

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Közlekedési területek övezetei a szabályozás hatálya alá tartozó területen:

A közúti közlekedési terület

A. II., ill. III. rendű főutak (KÖu-2; KÖu-3) és Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4) övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K |
|----|---------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------|----------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható | | | | | Legnagyobb szintterületi mutató | | Az épületmagasság | |
| 2. | | | legkisebbségi területe | legkisebbségi szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint | | legkisebbségi zöldfelülete | általános | parkolási célú | | |
| 3. | | | | | felett | alatt | | szmá | szmp | leg-alább | leg-feljebb |
| 4. | | | m ² | m | % | % | % | m ² /telek m ² | | m | m |
| 5. | KÖu-2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6. | KÖu-3 | SZ | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 5,0 |
| 7. | KÖu-4 | SZ | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 5,0 |

B. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K |
|----|---------------|-----------|---|---|----------|---|---|---|---|---|------------|
| 8. | Kt-Kgy | SZ | - | - | 2 | - | - | - | - | - | 5,0 |

A közterületek egyéb övezetei:

Fásított köztér (Kt-Fk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K |
|----|---------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------|----------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható | | | | | Legnagyobb szintterületi mutató | | Az épületmagasság | |
| 2. | | | legkisebbségi területe | legkisebbségi szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint | | legkisebbségi zöldfelülete | általános | parkolási célú | | |
| 3. | | | | | felett | alatt | | szmá | szmp | leg-alább | leg-feljebb |
| 4. | | | m ² | m | % | % | % | m ² /telek m ² | | m | m |
| 5. | Kt-Fk | SZ | - | - | 3 | - | 50 | - | - | - | 5,0 |
| 6. | Kt-Ez | SZ | - | - | 3 | - | 70 | - | - | - | 5,0 |

179 Jh

Az egyes városrészekre vonatkozó szabályozási határértékek

Ganz negyed (G)

1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L |
|----|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható | | | | | Legnagyobb szintterületi mutató | | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság | |
| 2. | | | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége terepszint | | legkisebb zöldfelülete | általános | parkolási célú | | | |
| 3. | | | | | felett | alatt | | szmá | szmp | legfeljebb | legalább | legfeljebb |
| 4. | | | m ² | m | % | % | % | m ² /telek m ² | | m | | |
| 5. | Ln-2/G | Z | 800 | 18 | 55 s65 | 70 s80 | 30 s20 | 3,0 s3,5 | 1,25 | | 12,5 | 21,0 |

2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----------|------|----|----|----|----|-----|---|--|--------------------|------|
| 6. | Gksz-2/G | Z/ SZ | 2000 | 50 | 60 | 80 | 20 | 2,0 | - | | 8,0 ⁽¹⁾ | 20,0 |
|----|----------|----------|------|----|----|----|----|-----|---|--|--------------------|------|

3. Közkert terület (Zkp-Kk)

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----|---|---|---|---|----|------|---|--|---|-----|
| 7. | Zkp/G-Kk | SZ | K | K | 3 | - | 60 | 0,03 | - | | - | 4,5 |
| 8. | Zkp/G-T | SZ | K | K | K | K | K | K | K | | K | K |

| | | |
|-----|----------------|---|
| 9. | SZ | szabadon álló beépítési mód |
| 10. | Z | zárt sorú beépítési mód |
| 11. | s | sarok telek esetén |
| 12. | K | kialakult |
| 13. | ⁽¹⁾ | kivéve üzemanyag-töltő állomás, ahol legalább 4,0 m |

081 *Am*

Tisztviselőtelep (T)

1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L |
|----|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Az építési telek kialakítható | | | | | Legnagyobb szintterületi mutató | | Az épület utcai párkány-magassága | Az épület-magasság | |
| 2. | | | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség terepszint | | legkisebb zöldfelülete | általános | parkolási célú | | | |
| 3. | | | | | felett | alatt | | | | szmá | szip | legfeljebb |
| 4. | | | m ² | m | % | % | % | m ² /telek m ² | | m | | |
| 5. | Ln-2/T-1 | Z | 600 | 16 | 35 s45 | 50 s60 | 35 25 | 1,0 s1,2 | 0,5 | | 5,5 | 7,5 10,5* |
| 6. | Ln-2/T-2 | Z | 800 | 18 | 55 s65 | 70 s80 | 30 s20 | 3,0 s3,5 | 1,1 | | 12,5 | 21,0 |

