

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
36/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete\***

**az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület  
(a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep)  
Kerületi Építési Szabályzatáról (GTKÉSZ)**

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: GTKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt területére (a Ganz negyed egy részére és a Tisztviselőtelep) 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 az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
- b) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2.§** (1) A GTKÉSZ mellékletei:

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

\* [Egységes szerkezetben a 52/2020. \(IX.25.\) önkormányzati rendelettel, a 33/2021.\(X.28.\) ö-rrel.](#)

(2)<sup>1</sup> A rendelet tájékoztatás céljából az alábbi függelékeket tartalmazza:

- a) 1. függelék a III. párkánymagassági kategória és a magassági korlátozással érintett védett területekről,
- b) 2. függelék a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján.

**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° feletti
3. *Épületdíz:* 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. *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.
9. *Lapostető:* épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
10. *Közcélú beruházás:* olyan tevékenység, amely állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó intézmény által közfeladatot ellátó intézmény megvalósítását szolgálja.
11. *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
12. *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.
13. *Mélygarázs:* a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló építmény. Épület alatti a mélygarázs födémének alsó síkja legfeljebb 60 cm-rel lehet magasabban az utcai járda vagy az eredeti terepszint síkjánál.
14. *Saroktelek:* Az építési szabályok szempontjából saroktelekként vehető figyelembe az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret ötszörösét és 5000 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó méretű, legalább két csatlakozó oldalán közterületekkel határolt telek.

---

<sup>1</sup> Módosította a 33/2021.(X.28.) ör. 1.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

15. *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 ( $szm=szmá+szmp$ ).
16. *Tetőemelet*: Az épület 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.
17. *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.
18. *Tetőterasz*: Lapostető födémszerkezetén járható burkolattal kialakított felület.
19. *Vendéglátó terasz*: a vendéglátó egységhez tartozó, az ingatlan előkertjében, oldalkertjében, vagy közterület használati hozzájárulás alapján használatba adott közterületen található fogyasztótér.
20. *Zárterkély*: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású épületkiugrás, melynek belső tere közvetlenül csatlakozik a mögötte lévő helyiséghez
21. *Zöldsáv*: közúthálózati elemek mentén kialakított egyoldali vagy kétoldali, fasor és cserjesáv telepítésére szolgáló zöldfelület, beleértve az ültetőgödörös (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 homlokvonalának 2/3-a lehet,
  - c) előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-án létesülhet a közúti úrszelvény figyelembe vételével.
- (5) Az épület közterület felőli homlokzatán az épületdísz kiugrása legfeljebb 30cm lehet.

(6) Az GTSZT-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 úrszelvény figyelembevételével kell kialakítani, egyenként legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup>-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 kiosk elhelyezése esetén.

(4) A **KÖu** övezetbe nem sorolt közterületi övezetek esetén a gyalogossáv szélessége nem lehet kisebb, mint a – berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a kiosk 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 zóldsávba 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 a vonatkozó jogszabályelőírásai 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 létesítéskor 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 üzemi célra nem használható.

(2) Az 1. mellékleten „*telek zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt területeken

- a) épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképpen rendelkeznek,
- b) a burkolt felületek aránya
  - ba) közhasználatú rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
  - bb) magánhasználatú rendeltetés esetén legfeljebb 20%;
- c) minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-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<sup>3</sup> termőföld biztosításával.

(4) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány a teljesértékű (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) A területen 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) a GTKÉSZ hatályba lépésekor már üres építési telkek esetén a rendelet hatályba lépésétől számított 5 éven belül,
- b) a GTKÉSZ 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 hatértékek a telek övezeti besorolása szerinti hatértékeket 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 övezet területén elhelyezhetők:

- a) a vízmű-gépházak,
- b) a szennyvízáttemelők,
- 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 közművezeték, 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, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítésének a lehetőségét vizsgálni szükséges.

(4) Az átépülő közművezeték 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 kiefeszültségű 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 azokat az eseteket, amikor ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.

