Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete
(egységes szerkezetben a 67/2020.(XII.17.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2021. január 1-től)

a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatáról (NKSZKÉSZ)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet
Alapvető rendelkezések

1. A rendelet hatálya, mellékletei és értelmező rendelkezései

1.§ (1) E rendelet (a továbbiakban: NKSZKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt területére (Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed) terjed ki.

(2) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen e rendeletet
a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, és
b) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal
együtt kell alkalmazni.

2.§ (1) Az NKSZKÉSZ mellékletei:
a) 1. melléklete tartalmazza a területre vonatkozó Szabályozási tervet (továbbiakban: NSZT) M=1:2000 léptékben,
b) 2. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit,
c) 3. melléklete tartalmazza az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítását
d) 4. melléklete tartalmazza az elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását
e) 5. melléklete tartalmazza a magyarázó ábrákat.

(2) Az NKSZKÉSZ tájékoztatás céljából az alábbi függeléket tartalmazza:
1. függelék az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeiről.

3.§ (1) E rendelet alkalmazásában:

1. *Átmeneti hasznosítás:* beépítésre szánt, még beépítetlen telek legfeljebb 5 év időtartamra vonatkozó, építési engedélyezési eljárással nem járó ideiglenes funkcióváltása.
2. *Eredeti tetőidom:* a történetileg kialakult magastető – egyszerű vagy összetett tetőidommal, tetőfelépítményekkel (pl. saroktorony, kupola, kiemelt oromfal, stb.), a manzárd tető, melynek jellemző tetőhajlásszöge 35 ^{o} feletti
3. *Épületdísz:* az épület utcai homlokzatán lévő dekorációs elem, amely meghatározza az épület karakterét pl. ablakkeretezés, párkány, franciaerkély lemeze, oszlop, pillér, figurális ábrázolás stb.
4. *Épületkiugrás:* az épület homlokzati síkjából a közterület vagy a telek belső udvara fölé nyúló, minden irányból zárt épületrész.
5. *Épületköz:* a közterület felé eső zárt térfalat megszakító, a szabad átlátás vagy átjárás biztosítása céljából terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület
6. *Fasor*: a településképi rendeletben meghatározott fajú, egy sorban ültetett fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák időskorában várható koronaátmérőjének kétszeresénél
7. *Fitnesztér:* jellemzően közparkban vagy közkertben kialakított, felnőttek számára szolgáló szabadtéri edző- és tornapálya, amely zöldfelületben elhelyezett vagy öntött gumi burkolattal ellátott
8. *háromszintes növényállomány:* A gyepszintű, cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazásával terület-lehatárolás céljára vagy környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.
9. *Közösségi kert:* olyan üres építési telken létrehozott élő zöldfelület, amelyet a környék lakossága egy közösen elfogadott házirend szerint, kizárólag dísz- és haszonnövények termesztése céljából üzemeltet.
10. *Közcélú beruházás:* olyan tevékenység, amely állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó intézmény által közfeladatot ellátó intézmény megvalósítását szolgálja.
11. *Lapostető***:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
12. *Közhasználat céljára átadott terület:* a magántulajdonú telek – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek
13. *Közműmentes élettér:* A fa törzsének tengelye és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen.
14. *Mélygarázs:* a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló építmény. Épület alatti mélygarázs födémének alsó síkja legfeljebb 60 cm-rel lehet magasabban az utcai járda vagy az eredeti terepszint síkjánál.
15. *Nem zavaró hatású rendeltetés:* olyan rendeltetés vagy tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nem érint határérték feletti környezeti terheléssel lakóingatlant, levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot, és nincs lakosságot zavaró zaj- és bűzterhelése.
16. *Rehabilitációs felújítás:* Az egész épületre kiterjedő szerkezeti, gépészeti és homlokzati felújítás, amely szociális városrehabilitációhoz is kapcsolódhat.
17. *Saroktelek:* Az építési szabályok szempontjából saroktelekként vehető figyelembe az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret ötszörösét és 5000 m^2-t nem meghaladó méretű, legalább két csatlakozó oldalán közterületekkel határolt telek.

17. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

18. *Tetőemelet:* Az épület az adott homlokzati falszakasza külső felületének felső élétől az épület irányába emelkedő 45°-os sík elé legfeljebb az építménymagasság előírásainak betartásával – 5. melléklet 4. ábra - nyúló épületszint.

19. *Tetőkert:* Lapostető födémszerkezetén termőréteg takarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, amely az OTÉK előírásai szerint, a termőréteg vastagsága szerinti mértékben számítható be a telek előírt legkisebb zöldfelületébe.

20. *Tetőterasz:* Lapostető födémszerkezetén járható burkolattal kialakított felület.

21. *Útsorfa:* 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

22. *Vendéglátó terasz:* a vendéglátó egységhez tartozó, az ingatlan előkertjében, oldalkertjében, vagy közterülethasználati hozzájárulás alapján használatba adott közterületen található fogyasztótér.

23. *Zárterkély:* az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású épületkiugrás, melynek belső tere közvetlenül csatlakozik a mögötte lévő helyiséghez

24. *Zöldsáv:* közúthálózati elemek mentén kialakított egyoldali vagy kétoldali, fasor és cserjesáv telepítésére szolgáló zöldfelület, beleértve az ültetőgödrös (faveremrácsos) vagy planténeres növények telepítésére szolgáló zöldsávot is, ahol a zöldsáv biztosítása műszaki okok - jellemzően meglévő közművek miatt - más módon nem oldható meg.

II. Fejezet
Közterület alakítására vonatkozó előírások

2. Közterületekre vonatkozó előírások

4.§ (1) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Közterület feletti átépítéshez az érintett önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása szükséges.

(4) A közterület fölé nyúló építmény(rész) – erkély, zárterkély, épületkiugrás, stb. - a legalább 12,0 m szélességű utcák mentén létesíthető olyan módon, hogy

a) a konzolos kinyúlása nem haladhatja meg az érintett közterület szélességének 5%-át, de legfeljebb 1,5 métert,
b) a szélessége legfeljebb a telek utcai homlokvonala hosszának 2/3-a lehet,
c) előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-án létesülhet a közúti űrszelvény figyelembe vételével.

(5) Az épület közterület felőli homlokzatán az épületdísz kiugrása legfeljebb 30cm lehet.

(6) Az NSZT-én „közterületi építési hely terepszint felett” helyként jelölt területen a közterület (földszint) felett gyalogos átvezetés, gyalogos híd, üvegtető, letámasztást igénylő előtető, ipar- és képzőművészeti alkotás, valamint reklámhordozó szerkezet építhető az alábbiak szerint:

a) közterületen való letámasztást igénylő építményt az előírt közúti űrszelvény figyelembevételével kell kialakítani, egyenként legfeljebb 0,5 m^2-es felületű letámasztással,
b) a támasztószerkezet a közúti, vagy a gyalogosforgalmat vagy a környező épületek, földszinti és alagsori lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja,
c) a földszinten az átjárót lehatároló – zárható és nyitható – épületszerkezet elhelyezhető.

5.§ (1) Lakó- és pihenőövezetekben a gyalogos- és célforgalmi területeken a gyalogosfelületeket, a gépjármű-közlekedésre és a parkolásra kijelölt felületeket elkülönített burkolattal kell megvalósítani.

(2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen sátor, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára, közterület

használati hozzájárulás vagy a közhasználat céljára átadó szerződésben foglaltak alapján helyezhető el.

(3) A **KÖu** övezetbe sorolt újonnan kialakításra vagy átépítésre kerülő közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített biztonságos gyalogosfelület szélessége a közterület egyéb célú használata során

a) legalább 2,0 méter,

b) nem kisebb, mint a - berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a kioszk elhelyezése esetén.

(4) A **KÖu** övezetbe nem sorolt közterületei övezetek esetén a gyalogossáv szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a kioszk elhelyezése esetén, de legalább 1,5 m.

(5) Nem létesíthető vendéglátó terasz, amennyiben az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel vagy 50 méteren belül illemhely lehetősége nem biztosítható.

(6) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető.

3. A közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6.§ (1) Az 1. mellékleten „*telepítendő fasor*”-ként jelölt szakaszokon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák közműmentes életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

(2) A 16 m szélességet elérő új közúthálózati elemek mentén legalább egyoldali, a 20 méter szélességet meghaladó közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor és cserjesáv telepítendő, a fák életterének biztosításával.

(3) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél a településképi rendeletben meghatározott fajtájú és minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(4) Közterületen és a közhasználat céljára átadott magánterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb befogadóképességű gépjármű-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra az OTÉK előírásai szerint.

III. Fejezet
A természeti környezet és a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások

4. A természeti környezet védelme

7.§ (1) Az 1. mellékleten jelölt „*településképvédelmi jelentőségű fasor*” és „*értékes fasor/ facsoport*”

a) csak élet-, egészség- és balesetvédelmi okokból szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;

b) ültetési szélességében - az érintett közterület felújítása/átépítése esetén, új parkolóhelyek létesítése kivételével - zöldsávot kell kialakítani.

(2) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az 1. mellékleten jelölt „*településképvédelmi jelentőségű fasor*” és „*értékes fasor/facsoport*” közműmentes életterének védelmét biztosítani kell.

5. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

8.§ (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mutató szerinti zöldfelület nem burkolható le, és tárolási célra nem használható.

(2) Az 1. mellékleten „*telek zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területeken
a) épület nem helyezhető el,
b) a burkolt felületek aránya
ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
bb) magán használatú rendeltetés esetén legfeljebb 20%;
c) minden megkezdett 100 m^2-e után egy darab fát kell ültetni.

(3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 1 m^3 termőföld biztosításával.

(4) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány a teljes értékű (alá nem épített) zöldfelület mellett tetőkerttel is biztosítható, mely esetben
a) a termőréteg vastagságát, a tetőkert méretének figyelembevételét az OTÉK alapján kell számítani,
b) a zöldfelület számítása során nem vehető figyelembe az 1 négyzetméter területnél kisebb zöldfelület.

(5) A zöldfelület előírt mértékét nem kell biztosítani:
a) mélygarázs terepszint alatti 100 %-os beépítése,
b) földszint, I. emelet 100%-os beépítése,
c) az udvar üvegtetős lefedése,
d) parkolóház létesítése esetén,
amennyiben ezek létesítését az építési övezet előírásai lehetővé teszik.

(6) Az (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti esetekben a 100 %-ig beépített szint feletti zárófödém felépítménnyel nem beépített részén legalább az adott övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő méretű tetőkertet kell kialakítani az (4) bekezdés figyelembe vételével.
(7) Az (5) bekezdés d) pontja szerinti esetben a parkolóház zárófödémén extenzív zöldtetőt kell kialakítani.

IV. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

6. Telekalakítással kapcsolatos előírások

9.§ (1) Nyúlványos (nyeles) telek csak tömbbelsőben, önálló helyrajzi számon nyilvántartott oktatási-, sport-, szociális-, egészségügyi építmény, mélygarázs, vagy zöldterület céljára alakítható ki.

(2) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze és nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) A közmű műtárgyak, a közösségi közlekedés megállói és ehhez kapcsolódó egyéb építmények (pl. az akadálymentesítést szolgáló liftek) elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetén az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(4) Közterületek telke szakaszosan is kialakítható.

7. Beépítési kötelezettség

10.§ (1) A területen beépítési kötelezettség sajátos jogintézmény állapítható meg önkormányzati hatósági döntéssel

a) az NKSZKÉSZ hatályba lépésekor már üres építési telkek esetén e rendelet hatályba lépésétől számított 5 éven belül,
b) az NKSZKÉSZ hatályba lépését követően az épületek elbontásával kialakuló üres építési telkek esetén a bontástól számított 5 éven belül, amely

legalább a közterületek mentén kialakított épület, épületrész megvalósításával teljesíthető.

(2) Beépítésre kötelezhető építési teleknek kell tekinteni azt az építési telket, melyen a meglévő épület bontásának eredményeként legfeljebb az előírt legkisebb építménymagasságot el nem érő épület, épületrész alakul ki vagy a telek építési helyének közterület felőli legalább 15 méter széles sávja beépítetlen, a telek terepszint feletti beépítettsége legfeljebb 10%.

11. .§ (1) Beépítésre szánt, még beépítetlen telkek átmenetileg hasznosíthatók az alábbiak szerint:
a) átmeneti jelleggel elhelyezhető a telken vendéglátó létesítmény, helyi piac, közösségi kert, játszótér, fitnesztér, parkoló, valamint az övezeti előírásban megengedett rendeltetés;
b) az átmeneti jelleggel elhelyezett építmények magassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg.
c) játszótér, fitnesztér kialakítása esetén a telek legalább 60%-án zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy a terület legalább 30%-a árnyékos legyen.
d) parkoló létesítése esetén az üzemeltetésből származó talajszennyezést meg kell akadályozni.

(2) Átmeneti hasznosítás esetén az építési övezeti előírások figyelmen kívül hagyhatók.

(3) Az átmeneti hasznosításból eredő környezeti határértékek a telek övezeti besorolása szerinti határértékeket nem haladhatják meg.

V. Fejezet
Közművek előírásai

8. Általános előírások

12.§ (1) A területen minden övezetben és építési övezetben teljes közműellátást kell biztosítani.

(2) Minden építési övezet és területén elhelyezhetők:
a) a vízmű-gépházak,
b) a szennyvízátemelők,
c) az energia-átalakítók,
d) a gáznyomás szabályozók.

(3) Közterületen új trafóház nem létesíthető, az újonnan létesítendő transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

(4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezetéket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A feleslegessé vált közmű műtárgyait úgy kell bontani, hogy a bontási munkálatok ne veszélyeztessék a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani a tulajdonosi hozzájárulásban foglaltak szerint.

9. Víziközművek

13.§ (1) A területen új egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(2) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(3) Útrekonstrukció esetén az érintett közművek egyidejű rekonstrukciójának és az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítésének a lehetőségét is vizsgálni szükséges.

(4) Az átépülő közművezetéket a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyén maradó közmű mellé, utcafásításra terület felszabadítása céljából.

(5) A jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

10. Egyéb közművek

14.§ (1) A közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.

(2) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükséges eseteket.

VI. Fejezet
A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

11. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

15.§ (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget legalább a 3. *melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.

(3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, amennyiben e rendelet vagy más jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik.

(4) Az **Ln-1** és **Vt-V** jelű építési övezetek területén új épület létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a személygépjármű-tárolást épületen belül kell megoldani.

(5) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítése és az ezen felüli többletférőhelyek helybiztosítása érdekében alkalmazható, legfeljebb a megépített parkolóhelyek 50%-án,
b) alkalmazása esetén kizárólag az önálló (egymástól független) gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,
c) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol a tervezett parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó,
d) a használatba vételi engedély kiadása előtt telepítendő.

(6) Földszinten parkolóhely csak az első pinceszinten elhelyezhető parkoló mennyiségen felül alakítható ki.

(7) A (4) bekezdés kivételével a gépjármű-elhelyezési kötelezettség – amennyiben az igazolhatóan telken belül nem valósítható meg - teljesíthető a tervezett építkezés helyszínétől a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül álló parkolóházban, mélygarázsban lévő saját tulajdonú parkolóhelyen vagy pénzbeli megváltással a külön jogszabályban foglaltak alapján.

(8) Személygépjármű várakozóhely céljára kizárólag burkolt felület létesíthető.

12. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

16.§ Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 500 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

13. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

17.§ (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell biztosítani kivéve a legfeljebb napi egy alkalommal történő rakodási igényt, ha ez megoldható a közterület használatának korlátozása nélkül.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

14. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

18.§ (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár elhelyezési kötelezettséget a *4. melléklet* szerint kell biztosítani.

(2) Amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek, a legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pinceszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete

a) 5-15 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m^2,
b) 15-30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 20 m^2, továbbá
c) minden megkezdett 30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 20 m^2 legyen.

15. Magánutakra vonatkozó előírások

19.§ (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő
a) magánút telkének
aa) lakó- és kiszolgáló út esetén legalább 12 méter,
ab) gyalogút esetén legalább 4 méter szélességet kell elérnie.
b) új lakó vagy kiszolgáló úton 16 méter szélességig egyoldali, e felett kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,
c) a magánút felületén gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(6) Magánút területén épület nem helyezhető el.

16. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

20.§ (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú bejárattal és kijárattal kell biztosítani az egyéb jogszabályoknak való megfelelés esetén, az alábbiak szerint:
a) személygépjárművek esetén ötszáz parkoló férőhely kapacitásig egy közös bejárat és kijárat ,
b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára külön ki- és bejárat létesítendő.

(2) A **KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4** és **Kt-Kgy** övezetekkel határos építési telek vagy magánút esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárművel való kiszolgálását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, amennyiben a közútkezelő ezzel ellentétesen nem rendelkezik.

17. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

21.§ Helikopter leszállóhely kizárólag az egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.

VII. Fejezet
Az építés általános szabályai

18. Közhasználatra átadott területek

22.§ (1) Az NSZT-én jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező, közhasználatra átadott terület kialakítható akkor is, ha azt az NSZT nem jelöli.

(2) A közhasználatra átadott terület
a) közvetlenül a közterülethez csatlakozik,
b) területén a közlekedési rendeltetések közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
c) kiterjedése legalább 50 m^2, szélessége legalább 3,0 m, szabad belmagassága legalább 3,5 m,
d) az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.

