

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
34/2019. (VIII.22.) önkormányzati rendelete**

**a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút -
Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról
(PALOTAKÉSZ)**

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) A rendelet (a továbbiakban: PALOTAKÉSZ) hatálya a Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területének a Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt területére (továbbiakban: Palotanegyed) 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 (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
- b) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2.§ A PALOTAKÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklete tartalmazza a területre vonatkozó Szabályozási tervet (a továbbiakban: PSZT) M=1:1000 léptékben,
- b) 2. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit,

* Egységes szerkezetben az 51/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelettel, a 39/2022. (XI.24.) önkormányzati rendelettel.

- 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.

3.§ A 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 bejegyezték
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 földmunka 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 m²-t nem meghaladó méretű, legalább két csatlakozó oldalán közterületekkel határolt telek.
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 értékéből (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 födém szerkezetén 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 födém szerkezetén 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 pontszerűn 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 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, zárt erkély, 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 homlokvonalá hosszának 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 30 cm lehet.
- (6) A PSZT-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 m²-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 szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A József körúton és az azon belül elhelyezkedő belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

- a) legalább 3,0 méter és
- 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 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 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 életter 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 m²-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 m³ 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 üvegtető's 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 a (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 telekhatáráként 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) Beépítési kötelezettség sajátos jogintézmény állapítható meg önkormányzati hatósági döntéssel

- a) a PALOTAKÉSZ hatályba lépésekor már üres építési telkek esetén a rendelet hatályba lépésétől számított 5 éven belül,
- b) a PALOTAKÉSZ 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, fitnesszter, parkoló, valamint az övezeti előírásban megengedett rendeltetés;
- b) az átmeneti jelleggel elhelyezett építmények magassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg.
- c) játszótér, fitnesszter 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) 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) 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 közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyén maradó közmű mellé, utcafásításra terület felszabadítása céljából.

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 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 jogszabályok ettől eltérően nem rendelkeznek.

(4) A **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 használatához 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 pincszinten elhelyezhető parkolómennyiségén 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.§ 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.

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 m²,
- b) 15-30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 20 m², továbbá
- c) minden megkezdett 30 db kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 20 m² legyen.

15. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

19.§ (1) Építési telek közúti 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-3** 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.

16. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

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

VII. Fejezet **Az építés általános szabályai**

17. Közhasználatra átadott területek

21.§ (1) A PSZT-n jelölt közhasználatra javasolt telekrész, vagy a gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának közhasználatú kialakítása nem kötelező, közhasználatra átadott terület kialakítható akkor is, ha azt a PSZT 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 m², 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) is kialakítható.

(3) Közhasználatra átadott terület kialakítása esetén

- a) szintterületi mutató kedvezmény adható a 22. § 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.

18. A szintterületi mutató alkalmazása és kedvezmények

22.§ (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 m² 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 Vt-V területfelhasználási egységhez 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 épület szintterület 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 m²/m².
- (6) Az (5) bekezdés szerinti kedvezményekből egyidejűleg csak egy vehető igénybe.

19. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

23.§ (1) A telkeken ténylegesen elhelyezhető építmények méreteit a PALOTAKÉSZ és a hatályos egyéb jogszabályi 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-3** övezetbe sorolt közterületek mentén: 3,6 m,
 - b) a **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.

20. Épületek, építmények kialakítása

- 24.§** (1) A közterülettel határos földszinti helyiségeket a **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 garázkapuk 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 m²-nél és az egy épületben kialakított lakás rendeltetési egységek átlagos alapterülete nem lehet kisebb 50 m²-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.

21. A terepszint alatti beépítés szabályai

- 25.§** (1) Önálló terepszint alatti építmény az építési hely határvonalain belül létesíthető, kivéve, ha a PSZT 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 a PSZT-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 PSZT-én közterületi építési helyként meghatározott területeken a terepszint alatti építési hely kizárólag a közlekedés, a gyalogos köztér, gyalogos aluljáró, tömegközlekedés végállomásai és várakozóhelyei (metrómegálló, végállomás), valamint az azokhoz szorosan kapcsolódó létesítmények terepszint alatt elhelyezésére, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételekkel megvalósítható mélygarázs kialakítására szolgál.
- (6) A PSZT-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.

22. Az építési hely meghatározása

26.§ (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 a vonatkozó jogszabályban 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.