## **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 – kivéve a más jogszabály hatálya alá tartozó tetőtérbeépítést - telken belül kell teljesíteni, amennyiben a GTKÉSZ ettől eltérően nem rendelkezik.

(4) Ha a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető, vagy a telken a már meglévő épület, a telek méretei vagy egyéb műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé, a 3. számú melléklet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belüli, egyidejűleg engedélyezett és használatba vett parkolóházban, mélygarázsban lévő saját tulajdonú parkolóhelyen vagy pénzbeli megváltással a külön jogszabályban foglaltak alapján.

(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) 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, magasszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete

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

### **15. Magánutakra vonatkozó előírások**

**19.§** (1)<sup>2</sup> Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági területek kivételével – csak” közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2)<sup>3</sup> Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő közforgalmú magánúthoz kell csatlakoznia.

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

(4)<sup>4</sup> A 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

---

<sup>2</sup>Módosította a 33/2021.(X.28.) ör. 5.§ a) pontja, hatályos 2021. október 29-től.

<sup>3</sup>Módosította a 33/2021.(X.28.) ör. 5.§ b) pontja, hatályos 2021. október 29-től.

<sup>4</sup>Módosította a 33/2021.(X.28.) ör. 5.§ c) pontja, hatályos 2021. október 29-től.

- 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 1,5 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(6) Magánút területén épület nem helyezhető el.

(7)<sup>5</sup> Gazdasági területen kialakított, közforgalom elől elzárt magánút telkének

- a) egyes használatú kiszolgáló út esetén legalább 8,0 méter,
- b) gyalogút esetén legalább 4 méter szélességet kell elérnie.

## **16. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások**

**20.§** (1) Építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú bejárattal és kijáráttal 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.§** (1) 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) A GTSZT-n jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező, közhasználatra átadott terület kialakítható akkor is, ha a GTSZT azt nem jelöli.

(2) A közhasználatra átadott terület

- a) közvetlenül a közterülethez csatlakozik,

---

<sup>5</sup> Kiegészítette a 33/2021.(X.28.) ör. 2.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

- 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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) 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.
- (4) A kedvezmény mértéke
- a) az (3) bekezdés aa) pont szerinti esetben
    - aa) az építhető többlet szintterület a telekrész átadása előtti mértékkel megegyező lehet,
    - ab) a III. párkánymagassági kategória területén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az érintett szakaszon – kivéve, ha ennek utcaival 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 (3) bekezdés ab) pont szerinti esetben a településrendezési szerződésben rögzített mértékű – a közhasználat céljára átadott telekterület vagy épület szintterület nagysága függvényében -, de nem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb kedvezményes szintterületi mutató 10 %-kal növelt értékénél,
  - c) a (3) 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 (3) bekezdés b) pont szerinti esetben  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- (5) Az (4) bekezdés szerinti kedvezményekből egyidejűleg csak egy vehető igénybe.

## 20. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

**24.§** (1) A telkeken ténylegesen elhelyezhető építmények méreteit a GTKÉSZ, a GTSZT és az általános érvényű egyéb előírások együttes alkalmazásával kell megállapítani.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épületraktusban 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
  - c) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 m,
- 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 3,50 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 garázkapuk összes hossza – a teremgarázs bejáratot 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<sup>2</sup>-nél és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-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 GTSZT a terepszint alatt beépíthető építési helyet egyedileg határozza meg.

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

- a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak az épületben, az épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
- b) kötelező hátsókert esetén a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol
  - ba) a beépítés vagy terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy
  - bb) a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszik lehetővé az érvényesítését.

(3) Terepszint alatti beépítés a GTSZT-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) A GTSZT-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) A GTSZT-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 erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet és 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* beépítési mód építési helyét – ha a GTKÉSZ övezeti előírásai és a GTSZT másképpen nem írja 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 *zárt sorú beépítési mód* szerinti építési hely (a továbbiakban: zárt sorú építési hely) építési határvonalai azonosak a telek határvonalaival, kivéve, ha

- a) a GTSZT 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 zárt sorú beépítési módokra vonatkozó előírások**

**29.§ (1)** Zárt sorú 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 PSZT-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 a GTSZT-én, akkor

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

(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, zárt sorú beépítésnél a közterületről nyíló új lakás rendeltetési egység nem létesíthető.

