veszti

TARTALOM

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ 2

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 2

1. § Óbuda-Békásmegyer (Kerületi) Városrendezési És Építési Szabályzatának Alkalmazása És Hatálya 2
2-3. § A kerületi szabályozási tervekre vonatkozó rendelkezések 4
4. § A rehabilitációs szabályozást igénylő (rszt) és a speciális szabályozást igénylő (sszt) területekre vonatkozó különleges rendelkezések 5
5. § A mélyfekvésű építési korlátozás alá vont területekre vonatkozó rendelkezések 5
6. § A felszínmozgás-veszélyes és karsztos építési korlátozás alá vont területekre, valamint korlátozás alatt nem álló hegyvidéki területekre vonatkozó különleges rendelkezések 6
7. § Árvízvédelmi szempontból korlátozás alá vont területek 7
8. § Közművesítettség, mérnöki létesítmények elhelyezése és kialakítása 7
9. § Az építési munka végzése és más jogszabályban nem említett, engedélyhez kötött építési munkák köre 8
10. § Az építési munka végzésének egyéb kiegészítő rendelkezései 9
11. § Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések 11
12. § Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések 11
13. § Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások 12

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

14. § Az épületek színezésére és tetőhéjalására vonatkozó különleges rendelkezések a hegyvidéki területeken 13
15. § Az épületek színezésére és homlokzati kialakítására vonatkozó különleges rendelkezések a zártsorú és lakótelepi beépítésű területeken 13
16. § Az épületeken elhelyezhető reklámokra, hirdetésekre, cégérekre vonatkozó általános rendelkezések 14
17. § A homlokzati falsíkkal párhuzamosan elhelyezett cégfeliratok és cégérek 15
18. § A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett hirdető-berendezések cégfeliratok és cégérek 15
19. § A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó általános rendelkezések 16
20. § A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések 16
21. § Rendelkezések a közterületeken elhelyezhető építményekre, vendéglátó teraszokra vonatkozóan 17
22. § Rendelkezések a közterületi hirdető-berendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan 18
23. § Rendelkezések a közterületek és az azokon elhelyezhető köztárgyak és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyak kialakítására 19
24. § A közterületi aluljárókra vonatkozó rendelkezések 20
25. § A kiemelt területek menti épületek földszintjeire vonatkozó különleges előírások 20
26. § Mobil- és vásári árusítóhelyekre, valamint egyéb közterületen folytatott tevékenységre vonatkozó rendelkezések 21
27. § A kerítésekre vonatkozó rendelkezések 21
28. § A közterületek növényzetére vonatkozó rendelkezések 22
29. § A természet és a növényzet védelme 22
30. § A környezet védelme 23
31. § Zaj- és rezgésvédelem rendelkezései 25
32. § Különleges rendelkezések az óbudai szigetre és a tájvédelmi szempontból fokozottan érzékeny területekre 25

A BEÉPÍTÉSRE ÉS ÉPÜLETELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 26

33. § Zártsorú beépítési mód általános szabályai a városias, nagyvárosias területeken **Hiba! A k**
34. § Épület hátraléptetése a közterületi homlokvonalon zártsorú beépítésnél 27
35. § Épületköz - zártsorú nagyvárosias beépítésnél 27
36. § A közterület felé nyitott udvar - zártsorú beépítésnél 27
37. § Padlószintmagasságára vonatkozó általános rendelkezések a városias, nagyvárosias zártsorú beépítési módú területeken 27
38. § Zártsorú, keretes beépítési módú területek 28
39. § Oldalkert, hátsókert a zártsorú városias, nagyvárosias beépítési módú területeken 30
40. § Zártsorú, zártudvaros beépítésű területek 32
41. § Zártsorú és szabadonálló - beépítési jelleg meghatározása egy övezeten belül. 32
42. § Zártsorú beépítési mód eltérő szabályai a kisvárosias és kertvárosias területeken 32
43. § Oldalhatáros beépítési módú területek 33
44. § Előkert, oldalkert, hátsókert kialakítása szabadonálló és az ikres beépítési módú területeken 34
45. § A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások 36
46. § A melléképítményekre vonatkozó előírások 38
47. § A terepszint alatti beépítésre és a terepszint alatti építményekre, pinceszintekre vonatkozó rendelkezések 38

48. § Parkolóházak elhelyezésének általános szabályai 39
49. § Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai 40
50. § Előírások a bevásárlóközpontokra és egyéb kereskedelmi létesítményekre 40
A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI 42
51. § A beépítés mértékének speciális engedményei 42
52. § A kötelező zöldfelületi minimum előírásai 42
53. § Az építménymagasság és csatlakozó homlokzatmagasság meghatározása a városias, nagyvárosias, legalább 10,5 m-es legkisebb építménymagasságú, zártsorú beépítési módú területeken 43
54. § Az épületek magassági méreteinek speciális előírásai – a homlokzatmagasság számítása 43
55. § A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések 44
56. § A közterületi és a telken belüli felszíni parkolók kialakítására vonatkozó rendelkezések 45