(3) Közhasználatra átadott terület kialakítása esetén
a) szintterületi mutató kedvezmény adható a 23. § rendelkezései alapján,
b) a közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

(4) A közhasználatra – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott területekre, árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

19. A szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények

23.§ (1) Új építmény létesítése és meglévő épület bővítése, rendeltetés-változtatása során – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - a) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatót és

b) a megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutatót kell figyelembe venni, azzal, hogy parkolási célú szintterület az általános célú szintterület terhére is létesíthető

c) a lakásokhoz tartozó, legfeljebb 4 m^2 alapterületű, pinceszinten létesülő tárolókat magában foglaló épületrész területe az általános és a parkolási szintterületbe is beszámítható.

(2) A telken létesíthető szintterületet az általános és parkolási célú szintterületi mutató és az egyéb övezeti előírások (beépítési mérték, magasság) együttes figyelembe vételével kell meghatározni.

(3) Nem kell alkalmazni az általános szintterületi mutatót a kialakult beépítéssel rendelkező **Ln-1** és **Vt-V** területfelhasználási egységekhez tartozó egyes építési övezetek területén, az azokra vonatkozó előírásokban meghatározott esetekben.

(4) Szintterületi mutató kedvezmény adható

a) településrendezési szerződés alapján, ha

aa) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területének egy része telekmegosztással véglegesen az önkormányzat tulajdonába átadásra kerül,

ab) a telek közterülethez közvetlenül csatlakozó területe vagy ennek egy része, az építmény földszinti területe vagy ennek egy része közhasználat céljára átadásra kerül,

ac) olyan településfejlesztési feladat – lakossági igényt kiszolgáló intézmény vagy infrastruktúra-fejlesztés - átvállalása esetén, amelynek megvalósítása az önkormányzatot terhelné,

b) az újonnan létesülő épület BREEAM „very good” vagy más nemzetközi vagy hazai akkreditációval rendelkező környezeti minősítőrendszer szerint ennek megfeleltethető minősítéssel tervezett.

(5) A kedvezmény mértéke

a) az (4) bekezdés aa) pont szerinti esetben

aa) az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet, és

ab) az I. párkánymagassági kategória területén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az érintett szakaszon – kivéve, ha ennek utcával párhuzamos hossza nem éri el a 20 m-t - az új utcaszélesség alapján lehet számítani, de nem lehet több az egyéb jogszabályban meghatározott legnagyobb értéknél;

b) a (4) bekezdés ab) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a közhasználat céljára átadott telekterület vagy épületszintterület nagysága függvényében -, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb kedvezményes szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél,

c) a (4) bekezdés ac) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – az átvállalt lakossági igényt kiszolgáló intézmény- vagy infrastruktúra-fejlesztés függvényében -, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb kedvezményes szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél,

d) a (4) bekezdés b) pont szerinti esetben 0,5 m^2/m^2.

(6) Az (5) bekezdés szerinti kedvezményekből egyidejűleg csak egy vehető igénybe.

20. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

24.§ (1) A telkeken ténylegesen elhelyezhető építmények méreteit az NKSZKÉSZ, az NSZT és a hatályos jogszabályi előírások együttes alkalmazásával kell megállapítani.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épülettraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke

a) a **Köu-2** és **Köu-3** övezetbe sorolt közterületek mentén: 3,6 m,
b) **Köu-4** és **Kt-Kgy** övezetek mentén 3,0 m,
c) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 m lehet,
kivéve, ha az előkert legalább 5,0 m és kerítéssel határolt.

(3) A telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül minden övezetben és építési övezetben

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény,
d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképp rendelkeznek.

(4) Építési telken épülettől független felszín alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és transzformátor elhelyezése céljából hozható létre.

(5) Hajléktalan személyeket ellátó intézmény nem helyezhető el bölcsőde, óvoda, általános iskola, játszótér főbejáratától mért 300m-es sugarú körön belül.

21. Épületek, építmények kialakítása

25.§ (1) A közterülettel határos földszinti helyiségeket a **KÖu-2** és **Köu-3** övezetű utak mentén legalább 4,5 m, egyéb közterületek mentén legalább 3,5 méteres belmagassággal kell kialakítani.

(2) Magastetős épület tetőterében vagy tetőemeletként csak egy épületszint megengedett, amely galériázható.

(3) Tetőterasz, tetőkert létesíthető.

(4) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

(5) Az épületek személy- és gépjármű bejáratait elkülönítetten kell kialakítani. Az épületen belül a lépcsőházak megközelítését a gépjárművek által használt felületektől elkülönítetten kell biztosítani.

(6) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk összes hossza – a teremgarázsbejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, vagy legfeljebb 7,5 m lehet.

(7) Lakás rendeltetési egység

a) többlakásos épület esetén közvetlenül az utcáról nem nyílhat,
b) nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m^2-nél és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m^2-nél,
c) terepszint alatt nem létesíthető.

(8) Meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni.

22. A terepszint alatti beépítés szabályai

26.§ (1) Önálló terepszint alatti építmény az építési hely határvonalain belül létesíthető, kivéve, ha a NSZT a terepszint alatt beépíthető építési helyet egyedileg határozza meg.

(2) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy

a) az előkertben csak az épületben, az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségek megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el és

b) kötelező hátsókert esetén a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon.

(3) Terepszint alatti beépítés az NSZT-én „Telek zöldfelületként fenntartandó része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

(4) Meglévő közterületi parkoló és burkolt köztér alatt közforgalmú mélygarázs létesíthető az önkormányzattal kötött megállapodás alapján.

(5) Az NSZT-én közterületi építési helyként meghatározott területeken a terepszint alatti építési hely kizárólag a közlekedés, a gyalogos közterek, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomásai és várakozóhelyei (metrómegálló, végállomás), valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó létesítmények terepszint alatt elhelyezésére, valamint a sajátos területi előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélygarázs kialakítására szolgál.

(6) Az NSZT-én terepszint alatti építési helyként jelölt területen, a közterület alatt út-, gyalogút-átvezetés, rámpa, mélygarázs és az ezekkel kapcsolatos műtárgyak, valamint a gyalogos átvezetést kísérő kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetések helyezhetők el.

23. Az építési hely meghatározása

27.§ (1) Az építési helyen belül terepszint feletti és terepszint alatti építmények is elhelyezhetők.

(2) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén csak terepszint alatti, vagy a beépítésbe nem beszámító épületrész létesíthető, a levezető rámpát, lépcsőt is beleértve.

(3) Az építési helyen kívül épület, épületrész - az elő-, oldal- és hátsókertben az OTÉK-ban megengedett eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, lejtő és támfal, továbbá a (4)-(7) bekezdésekben foglaltakon kívül - nem létesíthető.

(4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak bővítése kizárólag az építési helyen belül folytatható az egyéb beépítési határértékek keretei között, a telken lévő valamennyi építmény figyelembe vételével.

(5) A legalább 5,0 méteres előkert méretébe nyúlhat legfeljebb 1,5 méteres benyúlással az erkély, a zárterkély, az árnyékolószerkezet és az előtető.

(6) A legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,0 méteres benyúlással az erkély, az árnyékolószerkezet, az előlépcső és az előtető.

(7) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,5 méterig az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető.

28.§ (1) A *szabadonálló álló* beépítési mód építési helyét – ha az NKSZKÉSZ övezeti előírásai és az NSZT másképpen nem írják elő – az alábbi méretek határozzák meg:

a) az előkert mérete kialakult, új beépítésnél 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete az épület oldalkertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagasságának felével megegyező, de legalább 3 m,
c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagasságával azonos méretű, de legalább 6,0 m.

(2) A *zártsorú beépítési mód* szerinti építési hely (a továbbiakban: zártsorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, ha

a) az NSZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy
b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

24. A zártsorú beépítési módokra vonatkozó előírások

29.§ (1) Zártsorú beépítési módú építési övezetekben az építmények beépített alapterületét a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. A telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része

abban az esetben vehető igénybe, ha a telken a NSZT-én nincs kijelölt zöldfelületként fenntartandó rész és a beépítés megtartandó értékes fát, facsoportot nem veszélyeztet.

(2) Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely ha nem kerül külön feltüntetésre az NSZT-én, akkor

a) megegyezik
   aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy
   ab) az NSZT-én feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
b) figyelembevétele során az épület közterület felöli homlokzati felülete legalább 75 %-ban az építési vonalra állított függőleges síkra illeszkedik.

(3) A (2) bekezdés szerint meghatározott építési vonal figyelmen kívül hagyható

a) épületköz vagy épülethézag létesítése,
b) épület hátra léptetése,
c) nyitott udvar kialakítása vagy nyitott sarok kialakítása esetén.

(4) A meglévő, zártsorú beépítésnél a közterületről nyíló új lakás rendeltetési egység nem létesíthető.

(5) Az épületek udvari épületszárnyai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok között, amennyiben a homlokzat huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, legalább az egymással szemközti alacsonyabb homlokzat magasságának felével megegyező, de legalább 10,0 m – közcélú egészségügyi létesítmény esetén legalább 8,5 m - távolságot kell biztosítani, amelybe épületrész nem nyúlhat.

(6) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzat telekhatártól való távolságának – a benyúló épületrész nélkül – az 5 métert el kell érnie.

(7) Amennyiben oldalsó és hátsó telekhatáron elhelyezkedő meglévő épület(rész)ek tűzfalában lévő légaknára huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílik, akkor az újonnan beépítésre kerülő telken a légaknát alapterületében légudvar méretűre kell kiegészíteni. Ez esetben az (5) bekezdés előírása figyelmen kívül hagyható.

(8) A beépített oldal- és a hátsókerti telekhatár mentén lévő légakna vagy légudvar lehatárolására kerítés legfeljebb a határoló telek csatlakozó beépítésének zárófödéme felett 2,0 m magasságig létesíthető.

(9) Meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével, mely esetben az építési telek megengedett legnagyobb beépítési mértékébe a lift alapterülete nem számít bele, az (5) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.

30.§ (1) Az *épületköz*

a) legkisebb szélességét az NSZT, vagy az egyes építési övezetkre vonatkozó előírások határozzák meg, ezek hiányában
   aa) az épületköz nem lehet kisebb 10 m-nél,
   ab) amennyiben területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani.
   ac) az épületközre néző homlokzat nem lehet nyílás nélküli, tűzfalas, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett;
b) abban az esetben, ha zártsorú beépítési mód esetében az NSZT-én meghatározott építési hely határa nem azonos az oldalsó telekhatárral, az épületköz előírásait is alkalmazni kell,
c) az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó emeleti szintek kerülnek beépítésre a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett,
d) területe közhasználatú területként kialakítható.

(2) Az épület hátraléptetés (hátrahúzás) vagy nyitott udvar kialakításának szabályai:

a) *nyitott udvar* a legalább 25 m utcai homlokzatszélességet elérő épületeken létesíthető,
b) a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 3,0 méternél, kivéve, ha meglévő vagy egyidejűleg megvalósuló hátraléptetéshez csatlakozik az új épület,

c) a hátrahúzott homlokzatszakasz szélessége nem lehet kisebb 6 méternél,
d) a hátrahúzás mélysége legfeljebb a szélességével megegyező mértékű lehet,
e) a nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 méter legyen,
f) kettő vagy több szomszédos telek egyidejű beépítése esetén a homlokzatsík hátraléptetésére vonatkozó előírásokat az egyidejűleg beépítendő telkek összes szélességére lehet vonatkoztatni, de az e) pont előírásait – a homlokzatok összehangolása esetén – a telkek közös határvonalaira nem kell alkalmazni,
g) a nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
h) a nyitott udvar felé függőfolyosó nem létesíthető,
i) megfelel a nyitott udvar felsorolt követelményeinek, ha a b)-d) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az I. emeleti szinten az udvar beépül és a nyitott udvari rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
j) az épület hátraléptetésére és a nyitott udvar méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészeket is figyelembe véve kell megfelelni.

(3) A *nyitott sarok* kialakításának szabályai:
a) saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8 méternél,
b) az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni,
c) a nyitott sarok felé függőfolyosó nem létesíthető,
d) a nyitott sarok méretére vonatkozó előírásoknak a benyúló épületrészeket is figyelembe véve kell megfelelni.

25. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

31.§ (1) Az egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság (továbbiakban: Pm) értékét az 1. melléklet tartalmazza, az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeit - Budapest főváros rendezési szabályzatában meghatározottak szerint - az 1. sz. függelék tartalmazza.

(2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.

(3) Az I. II. és III. párkánymagassági kategória építési övezeteiben
a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól,
aa) az I. párkánymagassági kategória építési övezeteiben a telek irányába emelkedő legfeljebb 45 fokos, a II. és III. párkánymagassági kategória építési övezeteiben legfeljebb 60 fokos ferde síkon, és
ab) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon;
b) az a) pont szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb egyharmadán alkalmazható - kivéve a III. párkánymagassági kategória területein, ahol ez nem korlátozott - és az épület eredeti állapotának helyreállítása esetén, amennyiben az tervtári dokumentációval alátámasztott.
bd) a bc) pont szerinti építmények az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhatnak, ha a közterület átlagos szélessége eléri a 15,0 métert.

(4) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól az (5) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagasságára a (4) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(6) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület párkánymagassága az 1. mellékletben meghatározottak figyelembe vételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felöli párkánymagasságánál.

(7) A II. párkánymagassági kategóriájú területen az 1. mellékletben meghatározott párkánymagassági értéktől eltérni akkor lehet, ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

(8) A III. párkánymagassági kategóriájú területeken saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

(9) A (3) bekezdés szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

(10) Az utcai párkánymagasságot az utcai homlokzat előtti rendezett terepszinttől kell számítani, amelynek számítása során

a) az utcavonalon álló beépítés párkánymagassága a közterületi járdavonal szintjétől számítandó,

b) előkertes beépítés vagy épület hátraléptetése esetén a rendezett terepszint az épülethomlokzat előtti járda szintjétől számítandó, de ez legfeljebb 60 cm-rel haladhatja meg az utcai járdaszint magasságát.

VIII. Fejezet
Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

26. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

32.§ Új üzemanyagtöltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómosó a **KÖu** övezet és **Gksz** jelű építési övezet területén önálló közterületi mélygarázsban, vagy építési tömbön belül parkolóházban, mélygarázsban és önálló rendeltetési egységként létesíthető, kivéve ha az építési övezeti előírások másképp rendelkeznek.

27. Parkolóházak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai

33.§ (1) Parkolóház és mélygarázs minden építési övezetben, önálló mélygarázs minden közterületen létesíthető, ahol az övezet előírásai nem tiltják.

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zártsorú beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100 %-ot.

(3) Az önálló parkolóházak megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója legfeljebb 10 m²/m² lehet.

(4) Parkolóházban, annak létesítésével együtt, egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.

(5) Más rendeltetési egységgel kombinált parkolóház esetén az egyéb rendeltetések aránya a teljes szintterület legfeljebb 15%-a lehet.

(6) Rámpás parkolóház, garázsépület – a környezet terhelésének csökkentése érdekében – megfelelő szellőztetéséről és a szennyezett levegő megfelelő tisztításáról, elvezetéséről és kibocsátásáról a vonatkozó előírások szerint kell gondoskodni.

(7) Abban az esetben, ha a gépjárművek függőleges mozgatása lifttel történik, akkor az épület utcai homlokzata megnyitható legfeljebb az érintett homlokzat felületének 30 %-áig.

(8) A mélygarázs szellőzését tetőszint felett - a szomszédos épületek tetőmagasságát is figyelembe véve – kell megoldani.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. fejezet
Nagyvárosias lakóterület

28. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

34.§ (1) Az **Ln-1** jelű nagyvárosias lakóterületek városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes zártsorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően zártudvaros kialakítású, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület
a) lakás,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális és közösségi szórakoztató,
e) szálláshely,
f) igazgatási, iroda
rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
g) vendéglátó,
h) sport,
i) önálló parkolóház, mélygarázs,
j) a lakosság ellátását szolgáló, zavaró hatással nem járó
rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben mosó-, nyárikonyha, garázsépület és fólia sátor nem létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag
a) a közmű-becsatlakozás építménye,
b) kerti építmény
helyezhető el. Önálló hulladéktartály-tároló nem létesíthető.

35.§ (1) Új építés esetén zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert.

(2) Az épületek földszinti beépítésének mértéke – kivéve, ha azt az egyes építési övezeti előírások kizárják - elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:
a) teremgarázs, intézményi, kereskedelmi rendeltetés létesítése, vagy ezek vegyes alkalmazása esetén, vagy
b) lakórendeltetést nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek létesítése esetén.

(3) Teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki, a teremgarázs be- és kijárata, valamint az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A hátsókert mélysége – az NSZT egyéb előírásának hiányában -
da) 40 m-nél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
db) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
dc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
dd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.

(5) A felső szintek beépítési mértéke - a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.

(6) Az építési övezetek területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterületi mutató legfeljebb 1,0 m^2/m^2 lehet.

(7) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.