2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

| | | | | | | | | | | | | |
|----|------------|---|------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|-----|--|-----|--------------|
| 7. | Lk-1/T-1 | Z | 600 | 16 | 35 s45 | 35 s45 | 50 s30 | 1,2 s1,25 | 0,5 | | 4,5 | 7,5 10,5* |
| 8. | Lk-1/T-2 | Z | 600 | 16 | 40 s55 | 60 s75 | 40 s30 | 1,5 s1,75 | 0,8 | | 7,5 | 12,5* |
| 9. | Lk-1/T-Int | Z | 2000 | - | 40 | 60 | 30 | 1,5 | 2,0 | | 7,5 | 12,5 |

3. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|---|------|----|-----------|--------------------------|-------------------------|-------------|-----|----------------------|-----|------|
| 10. | Vi-1/T-1 | Z | 6000 | 50 | 45 | 90 | 20 10 ⁽¹⁾ | 2,5 s3,0 | 1,5 | 1. melléklet szerint | | |
| 11. | Vi-1/T-2 | Z | 5000 | 50 | 65 s75 | 85 100 ⁽¹⁾ | 20 15 ⁽²⁾ | 4,0 s4,5 | 1,7 | | 6,0 | 28,0 |

4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----|------|----|----|----|----|------|-----|--|-----|------|
| 5. | Vi-2/T-1 | Z | 6000 | 50 | 45 | 80 | 20 | 2,4 | 1,0 | | 8,0 | 20,0 |
| 6. | Vi-2/T-2 | SZ | 3500 | 35 | 45 | 60 | 20 | 0,75 | 0,5 | | - | 28,0 |

5. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------|----|------|----|----|--------------------------|----|-----|-----|--|----|-------------|
| 12. | K-Eü/T-1 | SZ | 4000 | 30 | 70 | 80 100 ⁽¹⁾ | 10 | 4,5 | 1,0 | | 16 | 35,0 (K) |
| 13. | K-Eü/T-2 | SZ | 5000 | 40 | 60 | 60 | 15 | 3,0 | 1,0 | | - | 35,0 |

6. Közpark terület (Zkp)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|----|---|---|---|---|----|------|---|--|-----|-----|
| 14. | Zkp/T-1 | SZ | - | - | 3 | 5 | 75 | 0,07 | - | | 3,0 | 4,5 |
|-----|---------|----|---|---|---|---|----|------|---|--|-----|-----|

| | | |
|-----|----------------|---|
| 15. | SZ | szabadon álló beépítési mód |
| 16. | Z | zárt sorú beépítési mód |
| 17. | s | sarok telek esetén |
| 18. | K | kialakult |
| 19. | ⁽¹⁾ | mélygarázs esetén |
| 20. | ⁽²⁾ | mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (7) bek. szerint az előírások szerint |
| 21. | * | A szomszédos beépítésekhez illeszkedve, kialakult állapot esetén alkalmazható |

18-2 Jh

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása

| Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani | |
|--|--|
| 1. | minden lakás önálló rendeltetési egység után |
| 2. | kereskedelem ² , szolgáltatás |
| 2.a. | rendeltetésváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusító terének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20 m ² után |
| 2.b. | rendeltetésváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² feletti árusító terének minden megkezdett 40 m ² után |
| 2.c. | kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése esetén a rendeltetési egység árusító terének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 15 m ² után |
| 2.d. | kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése vagy bővítése esetén a 100 m ² feletti árusító terének minden megkezdett 30 m ² után |
| 3. | szállás jellegű önálló rendeltetési egység |
| 3.a. | szálloda, panzió, apartmanház, stb. minden megkezdett két vendégszobája után |
| 3.b. | egyéb szálláshely minden megkezdett 5 ágya után |
| 3.c. | kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, közösségi szálláshely minden megkezdett 20 férőhelye után |
| 3.d. | hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után |
| 4. | vendéglátás |
| 4.a. | lakó- és kiszolgáló út melletti építmény rendeltetésváltásával vagy bővítésével létrejövő rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 20 m ² -e után (bővítés esetén csak a többletterület után) |
| 4.b. | újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 10 m ² fogyasztótere után, beleértve a terasz és a kerthelyiség területét is |

² Kivéve a 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42.§ (10) bekezdésben foglaltakat