II. 47
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI 47
II.A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
L1-III, L2-III, L2/A-III JELŰ 47
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 47
57.§ Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra 47
58. § L1-III-K
zártsorú keretes beépítésű, nagyvárosias lakóterületek 49
59.§ L2-III-K/1, L2-III-K/2, L2-III-K/3
zártsorú, keretes beépítésű, intenzív és laza városias lakóterületek 49
60.§ L2-III-V
zártsorú, vegyes beépítésű városias lakóterületek 50
61.§ L2/A-III-K/1, L2/A-III-K/2, L2/A-III-K/3
zártsorú, keretes beépítésű kisvárosias lakóterületek 51
62.§ L2/A-III-V
zártsorú, vegyes beépítésű, kisvárosias lakóterületek 52
L4-III, -L5-III, L6-III JELŰ,
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 53
63.§ Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra 53
64.§ L4-III-AI, L5-III-AI, L6-III-AI,
kertvárosi alapintézményi területek 56
65.§ L4-III-FK, L5-III-FK, L6-III-FK,
kertvárosi fásított közterek 57
66§ L4-Iii-Sz/N,
nagytelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület 58
67.§ L4-III-SZ/K, L4-III-SZ/A
kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület 58
68.§ L4-III-IK/1, L4-III-IK/2, L4-III-IK/SZ,
ikres, illetve keverten ikres és szabadonálló beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület 60
69.§ L4-III-KE/1, L4-III-KE/2,
kevert beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület 60
70.§ L4-III-O oldalhatáros beépítésű és L4-III-O/A aprótelkes, oldalhatáros beépítésű intenzív kertvárosias lakóterület 61
71.§ L4-III-H/A
aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület 62
72.§ L4-III-HZ/1, L4-III-HZ/2, L4-III-HZ/3
zártsorú beépítésű, intenzív kertvárosias lakóterület 63
73.§ L4-III-LP
intenzív kertvárosi lakópark 64
74.§ L4-III-M/1, L4-III-M/2, L4-III-M/3
munkahelyi területtel vegyes, intenzív kertvárosias lakóterület 65
75.§ L5-III-SZ/N, L5-III-SZ/K, L5-III-SZ/A
nagytelkes, kialakult kistelkes és aprótelkes, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület 66
76.§ L5-III-O, L5-III-O/A
oldalhatáros és aprótelkes, oldalhatáros 66
beépítésű kertvárosias lakóterület 66
77.§ L5-III-H/A

aprótelkes, hátsó telekhatáros beépítésű, intenzív kertvárosias terület 68
78.§ L5-III-HZ
zártsorú épülethézagos beépítésű kertvárosias lakóterület 68
79.§ L5-III-LP
laza kertvárosias lakópark területe 69
80.§ L6-III-SZ/N
nagytelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület 70
81.§ L6-III-SZ/K
kialakult kistelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület 71
82.§ L6-III-SZ/IK
szabadonálló vagy ikres beépítésű, hegyvidéki kertvárosias terület 72
83.§ L6-III-H/1, L6-III-H/2, L6-III-H/3, L6-III-H/4, L6-III-H/5 74
szabadonálló beépítésű, új hegyvidéki kertvárosias lakóterületek 74
84.§ L6-III-LP
laza kertvárosias lakópark területe 76
L7-III JELŰ
85.§ LAKÓTELEPEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 77
86.§ L7-III-AI
lakótelepi alapintézmény övezet 82
87.§ L7-III-Z
lakótelepen belüli zöldterület 83
88.§ L7-III-LP/1, L7-III-LP/2,
alacsony intenzitású kertvárosias lakótelep, lakópark 83
89.§ L7-III/1
alacsony intenzitású lakótelep
90.§ L7-III/2
magas intenzitású lakótelep 84
91.§ előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra 85
92.§ VK-III/1, VK-III/2, VK-III/3,
városközponti övezetek 86
93.§ VK-III-KK magas intenzitású kerületközponti terület 87
I-III JELŰ,
INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 88
94.§ Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra 88
95.§ I-III-AI/1, I-III-AI/2, I-III-AI/3
alapintézményi területek 90
96.§ I-III-P piac, vásárcsarnok területe 91
97.§ I-III-SZ
szabadonálló beépítésű intézményi terület 91
98.§ I-III-H/1, I-III-H/2, I-III-H/3, I-III-H/L, 92
hegyvidéki, szabadonálló beépítésű intézményi területek 92
99.§ I-III-V/N, I-III-V/K, I-III-V/L 94
nagytelkes és kistelkes, vegyes beépítésű, illetve lakófunkcióval vegyes intézményterületek 94
100.§ I-III-Z/1, I-III-Z/2, I-III-Z/3 96
zártsorú beépítésű, lakófunkcióval vegyes intézményterületek 96
101.§ I-III-KZ/1, I-III-KZ/2 97
zártosú beépítésű, kisvárosias intézményterületek lakófunkcióval 97
102.§ I-III-HZ/1, I-III-HZ/2, 98
zártsorú, épülethézagos beépítésű, kisvárosias intézményterületek 98
IZ-III JELŰ
JELENTŐS ZÖLDFELÜLETÜ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 100
103.§ Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra 100
104.§ IZ-III/1, IZ-III/2, IZ-III/3 102
jelentős zöldfelületű intézményterületek 102
105.§ IZ-III/2-I, IZ-III/2-KK, 104
az IZ-III/2 jelű övezetből képezhető 104
jelentős zöldfelületű intézményterület intézményi- és közparkterülete 104
106.§ IZ-III-ST 105
strandfürdő területe 108
107.§ IZ-III-SP 108