(8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(9) Az **Ln-1** jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

(10) Kialakult állapot esetén - az épületek átalakítása, bővítése során a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz visszaépítése,
c) földszinten a belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető, legfeljebb 10 m^2-rel,
e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a vonatkozó tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

29. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

36.§ (1) A területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak.
(2) Az övezetben – ha az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek - a lakórendeltetésű épületen kívül
a) oktatási-, nevelési,
b) egészségügyi, szociális,
c) hitéleti,
d) kulturális,
e) szállás jellegű és
f) legfeljebb 200 m^2 alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetési
létesíthető.

(3) A melléképítmények közül kizárólag
a) a közmű-becsatlakozás építménye,
b) kerti építmény
helyezhető el. Önálló hulladéktartály-tároló, személygépjárműtároló nem létesíthető.

(4) Az épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.

30. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

37.§ (1) A területfelhasználási egység laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítéshez illeszkedően lehet.

X. fejezet
Településközpont terület

31. Városközpont területe (Vt-V)

38.§ (1) A területfelhasználási egységhez a történelmi városmag és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területek vegyes felhasználású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű építési övezetei tartoznak, amelyek lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A **Vt-V** jelű építési övezetekben az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések köre létesíthető, kivéve ha az egyes építési övezetekre vonatkozó előírás másként rendelkezik:

a) lakás,
b) igazgatási, irodai rendeltetés,
c) kereskedelem, szolgáltatás,
d) szálláshely,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
g) sportolási célú,
valamint, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
h) vendéglátó,
i) kutatás-fejlesztés nem üzemi létesítményei,
j) önálló parkolóház, mélygarázs
k) a lakosság ellátását szolgáló egyéb rendeltetés,
melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A melléképítmények közül kizárólag
a) a közmű-becsatlakozás építménye,
b) kerti építmény,
helyezhető el.

(4) Önálló parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutatót és az általános szintterületi mutatót nem kell alkalmazni, a 33.§ (3) bekezdés előírásainak figyelembe vételével.

(5) Kialakult állapot esetén - az épületek átalakítása, bővítése során a 2. melléklet szerinti szabályozási határértékeket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

a) a meglévő épület padlástere tetőtérként legfeljebb egy lakószinttel építhető be, amelyben galériás lakás létrehozható,
b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése,
c) földszinten a belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök kivételével,
d) felvonó létesítésével a megengedett legnagyobb beépítettség növelhető, legfeljebb 10 m^2-rel,
e)[1] a pinceszintek parkolás céljából, a pinceszintek feletti szintek csak gyalogos átjárás, valamint áru- és hulladékszállítás céljából köthetők össze a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával.

(6) Új építés esetén

[1] Módosította a 67/2020.(XII.17.) ör, 1.§-a, hatályos 2021. január 1-től

a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfallal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert,
b) az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi rendeltetés létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijáratán kívül;
c) a hátsókert mélysége – az NSZT egyéb előírásának hiányában - legalább
ca) 40 m-nél kisebb telekmélység esetén 0 méter,
cb) 40 méternél mélyebb telek esetén 6,0 méter,
cc) 50 méternél mélyebb telek esetén 9,0 méter,
cd) 60 méternél mélyebb telek esetén 12,0 méter lehet.

XI. fejezet
Intézményterület

32. Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)

39.§ (1) A **Vi-1** jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület
a) igazgatási,
b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) hitéleti,
d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
e) szálláshely,
f) irodai,
g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
h) sport,
i) önálló parkolóház, mélygarázs
j) szolgálati lakás
rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(2) Lakás rendeltetési egység csak abban az esetben létesíthető, ha az építési övezetre vonatkozó előírások ezt lehetővé teszik.

(3) Ahol az építési övezet előírásai nem tiltják, és az a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ott K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározási rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag
a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény
helyezhető el.

XII. fejezet
Gazdasági területek
33. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

40.§ (1) A **Gksz-2** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén:
a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,

b) kisipar,
c) raktározás, logisztika,
d) kutatás-fejlesztés,
e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
f) iroda,
g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
h) sportolási célú,
i) szálláshely szolgáltatás,
j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó
rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:
a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
b) irodai,
c) szálláshely szolgáltatás,
c) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
d) szórakoztatási – a játékterem kivételével,
e) sportolási célú,
f) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el
a) lakóépület,
b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény (épület és műtárgy), telephely.

(5) A területen meglévő épület rendeltetését olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelés-növekedéssel jár, nem megengedett.

(6) A területen a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek is létesíthetők.

(7) A építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló és
c) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(8) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 100 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, ésezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel.

XII. fejezet
Különleges területek

34. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

41. § (1) A **K-Ker/K** jelű építési övezet nagybevásárló központ létesítésére kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben
a) kereskedelmi célú építmény,
b) egyéb szórakoztató létesítmény,
c) sport és rekreációs célú építmény
c) a főrendeltetést kiszolgáló parkolási célú építmény
helyezhető el.

(3) A területen a rakodásra és gazdasági feltöltésre szolgáló területeket zártan, fedetten vagy a rálátás szempontjából takartan kell kialakítani.

35. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

42.§ (1) A **K-Eü** jelű építési övezetek az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények elhelyezését szolgálják, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják.

(2) Az építési övezetek területén az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
a) az egészségügy, egészségügyi oktatás létesítményei,
b) a kutatás és fejlesztés létesítményei,
c) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
d) a szociális ellátás körébe tartozó építmények,
e) a területet használók számára legfeljebb 200 m^2 szintterületű, kereskedelmi és vendéglátási létesítmény,
f) a terület ellátását szolgáló mélygarázs, parkolóház és
g) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) A melléképítmények közül kizárólag
a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és
b) kerti építmény,
c) hulladéktároló
helyezhető el.

36. Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

43. § (1) A **K-SP/K** jelű építési övezet területe sport és szabadidő-eltöltés intézményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen minden esetben elhelyezhetők
a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
d) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetésű építmények.

(3) A területen – amennyiben az egyes építési övezetek előírása ezt lehetővé teszi – elhelyezhetők még
a) szálláshely-szolgáltató építmények,
b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
c) egyéb rendeltetésű épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás is.

(4) A melléképítmények közül kizárólag
a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és
b) kerti építmény,
c) hulladéktároló
helyezhető el.

37. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

44. § (1) A **K-Rek** jelű építési övezet a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló létesítmények és az ezeket kiszolgáló, kiegészítő funkciójú létesítmények elhelyezését szolgálják.

(2) A területen elhelyezhetők
a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,

d) a főrendeltetést kiszolgáló kiegészítő rendeltetések.

(3) A melléképítmények közül kizárólag
a) közmű- becsatlakozási műtárgy és
b) kerti építmény,
c) hulladéktároló
helyezhető el.

38. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

45. § (1) A **K-Hon** jelű különleges terület
a) honvédelmi létesítmény,
b) az ahhoz tartozó oktatási és sportolási létesítmény,
c) szálláshely-szolgáltató épület, valamint
d) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmény és irodaépület
elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai eltérően nem rendelkeznek, a **K-Hon** jelű építési övezetekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők.

(3) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület minden 200 m^2-e után legalább egy fa telepítendő vagy tartandó meg.

39. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

46. § (1) A **K-Közl** jelű építési övezetek (tömegközlekedési bázisterületek) területén csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
a) a tevékenységet szolgáló irodaépület,
b) a működéssel összefüggő szolgáltató-épület, raktárépület,
c) járműtároló,
d) karbantartó műhely
e) szolgálati lakóépület.

(2) A telekhatárok mellett átépítés esetén legalább 3 méteres szélességben növényállomány telepítendő.

40. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)

47.§ (1) A Keleti pályaudvar területén elsődlegesen a vasúti pályaudvarhoz, a vasúti üzemhez szükséges irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó közönségforgalmi és utasellátó létesítmények helyezhetők el, kivéve a felvételi épületet, ahol egyéb közhasználatú intézmények is létesíthetők

(2) A pályaudvar felvételi épületének és az egyéb közönségforgalmi létesítményeknek közhasználata biztosítása mellett a vasútüzemi területek lekeríthetők.

(3) A Baross térhez kapcsolódó intermodális csomópontban a különböző közlekedési eszköz átszállási lehetőségét, kapcsolatait biztosítani kell.

(4) A területen többszintes területfelhasználással – a vasúti rendeltetések elsődlegessége mellett – létesíthető önálló intézményi rendeltetések:
a) szálláshely,
b) irodai,
c) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
d) sport,
e) önálló parkolóház, parkolólemez, mélygarázs
j) szolgálati lakás,

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

41. Temető területe (K-T)

48. § (1) A **K-T/K** jelű építési övezetek (temetők) területén:

a) a fő tevékenységhez szorosan kötődő és azt kiszolgáló alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:

aa) egyházi és kegyeleti épületek,

ab) krematórium,

ac) a temetkezés egyéb építményei,

ad) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,

ae) a tevékenységet szolgáló irodaépület,

af) szolgálati lakóépület,

ag) a fő rendeltetést és a fenntartást, karbantartást kiszolgáló egyéb építmények.

(2) A telek területe nem osztható.

(3) A temető területén belül új parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

(4) A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet) telepítésével. A kerítés urnafalként is hasznosítható.

HARMADIK RÉSZ
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

XIII. Fejezet
Közlekedési területek

42. Általános előírások

49.§ (1) A **KÖu-2**övezet területén

a) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,

b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető, és

c) az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(2) A **KÖu** övezetek mentén telkenként egy darab, átmenő telkek esetén két darab személygépjármű-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

(3) Azokban az övezetekben, ahol épület is elhelyezhető, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kioszk és nyilvános WC helyezhető el.

(4) A **KÖu** és **KÖk** jelű övezetekre vonatkozó szabályozási hatértékeket az 2. melléklet tartalmazza.

43. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

50.§ (1) Az övezet elsősorban az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, közúti-vasúti (villamos) pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási célú építményként valósítható meg.

44. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

51.§ (1) A **KÖu-3** övezet elsősorban a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, kioszkok létesíthetők.

(3) Az övezet területén új szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A **KÖu-3/1** és **KÖu-3/2** jelű övezetek területén térszínen és tér szín alatt
a) a tömegközlekedés végállomásai, várakozóhelyei (megálló, parkoló, P+R)
b) az a) pont szerinti létesítményeket és az utasokat kiszolgáló
ba) információs és szolgálati irodák,
bb) szolgálati pihenők,
bc). várótermek és várakozó terek, pihenők,
bd) vendéglátási építmények,
be) 500 m2-t nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendeltetési egységek
bf) mélygarázs
helyezhetők el.

45. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

52.§ (1) Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló elsősorban úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

46. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)

53.§ (1) Az övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A forgalmi jelentőségű kerületi gyűjtőutakat az 1. melléklet tünteti fel.

47. Lakó és kiszolgáló utak övezete és a magánutak területe

54.§ (1) A lakó és kiszolgáló utak övezete elsősorban az ezek rendeltetéséhez szükséges műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszer, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben építmény legfeljebb 2% beépítettséggel és 4,0 m épületmagassággal létesíthető.

(3) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

(4) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(5) A lakó és kiszolgáló utakat az 1. melléklet tünteti fel.

48. Kötöttpályás közlekedési terület övezete (KÖk)

55. § A kötöttpályás közlekedési területen elhelyezhetők

a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvízelvezető rendszerének elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolólétesítmények, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési létesítmények, zöldfelületi elemek, továbbá

b) a vasúti forgalommal kapcsolatosan

ba) az állomások, megállóhelyek üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei, valamint

bb) az utasok kényelmét kiszolgáló, kizárólag az állomásépülethez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek és

bc) egyéb, környezetvédelmi célú építmények.

XIV. Fejezet
Zöldterületek

49. Általános rendelkezések

56.§ (1) A zöldterületeken közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek kerítéssel lekeríthetők, azonban csak az éjszakai időszakra zárhatók be. A területen elhelyezhetők a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok.

(2) A közparkban elhelyezhető egyéb létesítményekre számított parkoló-férőhelyeket burkolt parkolóként vagy épületen belül és terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

50. Közparkok területe (Zkp)

57.§ (1) A **Zkp** övezetekbe az önálló területfelhasználási egységbe tartozó, jellemzően 1 ha-nál nagyobb méretű rekreációs zöldterületek tartoznak, mely a rendeltetésük szerint lehet

a) **Zkp** jelű közpark,

b) **Zkp-Kk** jelű közkert

övezet.

(2) A **Zkp** jelű közpark övezetben

a) játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni,

b) a területen kioszk, nyilvános WC, vendéglátó épület,

c) a pihenést, testedzést, az ismeretterjesztést és a terület fenntartását szolgáló építmény létesíthető,

d) mélygarázs csak meglévő, burkolt gyalogos tér és parkoló alatt vagy tetőkerttel létesíthető.

(3) A **Zkp-Kk** jelű közkert övezetben

a) játszókert és pihenőkert alakítható ki ,

b) mélygarázs nem építhető.

(4) Az övezet telkei csak mélygarázs létesítése céljából oszthatók meg.

(5) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

51. A közterületek zöldfelületi övezetei

58.§ (1) Az övezetekbe a más területfelhasználási egységben lévő vagy tervezett rekreációs és kondicionáló közterületi zöldfelületek tartoznak, amely rendeltetésük szerint lehet

Kt-Fk jelű fásított köztér,
Kt-Kk jelű közkert és
Kt-Ez jelű egyéb, kondicionáló zöldfelület.

(2) Az övezetekben csak a területet fenntartásához és a használók kiszolgálására szolgáló alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
c) nyilvános illemhely,
d) a terület fenntartását szolgáló építmény.

(3) Az övezetekben terepszint alatti beépítés csak felszíni parkoló alatt vagy tetőkerttel, a rendeltetés megmaradásával létesíthető.

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ
AZ EGYES VÁROSRÉSZEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

52. Népszínház negyed

59.§ (1) Az előírások hatálya Rákóczi út - Fiumei út - Teleki László tér északnyugati oldala - Népszínház utca - József körút által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet** tartalmazza.

(3) Az **Ln-1/N-1** jelű építési övezet jellemzően kialakult zártudvaros beépítésű.

(4) **A Vt-V** jelű építési övezetek a városközponthoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zártsorú elhelyezésére szolgálnak.

(5) **Vt-V/N-1** jelű építési övezetek területén épületköz a József körút, Rákóczi út és a Népszínház utca mentén nem létesíthető;

(6) A **Vt-V/N-2** jelű építési övezet az Erkel Színház kialakult úszótelkes jellegű beépítésű telkének övezetében az épület rendeltetését kiszolgáló teherforgalom számára - a működéshez szükséges mértékig – rakodóhely, a közönségforgalom részére parkolóhely a közterületen biztosítható.

(7) A **Vi-1/N-1** jelű építési övezet kialakult zártudvaros beépítésű területén épületköz a Fiumei út mentén nem létesíthető.

(8) A **Vi-1/N-2** jelű építési övezetben a kialakult beépítés az utcavonal mentén zártsorú jellegű, de a teljes telekre kiterjedő építési helyen belül új épület az adottságok figyelembe vételével helyezhető el. Az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság érvényesítését a műemlékvédelem szempontjai korlátozhatják.

60.§ (1) A **K-Eü/N** jelű építési övezetben a kialakult beépítés az utcavonal mentén zártsorú jellegű, de a teljes telekre kiterjedő építési helyen belül új épület az adottságok figyelembe vételével bárhol elhelyezhető.

(2) A **Zkp/N-1** jelű övezet II. János pápa tér előírásai:

a) az övezet területén a felszínen csak a parkot kiszolgáló kioszk és illemhely, továbbá műtárgy és a metróállomás felszíni bejárati építménye (lépcső, lift), annak szellőzői helyezhetők el;

b) a föld alatti állomásdoboz területének legalább 75%-a felett a termőföld-takarás nem lehet kevesebb 2,5 méternél;
c) az övezet területén a felszín felett beépíthető terület legfeljebb bruttó 600 m².

(3) A **Zkp/N-2** jelű övezet Teleki téri közpark övezete.

(4) A **Zkp/N-T** jelű övezetben

a) működő üzemanyagtöltő töltőállomás – megtűrt állapotként – kertépítészi eszközökkel jól elhatároltan maradhat fenn, felújítható, de a közparkból igénybe vett területe nem bővíthető,

b) az üzemanyagtöltő állomás megszűnése esetén az övezet területe a **Zkp/G-Kk** övezet területén lévő közkerthez csatolandó, de az új zöldfelület kialakítása előtt a talajt kármentesíteni szükséges.

(5) A **Kt-Fk/N** jelű övezet a Luther utca – II. János Pál pápa tér keresztezésénél lévő teresedés övezete, ahol az NSZT-én jelölt, a II. János Pál pápa tér alá is kiterjedő, szint alatti építési helyen mélygarázs létesíthető.

53. Kerepesdűlő

61.§ (1) Az előírások hatálya a Fiumei út - Baross tér - Thököly út - Verseny utca - Dózsa György út - Kerepesi út - Asztalos Sándor út - Salgótarjáni utca által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet** tartalmazza.

(3) A **Vt-V** jelű építési övezetek a városközponthoz tartozó rendeltetések mellett jellemzően lakóépületek zártsorú elhelyezésére szolgálnak.

(4) **Vt-V/K-1** jelű építési övezet kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületköz a tömb határoló útjai mentén nem létesíthető.

(5) A **Vt-V/K-2** jelű építési övezetben a határoló utak mentén zártsorú, keretes jellegű beépítés létesítendő, amely legfeljebb 12 m széles épületközzel szakítható meg a határoló utak mentén.