JW
183



| Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani | |
|---|--|
| 5. | bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 50 m ² -e után |
| 6. | felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 50 m ² nettó a alapterülete után |
| 7. | kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység |
| 7.a. | színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. minden megkezdett 10 férőhelye után |
| 7.b. | ahol a férőhelyszám nem állapítható meg - egyházi közösségi központ, múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. - a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett nettó 100 m ² alapterülete után |
| 8. | sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után |
| 9. | igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után, |
| 10. | fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után |
| 11. | kisipari, ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó és szerelő helyiségeinek minden megkezdett nettó 200 m ² -e után |
| 12. | raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m ² -e után |
| 14. | iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után |
| 15. | jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m ² -e után |
| Nem keletkezik személygépjármű elhelyezési kötelezettség | |
| 15. | fő- és gyűjtőút melletti építmény rendeltetésváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység létesítése esetén |
| 16. | közösségi személyközlekedés célját szolgáló rendeltetési egységek esetén |
| 17. | a zöldterületek és a közterületi zöldfelületek övezeteiben és a közúti aluljárókban létesíthető rendeltetési egységek esetén |

184 Jm

Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának előírása

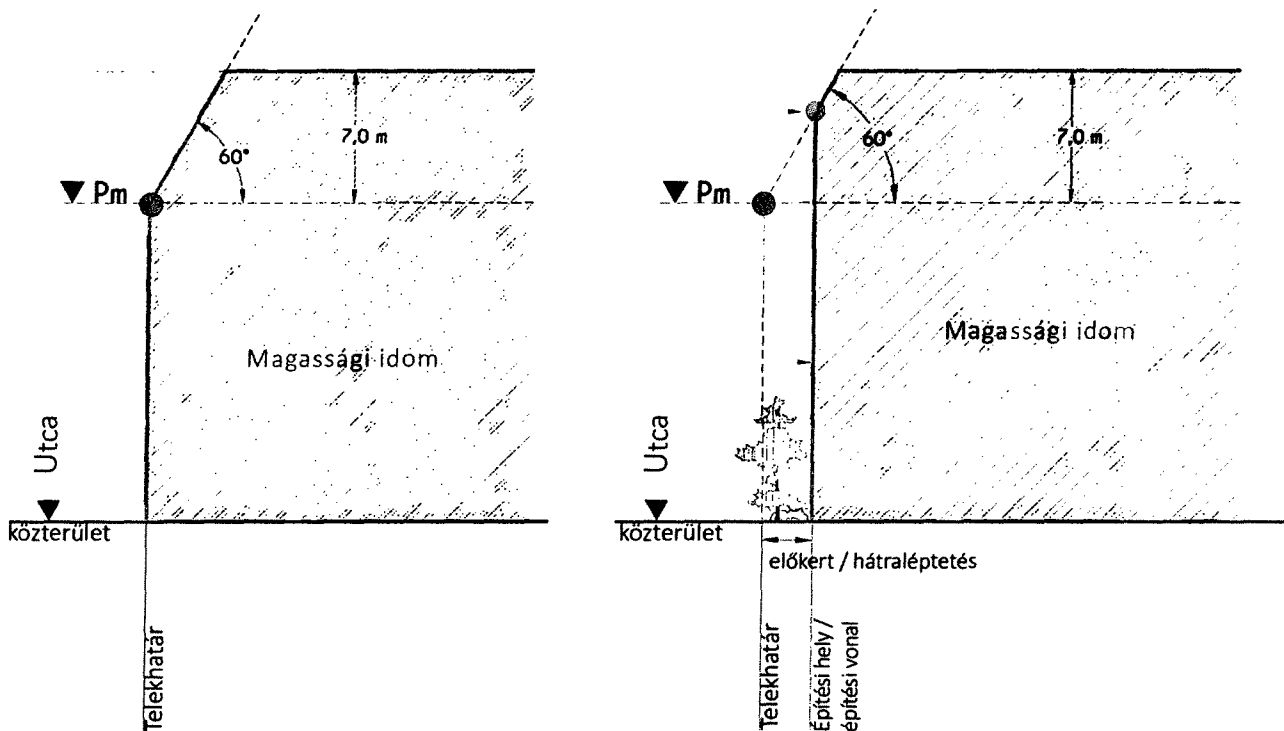
| s. sz. | Rendeltetés | A |
|--------|--|--|
| 1. | Lakás | Minden lakás egység után 1 db |
| 2.a. | Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig | Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db |
| 2.b. | Kereskedelmi egység 1000 m ² felett | Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete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