sportterület 108
108.§ IZ-III-I/L 109
jelentős zöldfelületű intézményi és lakóterület 109
109.§ IZ-III-RK 110
jelentős zöldfelületű régészeti- kert 110
110.§ IP-ET-III 110
energiatermelő iparterület 110
M-III JELŰ
MUNKAHELYI ÉS JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 111
111.§ előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra 111
112.§ M-III/1, M-III/2, M-III/3 113
üzemi és telephely jellegű munkahelyi területek 113
113.§ M -III–ID/1 intézménydomináns munkahelyi területek 114
114.§ M-III-ID/2, M-III-ID/3, M-III-ID/4, 115
részben intézménydomináns - munkahelyi terület 115
115.§ MZ-III/1, MZ-III/2, MZ-III/3 117
üzemi és telephely jellegű, jelentős zöldfelületű munkahelyi terület 117
116.§ Ü-III-A, Ü-III-K, Ü-III-N/1, Ü-III-N/2 118
aprótelkes, valamint kis és nagytelkes üdülőterületek 118
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI 122
117.§ K-EÜ-III 122
jelentős egészségügyi létesítmények területe 122
118.§ a különleges városüzemeltetési területekre vonatkozó általános előírások 124
119.§ KV-TE-III 124
temetőterület különleges városüzemeltetési területe 124
120.§ KV-TB-III 125
tömegközlekedési bázisterület különleges városüzemeltetési területe 125
121.§ KV-HU-III 125
hulladékudvar különleges városüzemeltetési területe 125
122.§ KV-EN-III 126
energiaszolgáltatás különleges városüzemeltetési területe 126
123.§ KV-SZK-III 126
szennyvízkezelés különleges városüzemeltetési területei 126

II/B A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 128
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
124.§ KL-KT-III 128
közlekedési célú közterületek 128
125.§ KL-VA-III 128
vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület 128
126.§ KL-KÉ-III 129
közlekedéssel kapcsolatos építmények övezete 129
ZÖLD- ÉS ERDŐTERÜLETEK
127.§ Z-FK-III fásított közterek a Z-KK –III közkertek és a Z-KP-III közparkok és a z-vp városi jelentőségű közparkok általános előírásai 130
128.§ Z-FK-III ÉS Z-FK-III/NB 130
fásított köztér és felszínen nem beépíthető fásított köztér 130
129.§ Z-KK-III, Z-KK-III/SP 131
közkertek, sportcélú közkertek 131
130.§ Z-KP-III, Z-KP-III/SP, Z-KP-III/RK, Z-KP-III/TP 132
131.§ Z-KP-III, Z-KP-III/SP, közparkok, sport célú közparkok és tematikus közparkok 132
132.§ Z-VP-III 133
városi jelentőségű közparkok 133
133.§ E-TT-III, E-VE-III, E-TG-III/1, E-TG-III/2 134
erdőterületek 134
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
133.§ Mezőgazdasági rendeltetésű területek általános előírásai 135
134.§ MG-RT-III, 135

kiskertes rekreációs területek 135
135.§ MG-RF-III/1, MG-RF-III/2 136
fejlesztére kijelölt, kiskertes rekreációs területek 136
136.§ MG-MF-III 137
mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt területek 137
EGYÉB TERÜLETEK
137.§ VT-VB-III 138
vízgazdálkodási területek övezete 138

138.§ ZÁRÓRENDELKEZÉSEK 139