(6) A **Vi-1/K** jelű építési övezet a Keleti pályaudvarhoz kapcsolódó Verseny utcai sáv intézményterülete. Az övezetben építési tevékenység a szabályozási határértékek keretei között folytatható, de telket alakítani csak a fővárosi településrendezési eszközök előzetes módosítását követően lehet.

(7) A **Vi-1/K-1** jelű építési övezet kialakult zártudvaros beépítésű területén épületköz a tömb határoló útjai mentén nem létesíthető.

(8) A **Vi-1/K-2** jelű építési övezetben a kialakult és tervezett beépítés az utcavonalak mentén zártsorú jellegű legyen, de épületköz létesíthető.

(9) A **Vi-1/K-3** és a **Gksz-2/K** jelű építési övezetek telkein a külön övezetbe sorolt telekrészek beépítése az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások, az építési határértékek és a külön jogszabály keretei között folytatható és az övezethatárt csak a számítások során kell figyelembe venni.

(10) **A Vi-1/K-4** jelű építési övezetben építési tevékenység az NSZT-én jelölt építési helyen folytatható, de szintterület alatti beépítés esetén az oldalhatár legkisebb mértéke 3,0 m.

62.§ (1) A **K-Ker/K** jelű bevásárlóközpont építési övezetben

a) a létesítmény közönség- és kiszolgáló forgalmát úgy kell biztosítani, hogy az a **Köu-3** övezetű területek rendeltetésszerű forgalmát ne akadályozza;
b) a létesítmény kereskedelmi célú bővítése a külön jogszabályok figyelembe vételével folytatható az előírások keretei között;
c) a 2. mellékletben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékéből 5 % zöldfelület tetőkertként, extenzív zöldtetőként, vagy egyéb biológiailag aktív zöldfelületként (pl. zöldfal) is kialakítható.

(2) A **K-SP/K** jelű építési övezetben

a) az előírt zöldfelület minden 40 m^2 területe után legalább egy fa kihelyezését kell biztosítani,

b) az építési övezetben megengedett övezeti határértékek csak a műemléki védettség figyelembe vételével érvényesíthetők.

(3) A **K-Rek/K** jelű építési övezetben kizárólag sportolási, sportnevelési és a sporttelep fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el. Az építési övezetben a sportpályák megvilágításhoz szükséges építmények magassága az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét meghaladhatja, de nem lehet több 30 m-nél.

(4) A **K-Közl/Vi-1/K** jelű, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel megnevezésű építési övezetek a Keleti Pályaudvar és a hozzá kapcsolódó vasútüzemi területek építési övezete, ahol

a) új beépítéssel, felül- vagy aláépítéssel járó, nem a vasútüzemhez kapcsolódó intézményi rendeltetés nem létesíthető, de

b) a meglévő épületek intézményi rendeltetés-módosítása az övezeti paraméterek keretein belül folytatható;

c) a műemléki védettség alatt álló felvételi épület

ca) részére önálló telek alakítható ki, legfeljebb 80%-os beépítettséggel,

cb) rendeltetés-módosításával összefüggésben az NKSZKÉSZ személygépjármű-elhelyezési kötelezettségre vonatkozó előírásait figyelmen kívül lehet hagyni;

d) az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság érvényesítését a műemlékvédelem szempontjai korlátozhatják.

(5) A **K-T/K** jelű építési övezetben építési tevékenység a nemzeti emlékhely, a műemléki és kegyeleti védelem szempontjai szerint folytatható.

(6) A Baross tér **KÖu-3/1** és **KÖu-3/2** jelű övezetbe sorolt területén

a) a BKV szociális, forgalomirányító és tartózkodó helyiségeket legfeljebb 60 m^2 területtel épületben kell biztosítani,

b) a metró és egyéb szintalatti létesítmények technológiai berendezései (szellőző, gépleadó, akna) a térrel egységes építészeti kialakításban helyezhetők el,

c) legalább 20 % mértékű összefüggő zöldfelületet kell kialakítani,

d) legalább 30 % mértékű gyalogos területet kell kialakítani, a fennmaradó 50 %-ot parkolás, végállomás, taxi droszt számára kell fenntartani,

e) a szabályozási terven telepítendő fasor sávjában közművek nem helyezhetők el.

54. Százados negyed

63.§ (1) Az előírások hatálya az Asztalos Sándor út - Kerepesi út - Hungária körút - MÁV vonala az Asztalos Sándor útig által határolt területre terjed ki.

(2) A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet** tartalmazza.

(3) Az **Ln-1/Sz-1** jelű építési övezetben

a) a határoló utcák mentén az 1. melléklet jelöli a kötelező előkertet,

b) utcavonalon álló vagy az előkertes keretes, térfalszerű beépítés létesítendő,

c) az építési hely utcavonaltól vagy az előkerttől mért mélysége nem lehet több 20 m-nél azzal, hogy a hátsókert legalább 6,0 m.

(4) Az **Ln-1/Sz-2** és **Ln-1/Sz-3** jelű keretes, zártsorú jellegű szabadon álló, tömbtelkes beépítésű építési övezetben

a) a határoló utcák mentén az 1. melléklet jelöli a kötelező előkertet,

b) az építési hely utcavonaltól vagy az előkerttől mért mélysége nem lehet több 20 m-nél, de 5000 m2 telekméret felett a tömbbelsőben is létesíthető épület.

(5) Az **Lk-2/Sz-1** jelű tömbtelkes lakóterületen

a) az épületek felújítása, a tetőtér felé való bővítése a teljes meglévő épület egységes tömegének és építészeti karaterének megtartásával folytatható;

b) a Százados úti művésztelep területén
ba) a telkek megosztása nem megengedett,
bb) a műteremlakások rendeltetése nem változtatható meg,
bc) az épületek – a tetőtér beépítését kivéve – nem bővíthetők.

(6) Az **Lk-2/Sz-2** jelű építési övezet tömbtelkes beépítésű lakóterülete, ahol
a) a határoló utcák mentén a beépítés zártsorú jellegű, épülethézagokkal,
b) a kötelező előkertet az 1. melléklet tünteti fel,
c) a tömbbelsőben épület csak az utcavonalak beépítését követően létesíthető az övezeti határértékek keretei között, a „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*" terület figyelembe vételével.

(7) A **Lke-1/Sz-1** jelű és **Lke-1/Sz-2** jelű építési övezet épületeinek felújítása, bővítése a teljes meglévő épület egységes tömegének és építészeti karaterének megtartásával folytatható.

64.§ (1) **A Vi-1/Sz-1** jelű építési övezet részben átalakuló, zártsorú beépítési módú intézményterületén
d) a Stróbl Alajos utca – Könyves Kálmán krt. – Tisztes utca – Százados út által határolt területen a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,
e) az övezet tömbjei határoló utcái mentén
aa) az 1. melléklet jelöli a kötelező előkertet,
bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az 1. melléklet tünteti fel, a legnagyobb épületmagasság értékét a 2. melléklet határozza meg,
d) a tömbbelsők beépítése során a meglévő értékes növényzetet figyelembe kell venni.

(2) A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet vegyes beépítésű területén
a) az építési helyet és a kötelező előkertet az 1. melléklet tünteti fel,
b) a Százados út - Szörény utca - Pazeller Jakab utca - Stróbl Alajos utca által határolt tömb területén alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények létesítése esetén az épületek megengedett legkisebb magasságának értéke figyelmen kívül hagyható.

(3) A **Gksz-2/Sz-1** jelű építési övezetben
a) a kötelező előkertet az 1. melléklet tünteti fel,
b) az előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható, de személygépjármű parkoló létesíthető,
c) a terület Asztalos Sándor utcai sávjának a vasút védőterülete által érintett sávja csak a vasúti közlekedési hatóság hozzájárulása esetén építhető be.

(4) A **Gksz-2/Sz-2** jelű építési övezetben a kedvezményes szintterületi és zöldfelületi mutató értéke csak akkor alkalmazható, ha a telken lévő építmények, vagy új épületek bruttó szintterületének legalább kétharmada intézményi rendeltetésre módosul.

(5) A **K-Sp/Sz** jelű építési övezetben
a) a kötelező előkertet az 1. melléklet tünteti fel,
b) az övezetben legfeljebb 50 férőhelyes szálláshely-szolgáltató épület létesíthető,
c) a kialakult, sportolás céljára szolgáló telket megosztani nem lehet, telekalakítás kizárólag a szükséges telekhatár-korrekciók érdekében folytatható.

(6) A **K-Hon/Sz** jelű építési övezetben a kötelező előkertet és az építési helyet az 1. melléklet tünteti fel.

(7) A **K-Közl/Sz** jelű építési övezetben új építés esetén az Asztalos Sándor utca mentén 5 m széles előkertet kell megtartani.

(8) A **Zkp/Sz-Kk** jelű övezet a Tbiliszi tér közkertjének övezete, ahol a közkert területen megengedett rendeltetések közül csak olyan létesíthető, amely zajhatással nem zavarja vagy korlátozza az ott lévő szakrális épület használatát.

(9) A **Zkp/Sz-Kk-Int** jelű övezet a Tbiliszi téri szakrális épület kialakult beépítésű övezete.

ÖTÖDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

65.§ (1) E rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Budapest, 2019. augusztus 22.

Rimán Edina
jegyző

dr. Sára Botond
polgármester

1. melléklet a 35/2019.(VIII.22.) rendelethez

Szabályozási terv M=1:2000

JELMAGYARÁZAT

Kötelező szabályozási elemek

- 12,0 — Szabályozási vonal, szabályozási szélesség
- Építési övezet / övezet határa
- KÖu-2 — Építési övezet / övezet jele
- Kötelező megszüntetés
- Általános előírásoktól eltérő építési hely
- Általános előírásoktól eltérő építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
- Ált. előírásoktól eltérő építési hely űrszelvény felett beépíthető része
- Különszintű átvezetés magántelken (hídépítmény)
- Különszintű közúti átvezetés (felüljáró)
- Szabályozás végrehajtása érdekében bontandó épület
- Pm: 17,0 — Az egyes utcaszakaszokra vonatkozó legnagyobb párkánymagasság értéke (m) → I. pm kategória, II. pm kategória, III. pm kategória
- Közterületi építési hely terepszint felett
- Közterületi építési hely terepszint alatt
- Gyalogos átjárhatóság biztosítandó
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő | telepítendő
- Értékes fasor, facsoport - meglévő | telepítendő
- Megtartandó értékes fa, facsoport telken belül (nem bemért)
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Fővárosi jelentőségű utak számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kgy)
- Lakó- és kiszolgáló út
- Vegyes használatú út
- Gyalogos elsőbbségű utca / közlekedési felület
- Közforgalom számára megnyitott magánút
- Út céljára fenntartott terület
- Közpark, közkert övezete (Zkp)
- Egyéb közterületi zöldfelület övezete (Kt-Kk, Kt-Ez, Kt-Fk)
- Lakótelepi közterület övezete

Más jogszabályokon alapuló szabályozási elemek

- Műemlék épület és telke
- Műemléki védettség alatt álló építmények és sírhelyek a Fiumei úti Sírkert területén
- Fővárosi rendeletben védett épület / épületegyüttes telke
- Kerületi egyedi (épület, épületrész) védelem alatt álló épületek
- Kerületi területi (településképi, utcaképi) védelemmel érintett telkek
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet területe
- Történelmi emlékhely
- Történeti kert területe
- Nemzeti emlékhely
- Országos jelentőségű védett természeti terület (TSZT)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Villamos vágánytengely, meglévő | tervezett (TSZT)
- Gyorsvasút (Metró) vonal térszín alatti szakasz, meglévő | tervezett
- M — Gyorsvasút (Metró) megállóhely
- Metró térszín alatti szakaszának védőtávolsága, meglévő | tervezett
- Vasút védőtávolsága (TSZT)
- Kármentesítéssel érintett ingatlanok (PMKH adatszolgáltatás)
- Küszöbérték alatti veszélyes üzem (TSZT)
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület határa (TSZT)
- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna védőtávolsággal

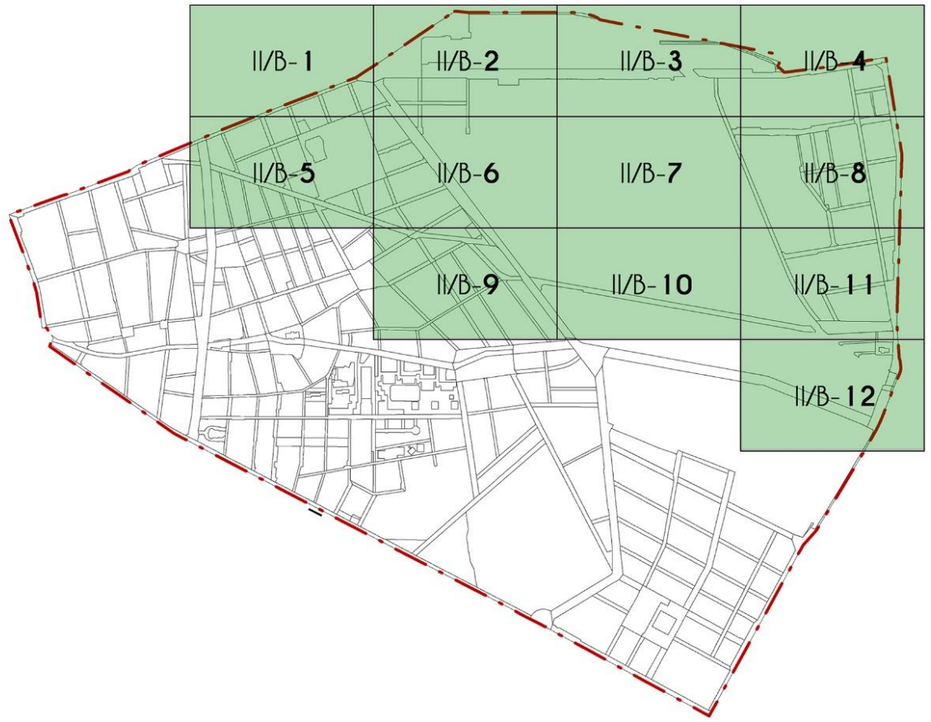
Javasolt szabályozási elemek

- Közhasználatú és közhasználatra javasolt telekrész
- Kerületi védelemre javasolt épületek
- Irányadó telekhatár

Alaptérképi és tájékoztató elemek

- Jogi telekhatár
- 38235 — Helyrajzi szám
- Meglévő épület | Geodéziailag nem bemért/építés alatt lévő épület
- Árkád, átjáró
- Nyilvántartott, már elbontott épület
- 11,2 — Közterület átlagos szélessége (tömbönként)
- 109 — Tömb határa, száma
- Burkolatszegély, meglévő | tervezett (Orczy kert úthálózata)
- Vasúti vágány tengelye
- T — Töltőállomás
- P — Parkoló - felszín feletti
- P Kk — Eltérő használati módok lakótelepi közterületen - Parkoló | Közkert
- sj ej — Sajátos jogintézménnyel (sj), ill. elővásárlási joggal (ej) érintett telek

SZELVÉNYEZÉS ÁTNÉZETI ÁBRÁJA



URBANITÁS **Tervező és Tanácsadó Kft.** Székhely: 1111, Budapest Stoczek utca 19. IV/3 Tel:. 466-2018 | 466-4220 email: urbanitas@urbanitas.hu	Megrendelő: **Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata**				Szelvényszám: **átnézeti ábra**
	Munka megnevezése: **Budapest VIII. kerület Józsefváros Palotanegyed Építési Szabályzata**				Szerződésszám:
	Rajz megnevezése: **Szabályozási Terv**				Lépték: **1:2000**
	Tervező: **Berényi Mária** TT/1E01-0654	Tervező: **Beleznai Teodóra**	Felelős tervező: **Berényi Mária** TT/1E01-0654	Ügyvezető: **Berényi Mária** TT/1E01-0654	Kelt: 2019. augusztus