(5) Az épületek udvari épülethézagjai és az oldalsó és hátsó telekhatár felé néző épülethomlokzatok és tűzfalak 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 mértékébe a lift alapterülete nem számít bele, az (5) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.

### **30.§ (1) Az épületköz**

a) legkisebb szélességét a GTSZT, vagy az egyes építési övezetekre 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, tűzfalás, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett.

b) abban az esetben, ha zártosú beépítési mód esetében a GTSZT-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 hátrahúzás (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 hátrahúzásra 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 hátra léptetésére 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 hátra léptetésére 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, a Budapest főváros rendezési szabályzat alapján meghatározott III. párkánymagassági kategória területeit a 1. függelék tünteti fel.

(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) A III. párkánymagassági kategória építési övezetében

- a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszsvonaltól
  - aa) a III. párkánymagassági kategória építési övezeteiben legfeljebb 60 fokos ferde síkon, és
  - ab) e metszsvonal 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.

(4) 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.

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

- a) az utcavonalon álló beépítés párkánymagassága a közterületi járdavonal szintjétől számítandó,
- b) előkertes beépítés vagy épület hátra léptetése 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. Üzemanyag-töltő állomások elhelyezésének szabályai**

**32.§** (1) Új üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autósósa 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) Parkolóházban létesítésével együtt egyéb rendeltetésű helyiségek, vagy más önálló rendeltetési egységek is létesíthetők.

(3) Más rendeltetési egységgel kombinált parkolóház esetén az egyéb rendeltetések aránya a teljes szintterület legfeljebb 30%-a lehet.

(4) 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.

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

(6) 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, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**

**34.§** (1) Az **Ln-2** jelű nagyvárosias lakóterületek jellegzetes zárt sorú beépítési karakterrel rendelkező területei, ahol a kialakult beépítés jellemzően 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

c) sportlétesítményeket kiszolgáló ideiglenes építmény

helyezhető el. Önálló hulladék-tartály-tároló nem létesíthető.

**35.§ (1)** Új építés esetén zártudvaros beépítés nem létesíthető.

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

(3) A hátsókert mélysége – a GTSZT 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.

(4) Az építési övezetek területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szinterület legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(5) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával, a vonatkozó egyéb jogszabály előírásai szerint építhető be.

(6) 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.

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

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

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) felvonó létesítésével a beépítettség növelhető, legfeljebb 10 m<sup>2</sup>-rel,

d) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a vonatkozó tűzrendészeti előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

## **29. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)**

**36.§ (1)** Az **Lk-1** jelű területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretes beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak.

(2) Kisvárosias lakóterület egy, vagy több lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben a lakó rendeltetésen kívül

a) oktatási-, nevelési,

b) egészségügyi, szociális,

- c) hitéleti,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű és
- f) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

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

(4) Lakóhelyiség padlószint-magassága

- a) előkert nélküli beépítés esetén a közterületi járdaszinttől mérten legalább +0,8 méter,
- b) előkert létesítése esetén a közterületi járdaszint felett legalább +0,3 méter

legyen.

(5) Meglévő épület esetén, a szomszédos telken lévő melléképületek, építmények elhelyezkedésének figyelembevételével, melléképítményként csak kerti építmény és gépkocsitároló létesíthető. Új épület elhelyezése esetén a gépkocsi-tárolót a fő rendeltetésű épület tömegéhez kapcsolódóan, vagy azon belül kell elhelyezni.

(6) Az övezet területén kereskedelmi-, lakossági szolgáltató rendeltetésű egység az épület földszintjén, pinceszintjén, és alagsorában létesíthető.

(7) Az övezetekben előírt megengedett beépítettséget meghaladó beépítettségű ingatlanon - új rendeltetési egység elhelyezésének kivételével - a meglévő tetőtér beépítésével az épület bővíthető abban az esetben is, ha a szintterületi mutató megengedett mértékét a bővítés meghaladja.