185 *Jan*

Magyarozó ábrák

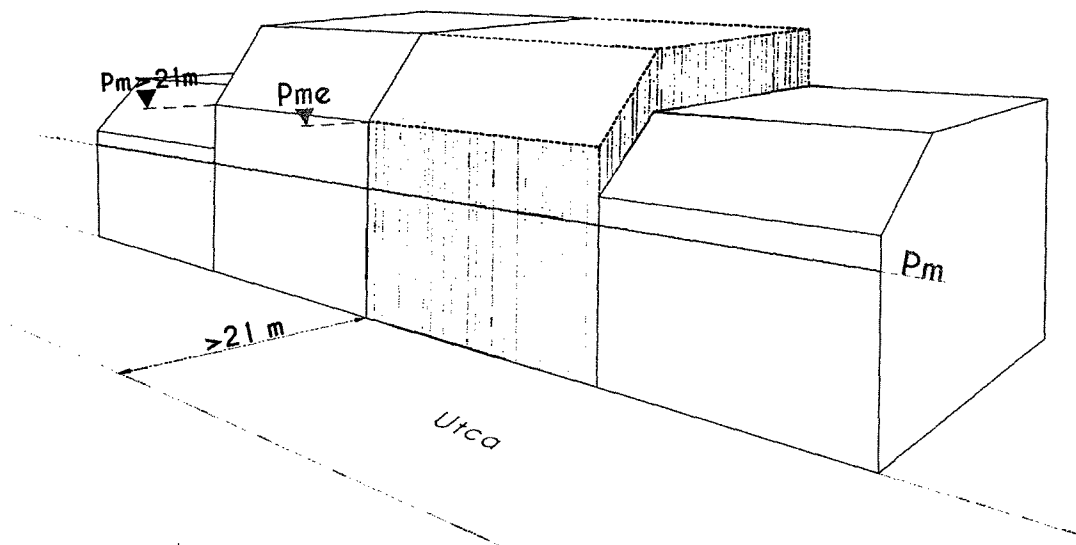
1. Az utcai párkánymagasság (P_m) és a magassági idom

III. párkánymagassági kategória:



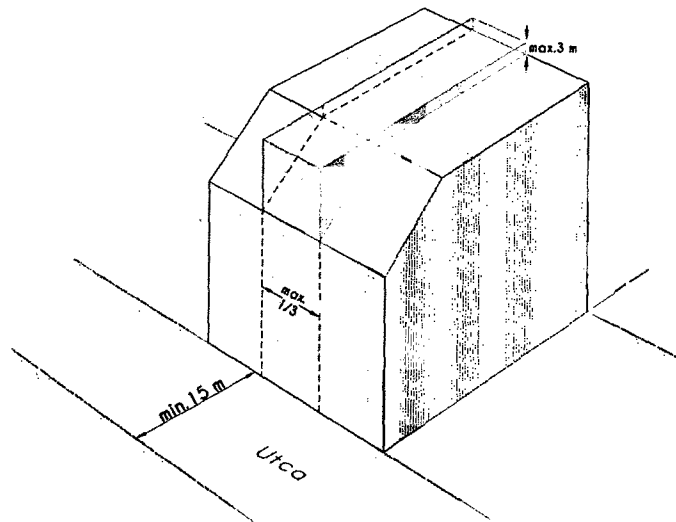
2. Az utcai párkánymagasságtól való eltérés

III. párkánymagassági kategória:

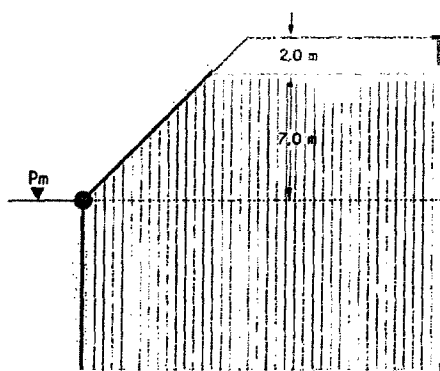


P_{me} –Ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 m, ez esetben a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

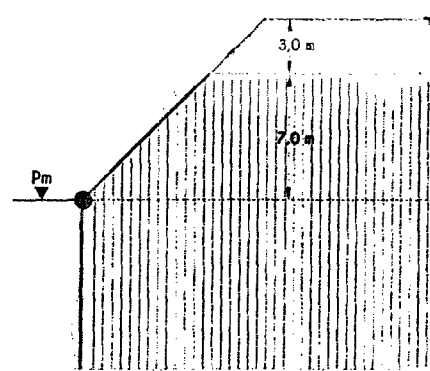
3. A magassági síkok fölé emelkedő épületrészek (a magassági idomon való túlnyúlás)



Torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz

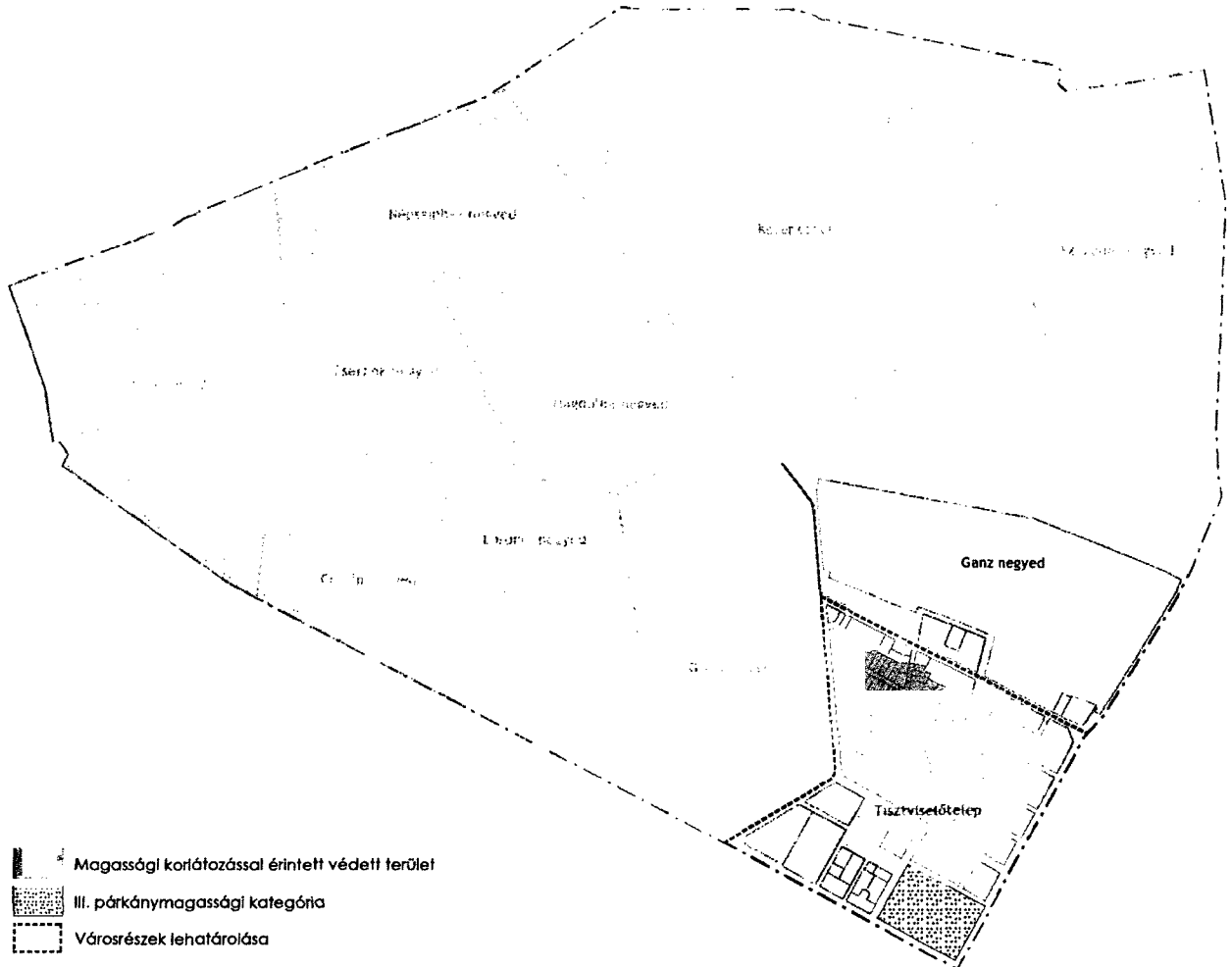


Nem falazott kémény, szellőző



Tetőfelépítmény

A III. párkánymagassági kategória és a magassági korlátozással érintett védett területek
(Tájékoztató ábra a Fővárosi Rendezési Szabályzat alapján)



Magassági korlátozással érintett védett területek:

- Orczy út – Bíró Lajos utca északi teleksora – Villám utca – a Villám utca keleti teleksora a Bíró Lajos utca és az Elnök utca között – Villám utca – Győrffy István utca – Magyarok Nagyasszonya tér keleti oldala – Elnök utca által határolt terület

A III. párkánymagassági kategória területe:

- Üllői út – Könyves Kálmán körút – Győrffy István utca – Magyarok Nagyasszonya tér keleti oldala - Bláthy Ottó utca által határolt terület