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

URBANITÁS

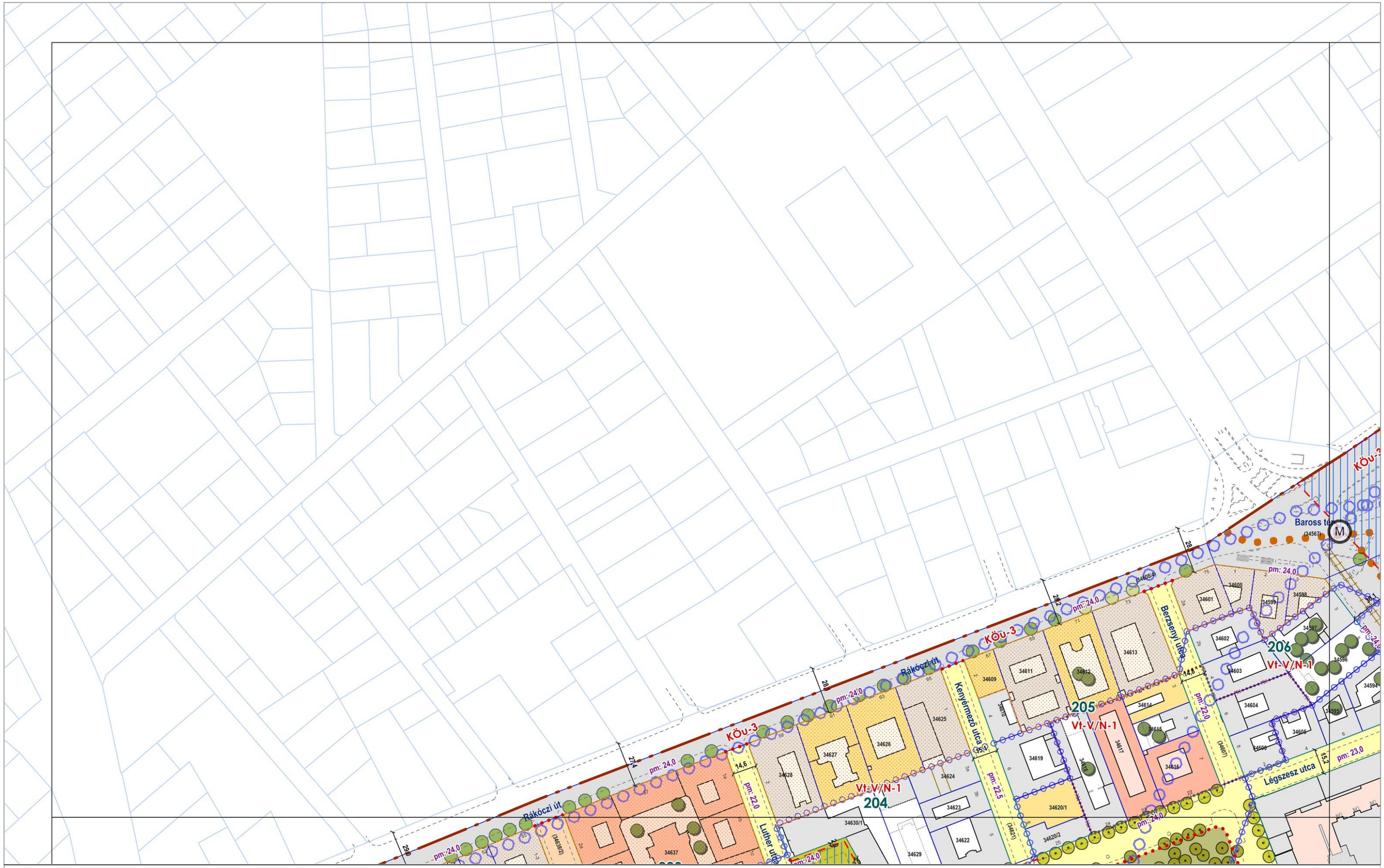
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

35/2019. (VIII.22.) önk rendelet
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

átnézeti ábra, jelmagyarázat



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

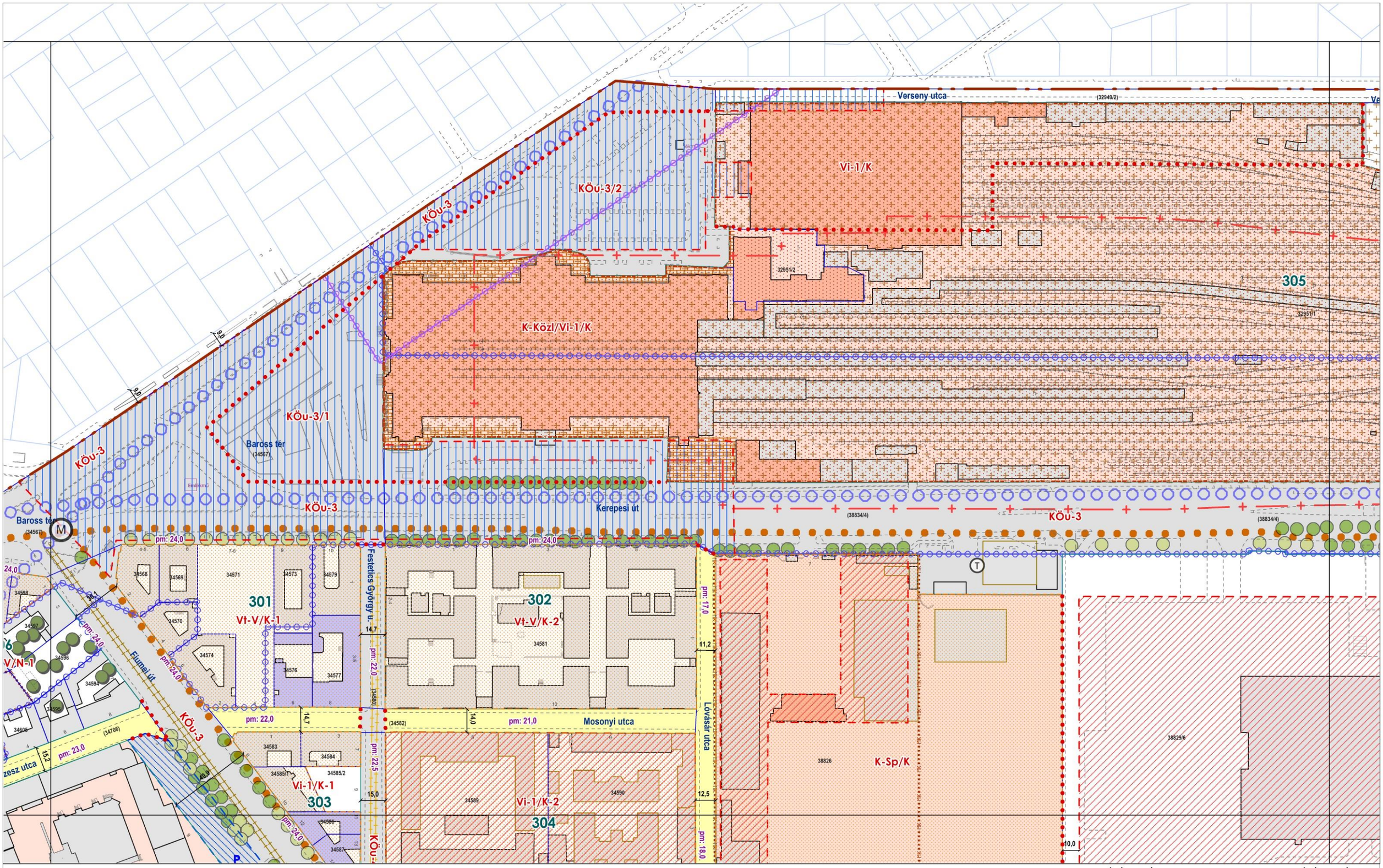
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

szelvény száma:

1



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

URBANITÁS

35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

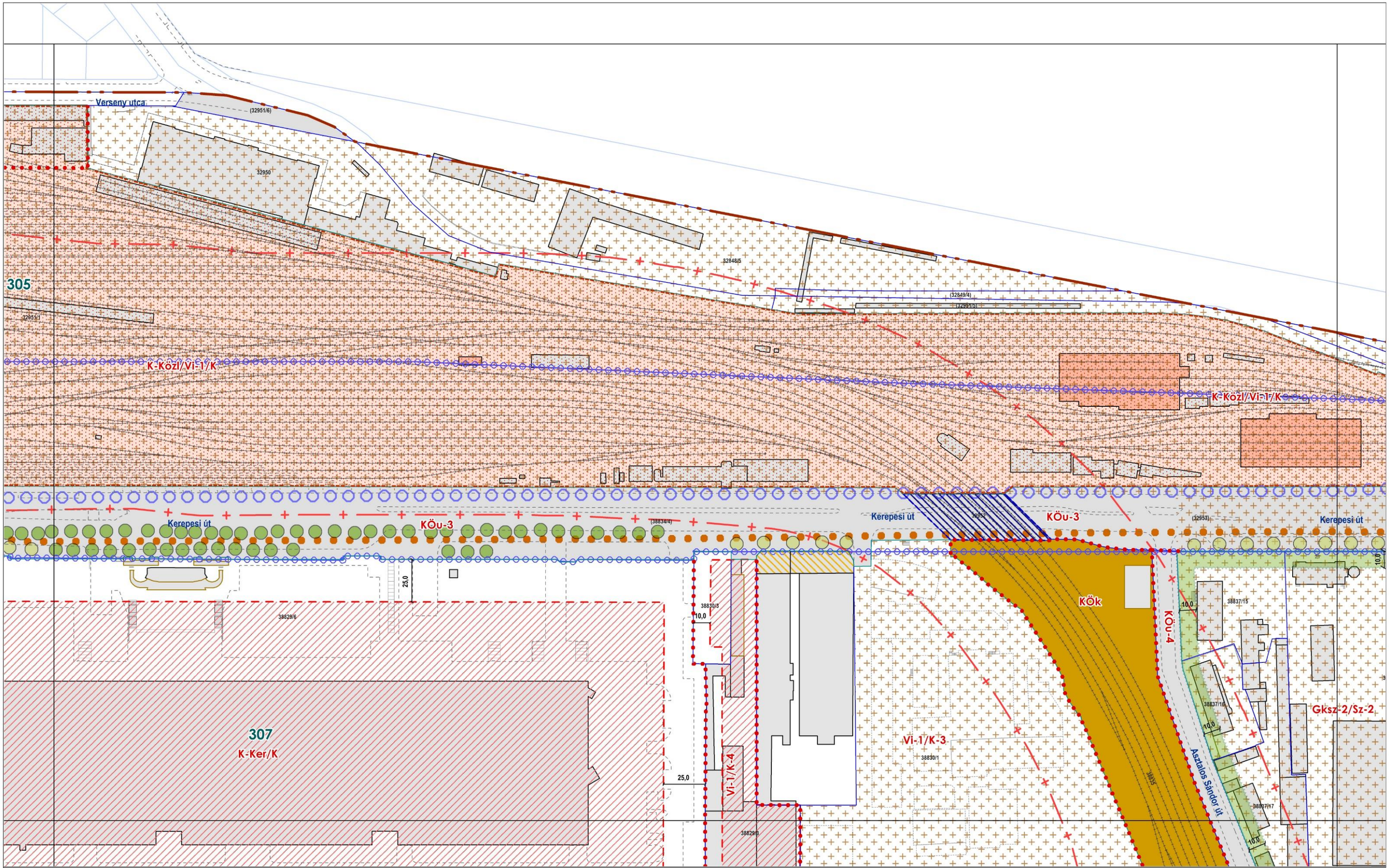
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

szelvény száma:

2



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

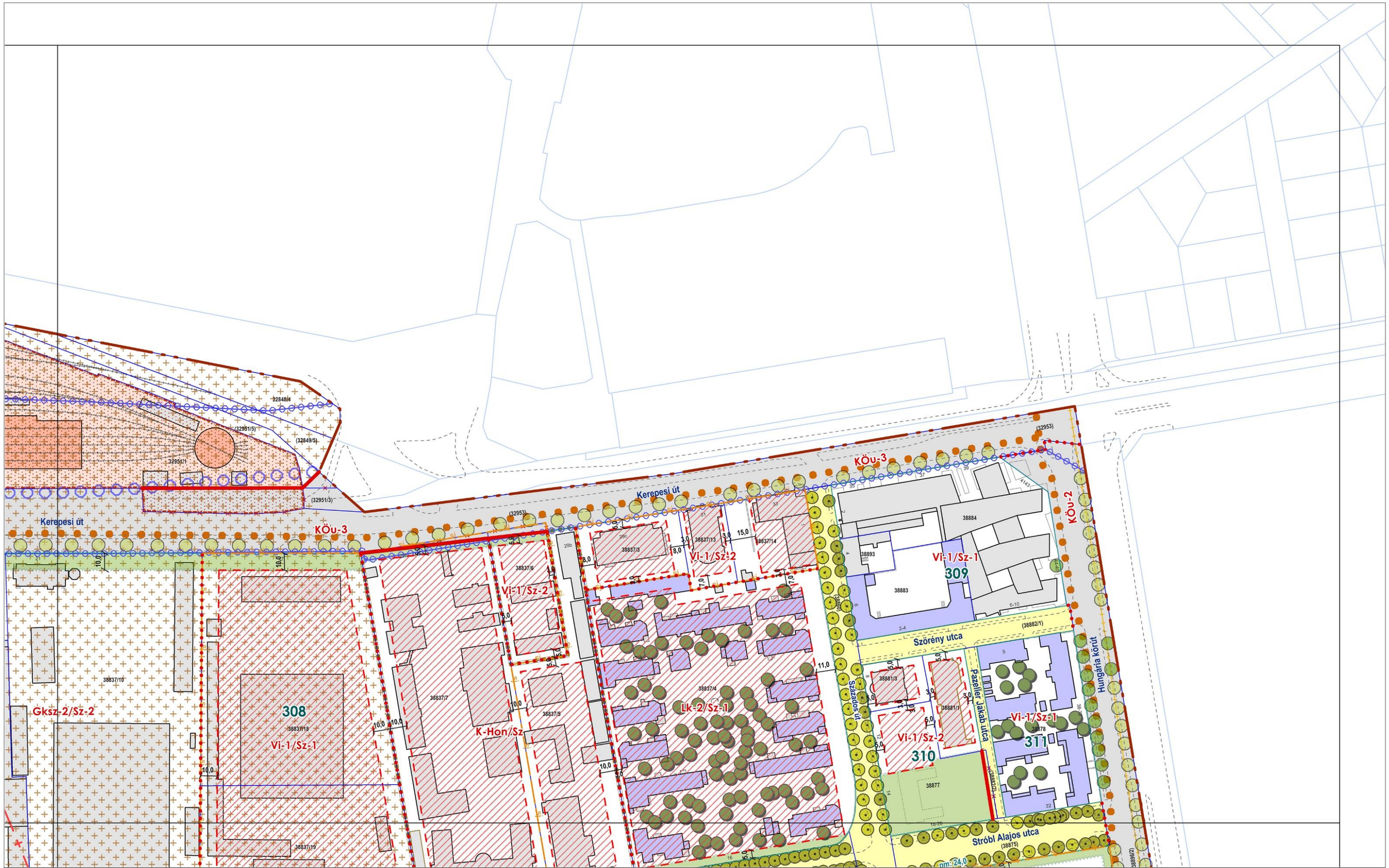
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

szelvény száma:

3



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

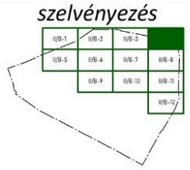
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

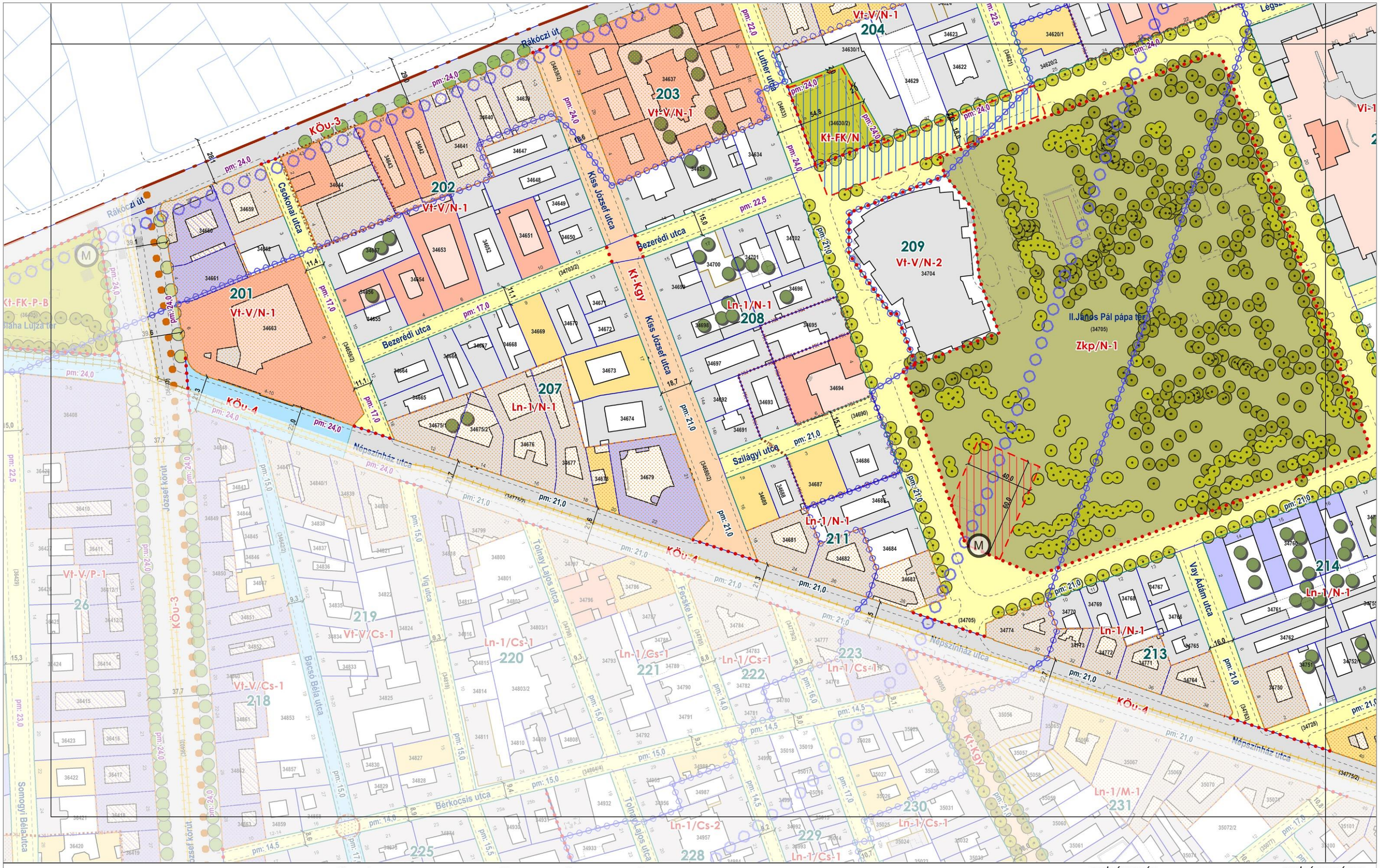
m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