## **X. fejezet** **Intézményterület**

### **30. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) és az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

**37.§** (1) A **Vi-1** jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, a **Vi-2** jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett 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
- a) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
  - b) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.
- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény
- helyezhető el.

## **XI. fejezet**

### **Gazdasági területek**

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

**38.§** (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 elhelyezhető rendeltetések:

- 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.

(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 játékkerem 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 nem lehet olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelés-növekedéssel jár.

(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) zászló tartó 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 és ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel.

## **XII. fejezet** **Különleges területek**

### **32. Különleges egészségügyi terület (K-Eü)**

**39.§** (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<sup>2</sup> 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.

## **HARMADIK RÉSZ** **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **XIII. Fejezet** **Közlekedési területek**

#### **33. Általános előírások**

**40.§** (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 épülete – a szálláshely szolgáltatás kivételével –, kiosk és nyilvános WC helyezhető el.

### **34. I. rendű főutak területe (KÖu-2)**

**41.§** (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.

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

### **35. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

**42.§** (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, pavilonok létesíthetők.

(3) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló elsősorban 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 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó bruttó szintterületi kiskereskedelmi rendeltetési egységek

bf) mélygarázs

helyezhetők el.



### **36. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

**43.§** (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 az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

### **37. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)**

**44.§** (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 gyűjtőutak övezeti határértékeit a 2. melléklet tünteti fel.

### **38. Lakó, kiszolgáló utak övezete**

**45.§** (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.

## **XIV. Fejezet Zöldterületek**

### **39. Általános rendelkezések**

**46.§** (1) A zöldterületi övezetek területén 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.

### **40. Közparkok területe (Zkp)**

**47.§** (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.

(2) A **Zkp** jelű közpark övezetben

- a) játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni,
- b) a területen kiosk, nyilvános WC, vendéglátó épület, a pihenést, testedzést, az ismeretterjesztést és a terület fenntartását szolgáló építmény létesíthető,
- c) mélygarázs csak meglévő út és burkolt parkoló alatt létesíthető.

- (3) A **Zkp-Kk** jelű közkert övezetben
- a) játszókert és pihenőkert alakítható ki ,
  - b) kioszk, nyilvános WC létesíthető,
  - c) mélygarázs csak meglévő út és burkolt parkoló alatt létesíthető.
- (4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

#### 41. A közterületek zöldfelületi övezetei

**48.§** (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 és
- Kt-Ez** jelű egyéb, kondicionáló zöldfelület.

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

- a) a közlekedés terepszint alatti építménye,
- b) a közlekedés terepszint feletti várólétesítménye,
- c) közterületi kioszk,
- d) nyilvános illemhely,
- f) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- g) 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

#### 42. Ganz negyed

**49.§** (1) Az előírások hatálya a Ganz negyed városrész Vajda Péter utca - Orczy út - Orczy tér keleti oldala - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút által határolt területére terjed ki.

(2) A városrész (1) bekezdésben lehatárolt területére építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet** tartalmazza.

(3) Az **Ln-2/G** jelű építési övezet területén

- a) gépjárműtároló, kereskedelmi rendeltetési egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és a földszintjén létesíthető,
- b) az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet rendeltetési egységenként,
- c) meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – a vonatkozó jogszabály szerint építhető be.

(4)<sup>6</sup> A **Gksz-2/G** jelű építési övezet területén

---

<sup>6</sup> Kiegészítette h-k) pontokkal a 33/2021.(X.28.) ör. 3.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