4



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

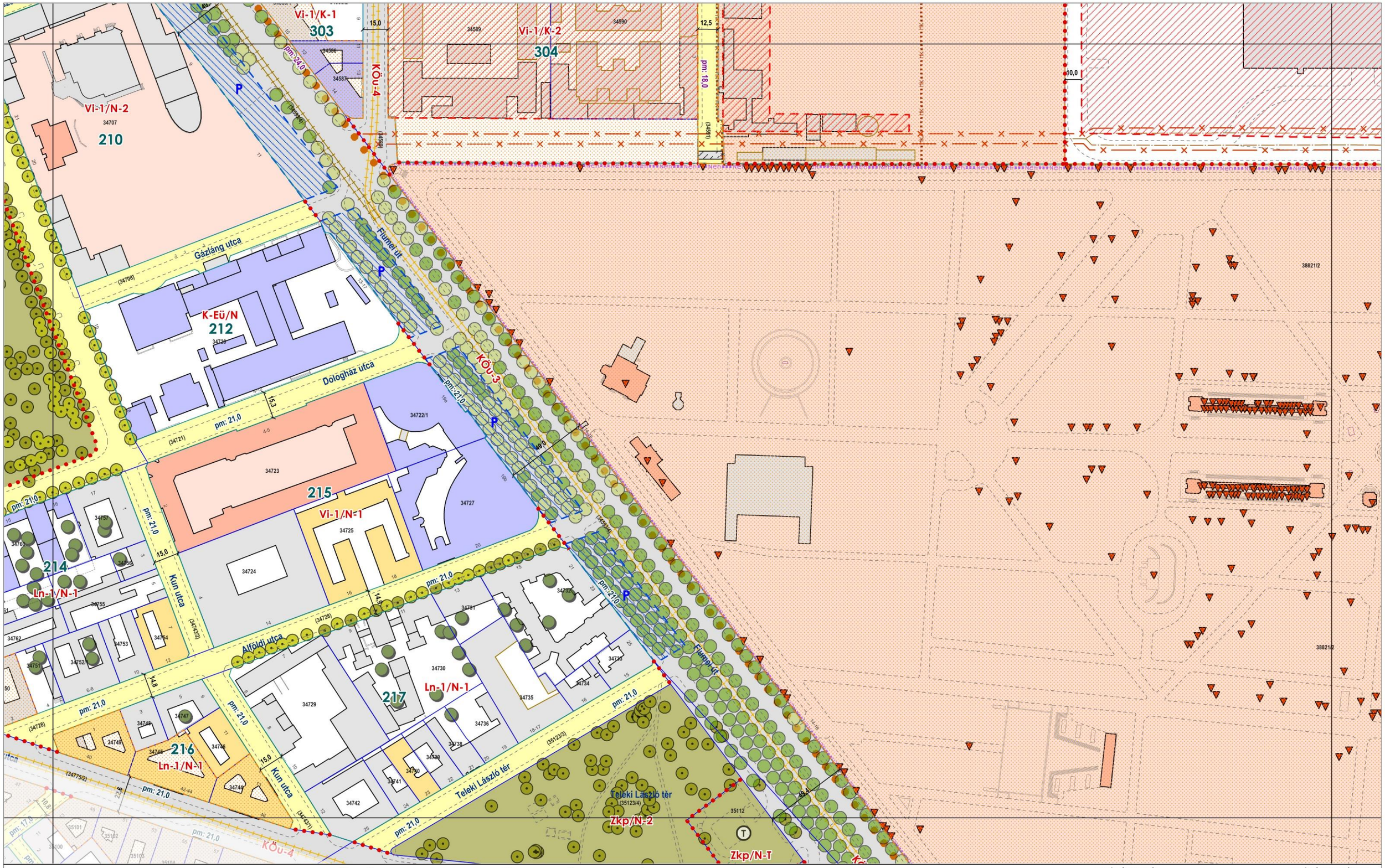
SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés

szelvény száma:

5



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

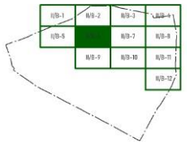
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

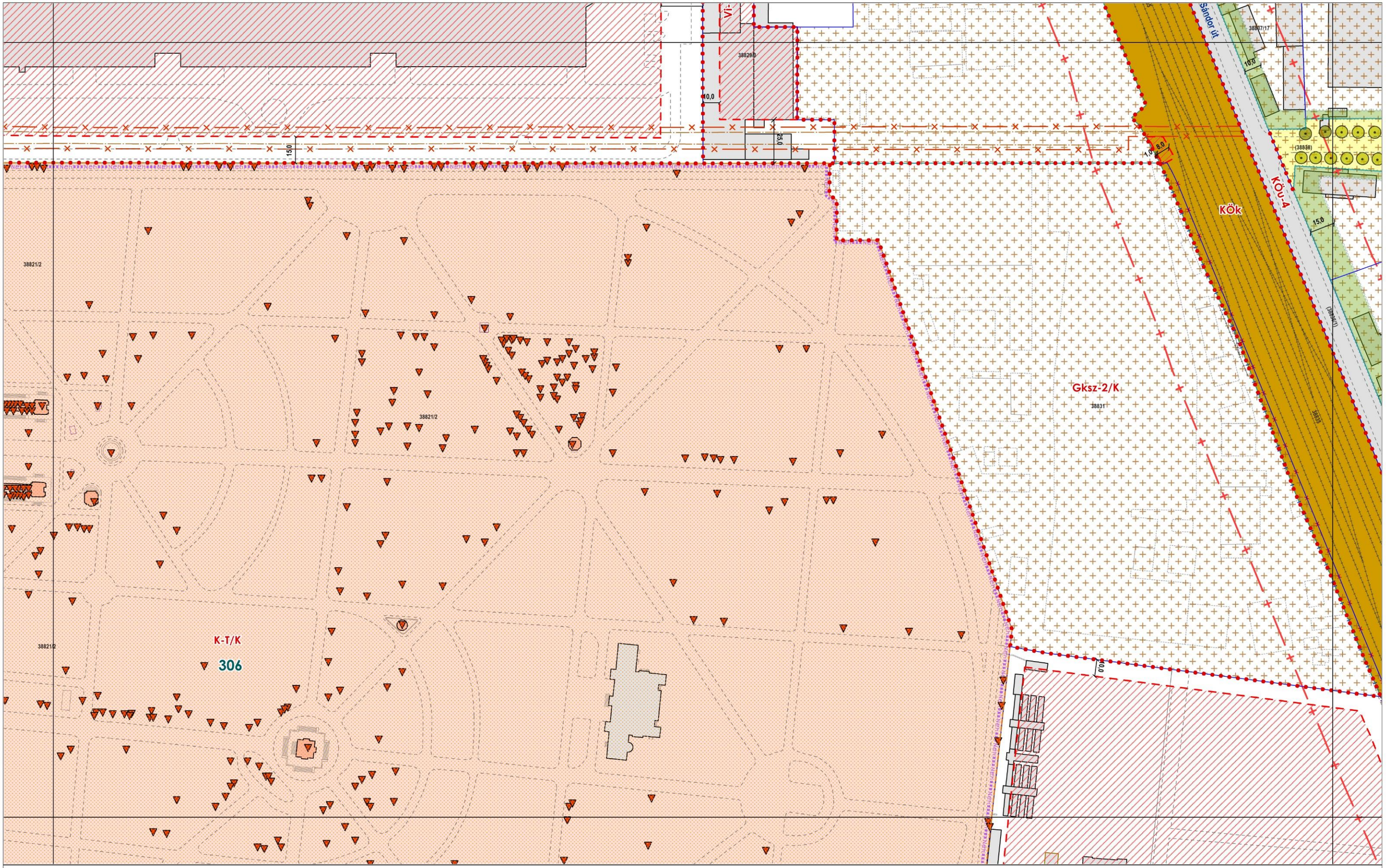
m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

6



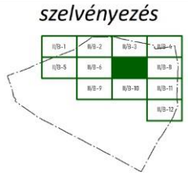
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
Hatályos: 2019. szeptember 21-től

URBANITÁS

35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV
m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

7

URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

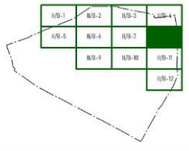
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

8

URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

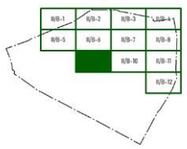
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

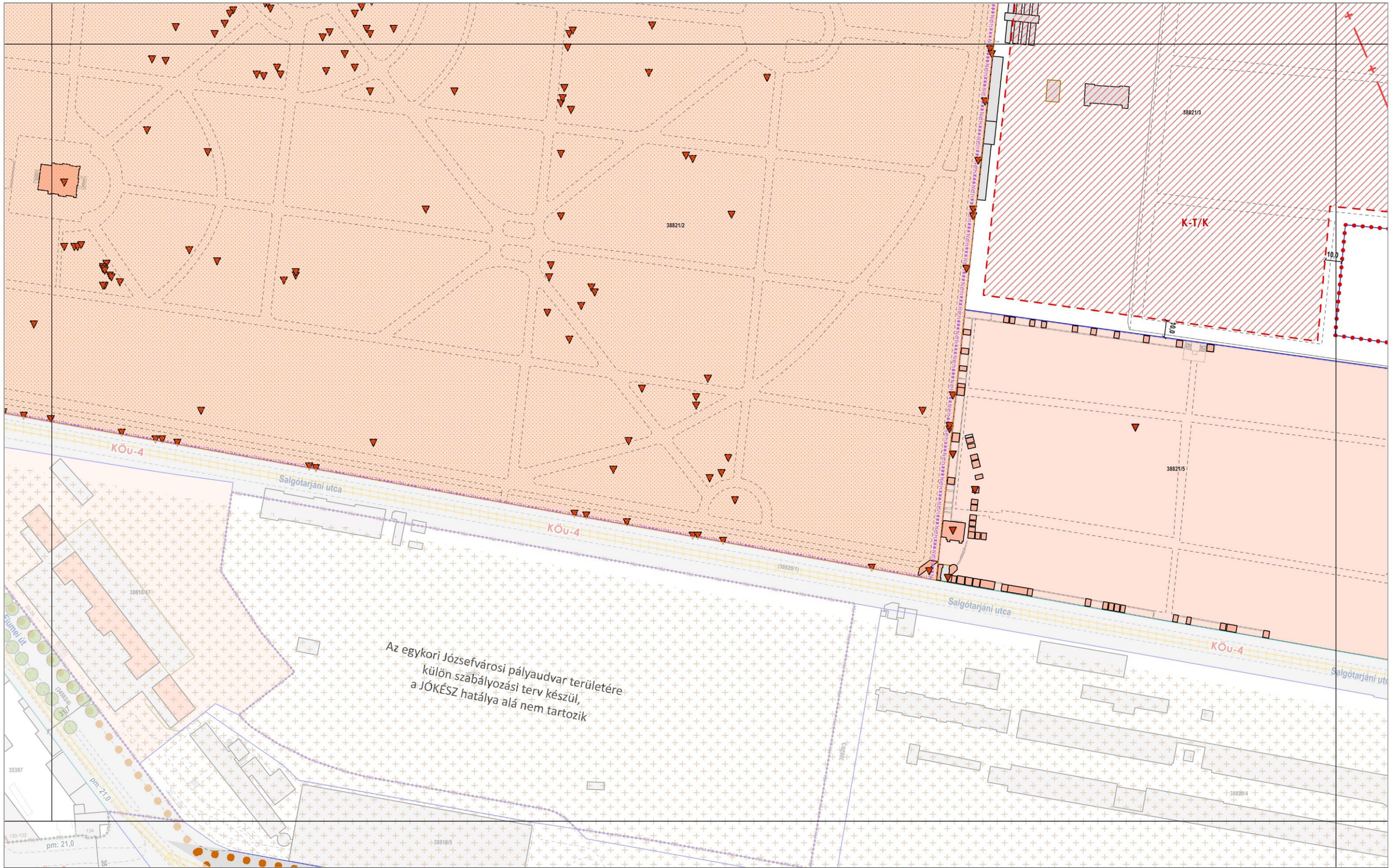
m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

9



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

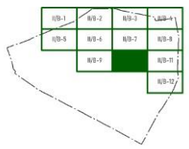
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

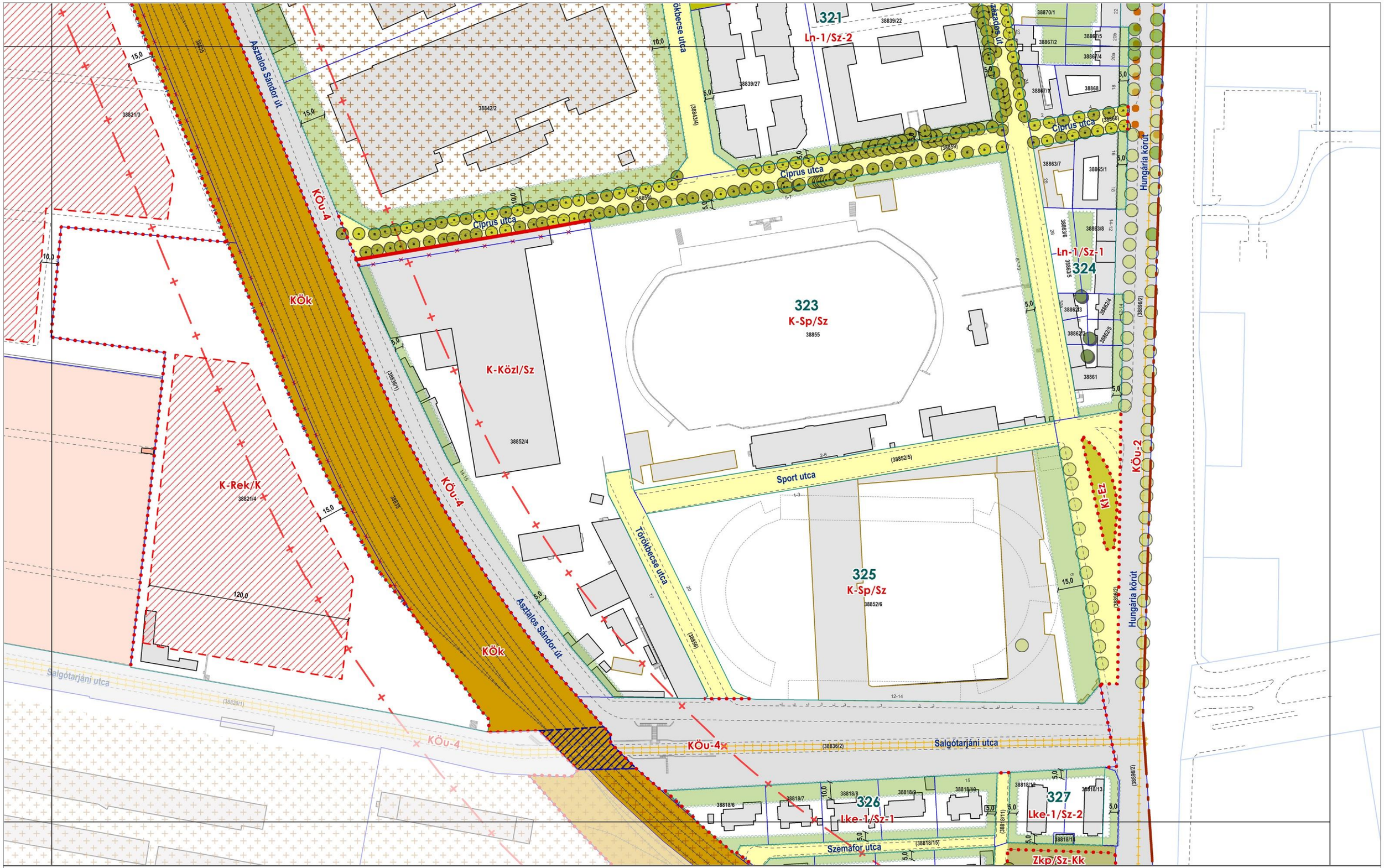
m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

10



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

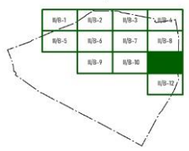
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