- a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetésmódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén;
- b) a GTSZT-én jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető;
- c) a magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni;
- d)<sup>7</sup>
- e) telekalakítás
  - ea) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható;
  - eb)<sup>8</sup> a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén, – a h) pont szerinti szabályok keretei között – telekhatárt kell kialakítani az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével
  - ec)<sup>9</sup>
  - ed)<sup>10</sup>
- f) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható.
- g) az utcai homlokzatmagasság értéke
  - ga) a Kőbányai út és a Könyves Kálám körút mentén legfeljebb 20,0 m,
  - gb) az Orczy út, Golgota tér és Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 m lehet.
- h)<sup>11</sup> az út céljára fenntartott területen kizárólag közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki, létesítése esetén az út szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba
  - ha) 16 m kijelölt szélesség felett 5-5 métert módosulhat, de nem lehet kisebb 16 méternél,
  - hb) 16 m és ennél keskenyebb szélesség alatt 2-2 métert módosulhat, de a minimális szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a minimális szélessége 10 méternél kisebb nem lehet;
- i)<sup>12</sup> a közforgalom számára megnyitott magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben meglévő közforgalom számára megnyitott magán- vagy közúti kapcsolattal rendelkezik;
- j)<sup>13</sup> a magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közmű építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse;
- k)<sup>14</sup> a telekalakítás időpontjában a telek meglévő beépíttségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíttség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot, építési tevékenység esetén a 2. melléklet előírásait kell alkalmazni.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 33/2021.(X.28.) ör. 6.§ (2) bekezdése, hatályon kívül 2021. október 29-től.

<sup>8</sup> Módosította a 33/2021.(X.28.) ör. 5.§ d) pontja, hatályos 2021. október 29-től.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 33/2021.(X.28.) ör. 6.§ (2) bekezdése, hatályon kívül 2021. október 29-től.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 33/2021.(X.28.) ör. 6.§ (2) bekezdése, hatályon kívül 2021. október 29-től.

<sup>11</sup> Kiegészítette és beiktatta a 33/2021.(X.28.) ör. 3.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

<sup>12</sup> Kiegészítette és beiktatta a 33/2021.(X.28.) ör. 3.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

<sup>13</sup> Kiegészítette és beiktatta a 33/2021.(X.28.) ör. 3.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

<sup>14</sup> Kiegészítette és beiktatta a 33/2021.(X.28.) ör. 3.§-a, hatályos 2021. október 29-től.

(5) A **Zkp/G-Kk** jelű övezet a Golgota tér közkert területének övezete.

(6) A **Zkp/G-T** jelű övezetben

- a) működő üzemanyag-töltő állomás – megtúrt állapotként – kertépítési eszközökkel jól elhatároltan fennmaradhat és, felújítható, de a közkertről igénybe vett területe nem bővíthető;
- b) az üzemanyag-töltő 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.

### 43. Tisztviselőtelep

**50.§** (1) Az előírások hatálya Orczy út-Vajda Péter utca-Könyves Kálmán körút-Üllői út által határolt területre terjed ki. A területet lakó-pihenő övezetként kell kialakítani.

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

(3) Az **Ln-2/T-1** jelű építési övezetben

- a) a Bíró Lajos utca északi oldalán a tömbbelsőben kijelölt önálló építési helyen belül a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni:
  - aa) a telek hátsó telekhatára mentén lévő építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m és a hátsó telekhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg ezt az értéket,
  - ab) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani,
  - ac) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.
- b) a határoló utcák mentén új épület a kialakult beépítés utcai párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
- c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,
- d) az oldalkertre néző homlokzaton huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílása csak abban az esetben helyezhető el, ha az oldalkert mérete legalább 6,0 méter vagy két csatlakozó oldalkert együttes mérete legalább 7,5 m,
- e) az 1. mellékleten „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*” jelölésű telekrészen új beépítés nem létesíthető.

(4) Az **Ln-2/T-2** jelű építési övezetben

- a) a kötelező előkert az 1. melléklet jelöli,
- b) a Vajda Péter utca mentén zárt sorú jellegű beépítés létesítendő, de az épületek zárt sora megszakítható, ha a telekhatár mentén az odanéző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 6,0 m oldalkert biztosított,
- c) intézményi funkció esetén a 34.§ (4) bekezdés c) pontja szerinti melléképítmény elhelyezhető.