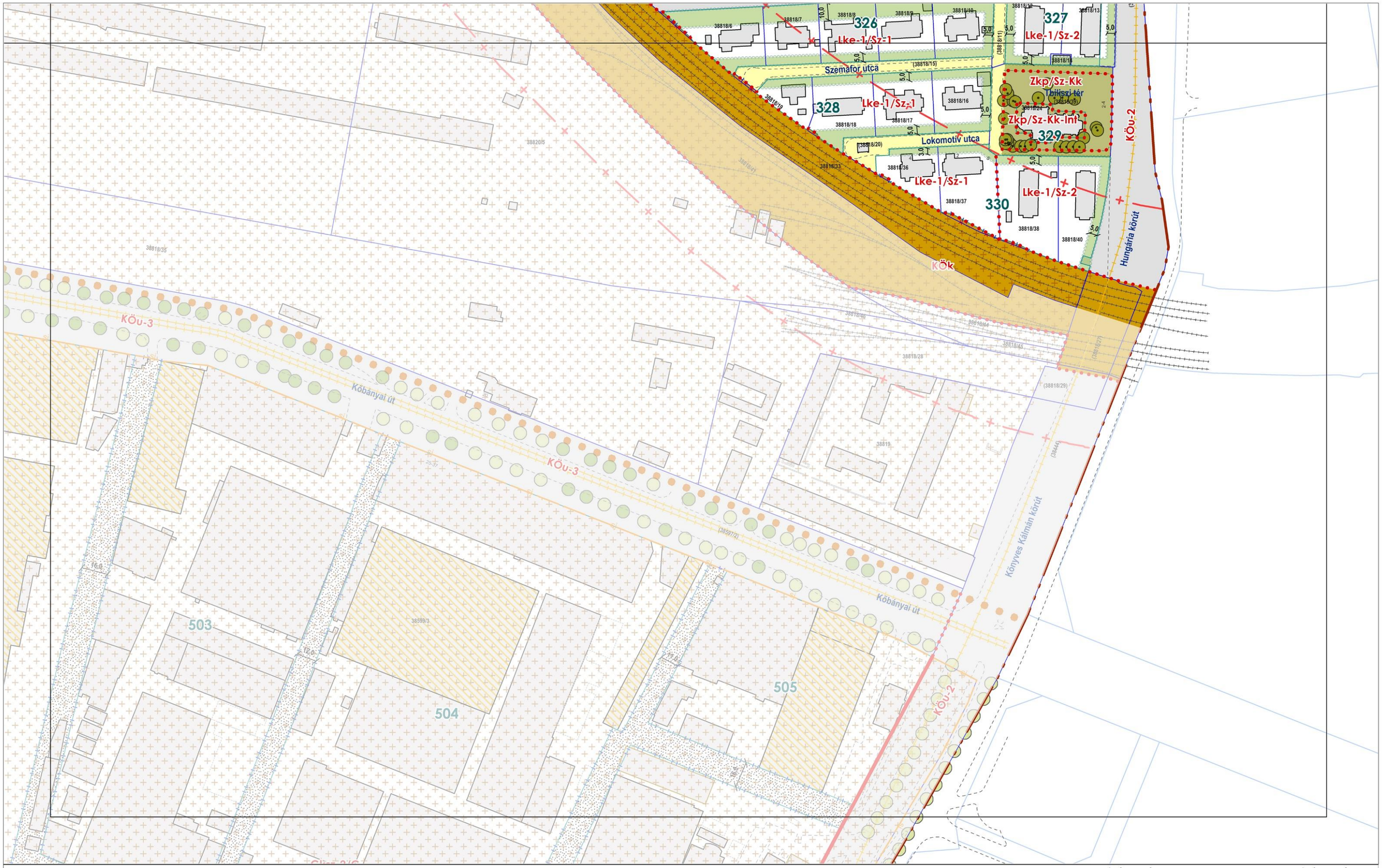
m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

11



URBANITÁS

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS
NÉPSZÍNHÁZ NEGYED, KEREPESDŰLŐ
és SZÁZADOS NEGYED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Hatályos: 2019. szeptember 21-től

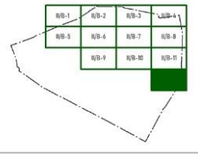
35/2019. (VIII.22.) önk. rendelet

1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

m1:2000

szelvényezés



szelvény száma:

12

2. melléklet a 35/2019.(VIII.22.) rendelethez

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 épület-magasság**	
2.			legki-sebb területe	legki-sebb szé-lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	által-nos	parko-lási 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-3/1**				**10**	**80**	**20**	**0,4**	**0,5**		**3,5**
8.	**KÖu-3/2**	**SZ**			**5**	**100**	**-**	**0,65**	**1,35**		**4,5**
9.	**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:

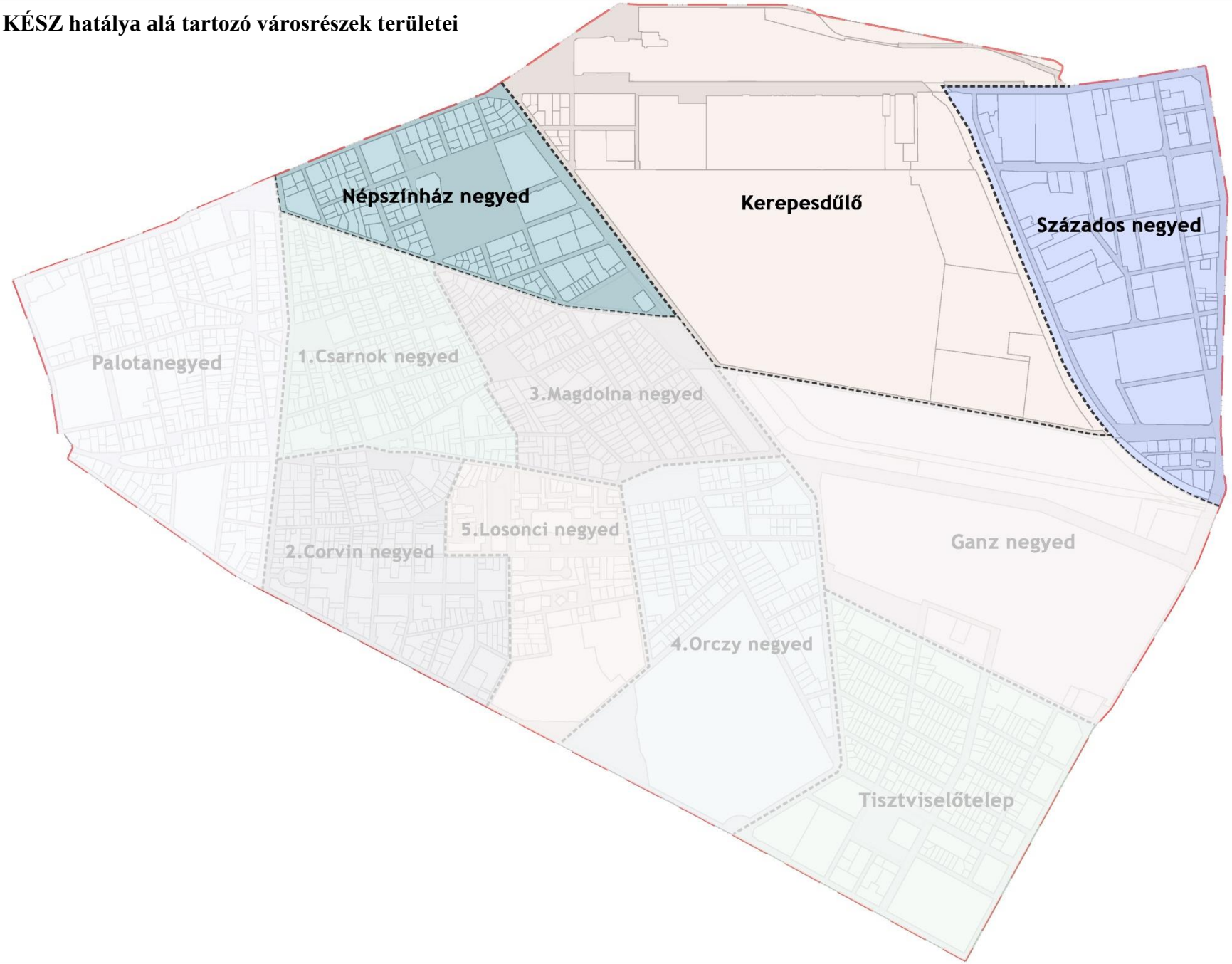
C. Fásított köztér (Kt-Fk), Közkert (Kt-Kk), Egyéb zöldfelület (Kt-Ez)

	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 épület-magasság**	
2.			legki-sebb területe	legki-sebb szé-lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	által-nos	parko-lási 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**	**100**	**20**	**0,03**	**2,0**	**-**	**5,0**
5.	**Kt-Kk**	**SZ**	**-**	**-**	**3**	**70**	**50**	**0,03**	**1,5**	**-**	**5,0**
6.	**Kt-Ez**	**SZ**	**-**	**-**	**3**	**-**	**50**	**0,03**	**-**	**-**	**5,0**

A vasúti közlekedési terület (KÖk)

	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 épület-magasság**	
2.			legki-sebb területe	legki-sebb szé-lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	által-nos	parko-lási célú		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			*m^2*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m^2/telek m^2*		*m*	*m*
5.	**KÖk**	**SZ**	**-**	**-**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,5**

A KÉSZ hatálya alá tartozó városrészek területei



Az egyes városrészekre vonatkozó szabályozási határértékek

Népszínház negyed (N)

1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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-1/N-1**	Z	500	18	65 s75 F100	85 100(1)	15(3) 0(2)	4,0 s4,5	1,0	1. mellékelt szerint		

2. Városközpont területe (Vt-V)

6.	**Vt-V/N-1**	Z	800	18	75 s80 F100	85 100(1)	10(3) 0(2)	4,0 s4,5	1,75	1. mellékelt szerint		
7.	**Vt-V/N-2**	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K		

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

8.	**Vi-1/N-1**	Z	800	18	75 s80 F100	85 100(1)	12(3) 0(2)	4,0 s4,5	1,75	1. mellékelt szerint		
9.	**Vi-1/N-2**	Z	10000	-	40	50	25	2,4	1,0		-	30,0

4. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)

10.	**K-Eü/N**	Z	5000	-	**55**	80	**20**	4,0	1,0		-	30,0

5. Közpark terület (Zkp)

11.	**Zkp/N-1**	**SZ**	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
12.	**Zkp/N-2**	**SZ**	-	-	3	5	75	0,07	-		3,0	4,5
13.	**Zkp/N-T**	**K**	K	K	K	K	K	K	K		K	K

14.	*SZ*	*szabadon álló beépítési mód*
15.	*Z*	*zártsorú beépítési mód*
16.	*s*	*sarok telek esetén*
17.	*F*	*földszint az előírások szerint*
18.	*K*	*kialakult*
19.	*(1)*	*mélygarázs esetén*
20.	*(2)*	*önálló parkolóház esetén*
21.	*(3)*	*földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint*
22.	*(3)*	*az övezetre vonatkozó külön előírások szerint*

Kerepesdűlő (K)

1. Városközpont területe (Vt-V)

	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.			legkiseb területe	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	által-nos	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m^2*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m^2/telek m^2*		*m*		
5.	**Vt-V/K-1**	Z	800	18	75 s80 F100	85 100(1)	10(3) 0(2)	4,5 s4,5	2,0	1. melléklet szerint		
6.	**Vt-V/K-2**	Z	800	18	65 s75 F100	80 100(1)	15(3) 0(2)	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		

2. Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)

7.	**Vi-1/K**	Z	500	18	65 s75	85 100(1)	15(3) 0(2)	3,0 s3,5	1,25		6,0	24,0
8.	**Vi-1/K-1**	Z	500	18	65 s75	85 100(1)	15(3) 0(2)	4,5 s4,5	1,75	1. melléklet szerint		
9.	**Vi-1/K-2**	Z	4000	18	65 s70	80 100(1)	25 0(2)	4,0	1,75	1. melléklet szerint		
10.	**Vi-1/K-3**	Z	6000	50	45	40	25	1,0	1,25		3,0	20,0
11.	**Vi-1/K-4**	O	4000	18	65	80 100(1)	25 0(2)	4,0	1,75		6,0	20,0

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

12.	**Gksz-2/K**	Z	6000	50	45	40	25	1,0	-		3,0	20,0

4. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

13.	**K-Ker/K**	SZ	20000	-	**45**	50	40(4)	2,5	1,25		-	30,0

5. Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)

14.	**K-Sp/K**	SZ	15000	-	35	50	**20**	1,5	0,75		-	24,0

6 Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

15.	**K-Rek/K**	SZ	20000	-	35	50	40	1,0	0,25		-	12,0

7. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)

16.	**K-Közl/ Vi-1/K-1**	SZ Z	5000	-	30 80(5)	80	**5**	1,0 2,5(5)	1,0		4,5	30,0

8. Temető területe (K-T)

17.	**K-T/K**	Z	5000	-	5	5,5	50	0,25	0,0		3,0	8,0

18.	*SZ*	*szabadon álló beépítési mód*
19	*Z*	*zártsorú beépítési mód*
20.	*s*	*sarok telek esetén*
21.	*F*	*földszint az előírások szerint*
22	*(1)*	*mélygarázs esetén*
23.	*(2)*	*önálló parkolóház esetén*
24.	*(3)*	*földszint és mélygarázs 100%-os beépítése esetén a 8.§ (6) bek. szerint*
25.	*(4)*	*A 62.§ (1) bekezdés c) pontja szerint*
26.	*(5)*	*A 62.§ (4) bekezdés c) pontja szerinti esetben*

Százados negyed (Sz)

1. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)

	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.			legkiseb b területe	legki-sebb szélés-sége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöld-felülete	álталá-nos	parko-lási célú			
3.					*felett*	*alatt*		*szmá*	*szmp*	*legfeljebb*	*legalább*	*legfeljebb*
4.			*m^2*	*m*	*%*	*%*	*%*	*m^2/telek m^2*		*m*		
5.	**Ln-1/Sz-1**	Z	500	18	65 s75	85 100(1)	15 0(2)	3,0 s3,5	1,5		16,0	23,0
6.	**Ln-1/Sz-2**	SZ Z	5000	40	65 s75	85 100(1)	15 0(2)	2,5 s3,0	1,0		12,5	16,0
7.	**Ln-1/Sz-3**	Z	800	30	65	85 100(1)	15 0(2)	2,0	1,0		4,0	10,5

2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület (Lk-2)

8.	**Lk-2/Sz-1**	Z	600	16	40 s55	60 s75	40 s30	1,5 s1,6	0,8		4,0	7,5
9.	**Lk-2/Sz-2**	SZ Z	2000	-	40	40	35	1,5	0,5		12,5	16,0

3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

10.	**Lke-1/Sz-1**	SZ	1200	35	25	35	50	0,6	0,2		3,0	4,5
11.	**Lke-1/Sz-2**	SZ	1200	35	25	35	50	0,7	0,2		4,0	7,5

4. Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1)

12.	**Vi-1/Sz-1**	SZ Z	4000	18	65 s70 F100	80 100(1)	25(3) 0(2)	4,0 s4,5	1,75	1. melléklet szerint	16,0	28,0
13.	**Vi-1/Sz-2**	SZ Z	1000	18	65 s70 F100	80 100(1)	25(3) 0(2)	3,0 s3,5	1,5		7,5	16,0

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

14.	**Gksz-2/Sz-1**	SZ Z	6000	50	60	80	25	2,0	-		4,5	20,0
15.	**Gksz-2/Sz-2**	SZ	6000	50	60	80	25 20(4)	2,0 3,0(4)	- 1,0(4)		4,0	20,0

6. Nagykiterjedésű, sportolási célú terület (K-Sp)

16.	**K-Sp/Sz**	SZ	30000	-	30	50	**30**	1,0	0,75		4,0	21,0

7. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

17.	**K-Hon/Sz**	SZ	4000	18	**65**	80	**25**	4,0	1,0		-	28,0

8. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

18.	**K-Közl/Sz**	SZ	5000	-	40	50	**5**	1,5	-		4,0	21,0

9. Közkert terület (Zkp-Kk)

19.	**Zkp/Sz-Kk**	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-		-	4,5
20.	**Zkp/Sz-Kk-Int**	SZ	K	K	K	K	K	K	K		K	K

21.	*SZ*	*szabadon álló beépítési mód*
22.	*Z*	*zártsorú beépítési mód*
23.	*s*	*sarok telek esetén*
24.	*F*	*földszint az előírások szerint*
25.	*K*	*kialakult*
26.	*(1)*	*mélygarázs esetén*
27.	*(2)*	*önálló parkolóház esetén*
28.	*(3)*	*vasútbiztonsági övezettel érintett telkek esetén*
29.	*(4)*	*intézményi felhasználás esetén*

3. melléklet a 35/2019.(VIII.22..) rendelethez

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*

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, 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 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 helységeinek minden megkezdett nettó 200 m^2–e után
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett nettó 1.500 m^2–e után
13.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m^2 nettó alapterülete után
14.	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

4. melléklet a 35/2019.(VIII.22.) rendelethez

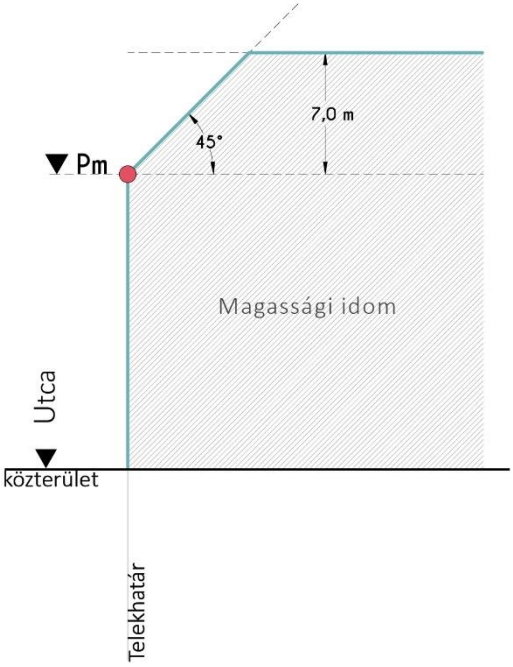
Az egyes rendeltetések esetén elhelyezendő kerékpárok számának előírása