(5) Az **Lk-1/T-1** jelű építési övezetben

- a) új épület a kialakult beépítés utca építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
  - b) ha a meglévő szomszédos épület párkánymagassága meghaladja a 7,5 m-t, akkor az új épület párkánymagassága ehhez illeszkedő, de legfeljebb 10,5 m lehet, azonban az alacsonyabb szomszédos épület párkánymagasságát legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg;
  - c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 4,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén lévő oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani;
  - d) a GTSZT-én „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő épület rendeltetését kiszolgáló épület létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 20%-a mértékéig, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 10%-kal haladhatja meg;
  - e) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető;
  - f) kulturális rendeltetés esetén a beépítés mértéke legfeljebb 40% lehet;
  - g) közcélú oktatási, egészségügyi és szociális épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke legfeljebb 65%, a szintterületi mutató  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  és a zöldfelület legkisebb mértéke 20% lehet.
- (6) Az **Lk-1/T-2** jelű építési övezetben
- a) a kötelező előkert az 1. melléklet tünteti fel,
  - b) új épület a kialakult beépítés utcai építési vonalához és párkánymagasságához illeszkedően létesíthető,
  - c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de ebben az esetben a telek oldalhatára mentén legalább 6,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 4,0 méter széles oldalkertet kell kialakítani,
  - d) a GTSZT-én „telek zöldfelületként fenntartandó része” jelzésű területen kizárólag meglévő – legalább 10 éve használatba vett - épület rendeltetését kiszolgáló épület (gépjárműtároló és kerti építmény) létesíthető, legfeljebb a telek beépíthető területének 10 %-a mértékéig, amennyiben ez a meglévő épületben már nem megoldható, de a telek beépítettsége az építési övezetben megengedett mértéket legfeljebb 5%-kal haladhatja meg;
  - e) a kiegészítő rendeltetésű épület a meglévő épülethez csatlakozva, vagy ha ez nem lehetséges, a beépített oldalhatár mentén, tömbösített formában létesíthető.
- (7) Az **Lk-1/T-Int** jelű építési övezetben lakóépület és önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

**51.§ (1) A Vi-1/T-1 jelű építési övezet átalakuló, zárt sorú beépítési módú intézményterületére**

- a) a III. párkánymagassági kategória rendelkezéseit kell alkalmazni,
- b) a határoló utcák mentén
  - aa) az 1. melléklet jelöli a kötelező előkertet,
  - bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az 1. melléklet tünteti fel, de a Györffy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 m-nél,
- c) a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,
- d) a tömbbelső beépítése a meglévő értékes növényzet figyelembe vételével történhet.

(2) A **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben

- a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken egy építési ütemben valósul meg;
  - b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 m, amely szint alatt beépíthető;
  - c) a határoló utcák mentén
    - ca) az 1. melléklet jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 m előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
    - cb) térfalszerű beépítés létesítendő;
  - d) a Villám utca mellett a legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14, 0 m-t.
- (3) A **Vi-2/T-1** jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed, a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.
- (4) A **Vi-2/T-2** jelű építési övezet Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.
- (5) A **K-Eü/T-1** jelű építési övezetben az építési helyet a 2. melléklet határozza meg. Mélygarázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.
- (6) A **K-Eü/T-2** jelű építési övezetben az építési helyet a 2. melléklet határozza meg. A határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendeltetés igényei szerint építhető be.
- (7) A **Zkp/T-1** jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér közpark területének övezete.

## **ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

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

1. melléklet<sup>15</sup>
2. melléklet<sup>16</sup>



---

<sup>15</sup> Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv 5. szelvényét módosította az 52/2020. (IX.25.) ör. 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2020. szeptember 26-tól.

<sup>16</sup> A 2. melléklet Tisztviselőtelep (T) táblázatát módosította az 52/2020. (IX.25.) ör. 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2020. szeptember 26-tól.

**A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek Budapest Főváros  
Településszerkezeti Terve alapján**



-  Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek
-  Városrészek lehatárolása

<sup>17</sup> A rendeletet 2. sz. függelékkal kiegészítette a 33/2021.(X.28.) ör. 4.§-a, hatályos 2021. október 29-től.