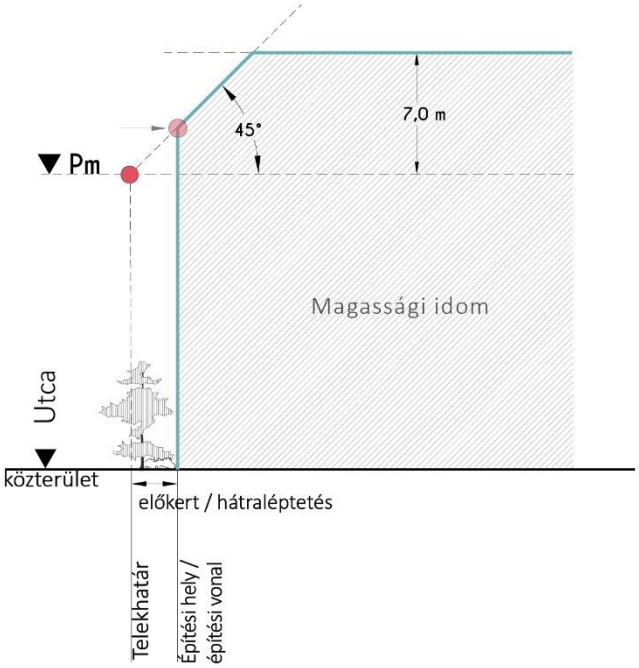
s. sz.	Rendeltetés	A
1.	Lakás	Minden lakás egység után 1 db
2.a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m^2-ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m^2 alapterülete után 2 db
2.b.	Kereskedelmi egység 1000 m^2 felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m^2 alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden 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 vagy 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

Magyarázó ábrák

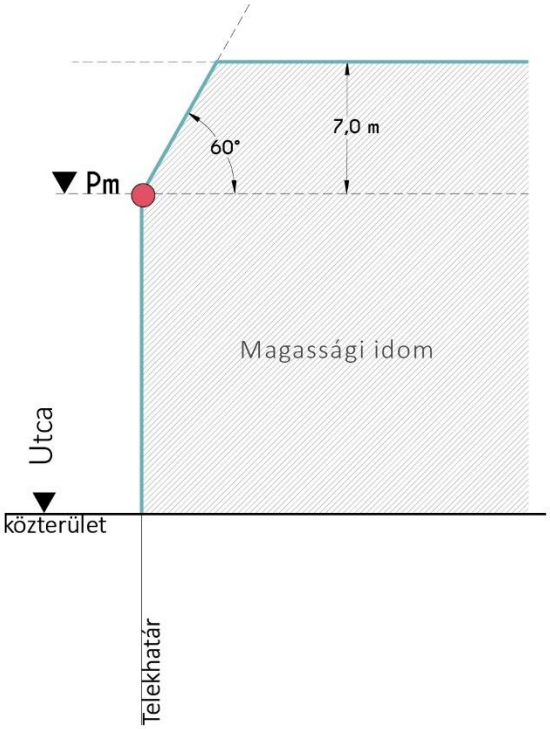
1. Az utcai párkánymagasság (Pm) és a magassági idom

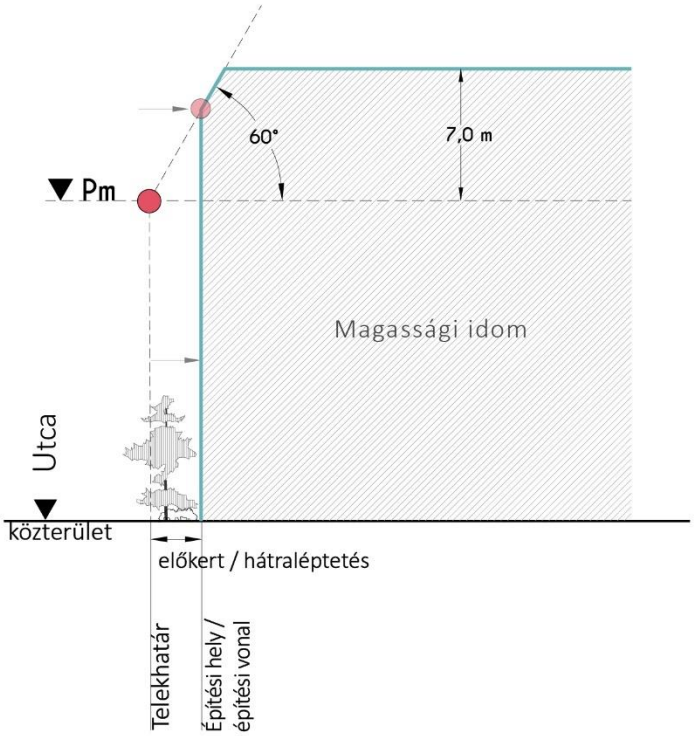
I. párkánymagassági kategória (kivéve műemléki épület):





II. és III. párkánymagassági kategória és az I. párkánymagassági kategória területén lévő

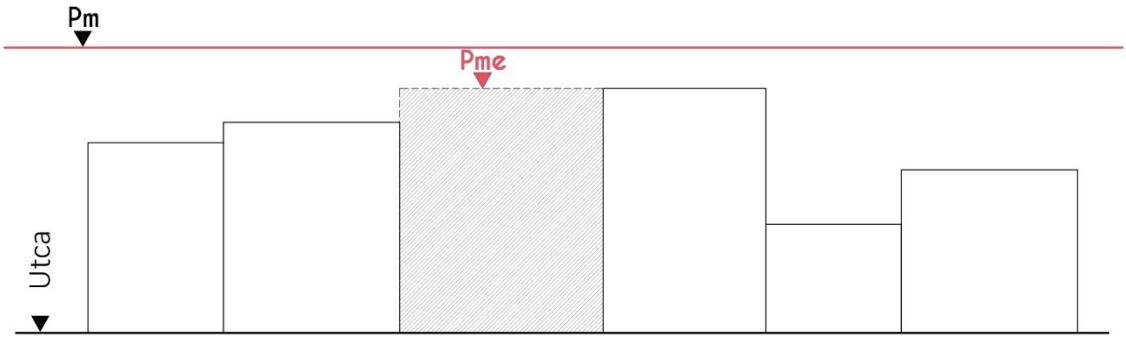




műemléki épületek:

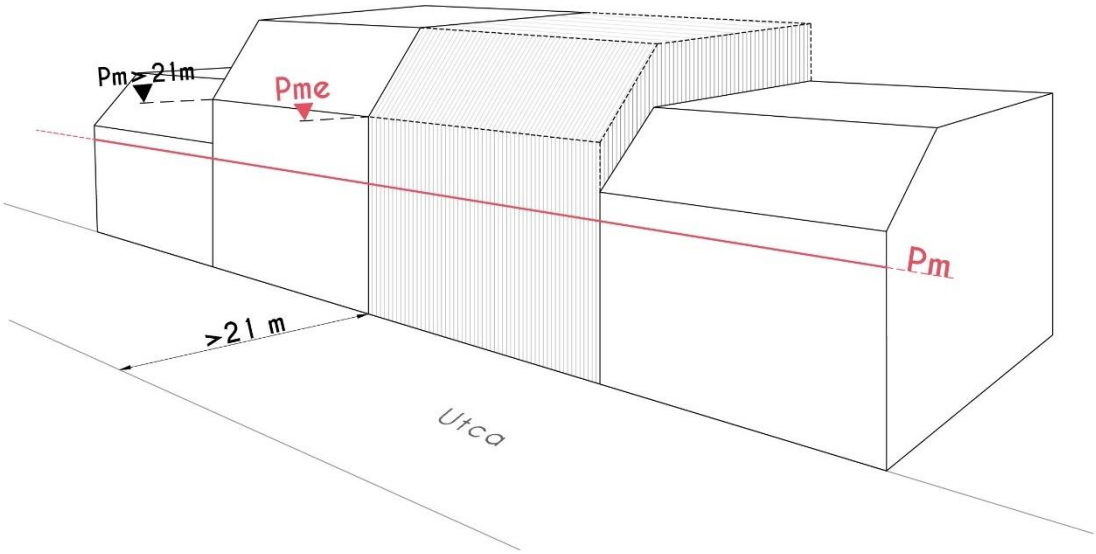
2. Az utcai párkánymagasságtól való eltérés

I. párkánymagassági kategória:



Pme – nem lehet nagyobb a csatlakozó magasabb épület párkánymagasságánál

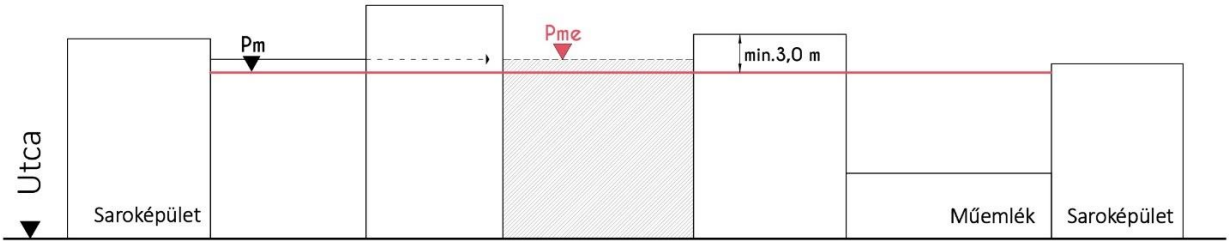
II. és III. párkánymagassági kategória:



Pme – Ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felöli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 m, ez esetben a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg.

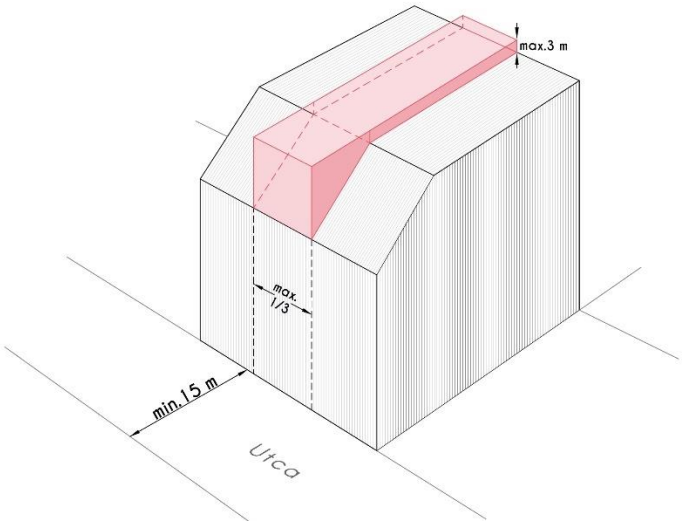
3. A számított utcai párkánymagasságot legkisebb mértékben meghaladó értékkel növelt párkánymagasság:

<u>I. és II. párkánymagassági kategória:</u>

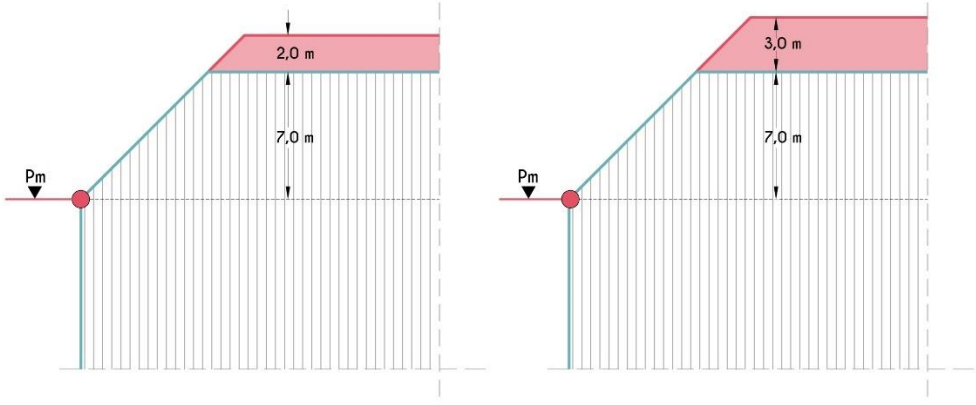


Pm – a KÉSZ-ben meghatározott utcai párkánymagasság
Pme – legfeljebb a KÉSZ szerint meghatározott, a Pm értékétől legkisebb mértékben eltérő utcai párkánymagasság, amelynek megállapítása során a műemléképület és a saroképület figyelmen kívül hagyható

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

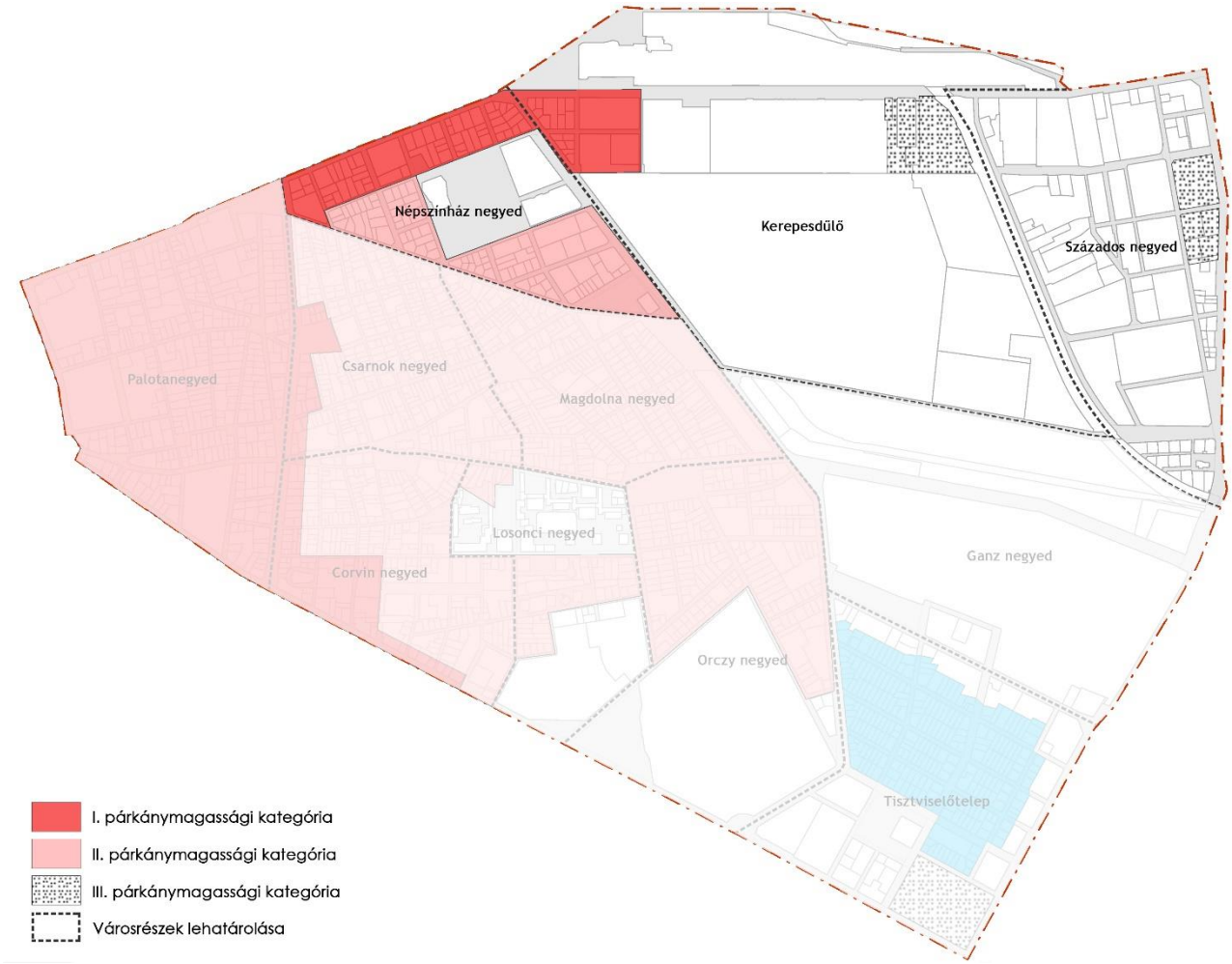


Torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz



Nem falazott kémény, szellőző Tetőfelépítmény

Az I., II és III. párkánymagassági kategória területei
(Tájékoztató ábra a Fővárosi Rendezési Szabályzat alapján)



Az I. párkánymagassági kategória területei:

- József körút – Rákóczi út - Baross tér déli oldala – Kerepesi út – Lóvásár utca – Kerepesi Temető - Fiumei út – Légszesz utca – II. János pápa tér északi oldala – Bezerédi utca Csokonai utca – Népszínház utca által határolt terület

A II. párkánymagassági kategória területei:

- Népszínház utca – Csokonai utca – Bezerédi utca – II. János Pál pápa tér keleti oldala által határolt terület
- Népszínház utca – II. János Pál pápa tér déli oldala – Dologház utca – Fiumei utca – Teleki László tér északi oldala által határolt terület

A III. párkánymagassági kategória területei:

- Hungária körút –Tisztes utca – Százados utca – Stróbl Alajos utca által határolt terület