27.§ (1) A *szabadonálló álló* beépítési mód építési helyét – ha a PALOTAKÉSZ övezeti előírásai és a PSZT 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 PSZT építési helyet, előkertet, építési határvonalat, vagy a telek zöldfelületként fenntartandó részét rögzíti, vagy
- b) az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások ettől eltérően rendelkeznek.

23. A zárt sorú beépítési módokra vonatkozó előírások

28.§ (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 PSZT-én, akkor

- a) megegyezik
 - aa) a közterület felőli telekhatárral, vagy

- ab) a PSZT-én feltüntetett előkert esetén az előkerti építési határvonallal;
 - b) figyelembevétel 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) Meglévő, zártosított beépítésnél közterületről nyíló lakás rendeltetési egység nem létesíthető.
- (5) Az épületek udvari épületszárnyai 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 beruházás 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 zárófödeme 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.

29.§ 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, 15 m-nél keskenyebb utcaszélesség esetén a homlokzathossz 1/3-ánál,
- 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.

24. A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

30.§ (1) E rendelet hatálya alá tartozó terület Budapest főváros rendezési szabályzatában meghatározott I. párkánymagassági kategóriába tartozik. Az egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság (továbbiakban: Pm) értékét jelen rendelet 1. melléklete 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. párkánymagassági kategória építési övezeteiben

a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszészvonalától

aa) az I. párkánymagassági kategória építési övezeteiben a telek irányába emelkedő legfeljebb 45 fokos ferde síkon, és

ab) e metszészvonal 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 és az épület eredeti állapotának helyreállítása esetén, amennyiben az tervtári dokumentációval alátámasztott.

bd) a bc) pont szerinti építmények a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhatnak, ha a közterület átlagos szélessége eléri a 15,0 métert.

(4) Az I. 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 érték a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, de a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(6) Az épület párkánymagassága az 1. mellékletben meghatározottak figyelembe vételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.

(7) 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.

(8) 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

25. Üzemanyagöltő állomások elhelyezésének szabályai

31.§ Új üzemanyagöltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autósosó önálló közterületi mélygarázsban, vagy építési tömbön belüli parkolóházban, mélygarázsban létesíthető.

26. Parkolóházak, teremgarázsok és mélygarázsok elhelyezésének általános szabályai

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

(2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zártos beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100 %-ot a 28.§ (5) és (7) bekezdésének figyelembe vételével.

(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 30%-a lehet.

(6) Rámpás parkolóház, garázsépület és mélygarázs szellőzését a tetőszint felett - a szomszédos épületek tetőmagasságát is figyelembe véve– kell megoldani a vonatkozó előírások szerint.

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

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. fejezet

Településközpont terület

27. Városközpont területe (Vt-V)

33.§ (1) A területfelhasználási egységhez a történelmi városmag és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területek vegyes felhasználású, jellemzően zártos, 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 23.§ (3) bekezdés előírásaira tekintettel.

(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 szinttel építhető be, amelyben galéria is létrehozható;
- b) a tetőtéri hasznosítás feltétele az eredeti tetőidom, torony, tetődísz megtartása vagy visszaépítése;
- c) földszinten a belső udvar beépíthető, lefedhető az épületközök, a telek zöldfelületként fenntartandó része és a megtartandó értékes facsoport vagy fasor kivételével;
- d) felvonó létesítésével a legnagyobb beépítettség növelhető, legfeljebb 10 m²-rel;
- e) a pinceszintek parkolás céljából összeköthetők a vonatkozó tűzvédelmi előírások és átjárási lehetőségek biztosítása mellett.

(6) Új építés esetén

- a) zártudvaros beépítés csak abban az esetben létesíthető, ha a szomszédos telkek meglévő beépítése mindkét oldalhatáron és a hátsó telekhatáron is tűzfalal csatlakozik és a telek mélysége nem éri el a 40 métert és a 28.§ (5) bekezdés betartható;
- 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, kivéve a teremgarázs be- és kijáratát;
- c) a hátsókert mélysége – a PSZT egyéb előírásának hiányában -
 - 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.

28. Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások

34. § (1) A **Vt-V/P-1** és a **Vt-V/P-2** jelű építési övezetek kialakult állapotú zártudvaros beépítésű területén épületköz a József körút, Rákóczi út, a Baross utca és az Üllői út mentén nem létesíthető.

(2) A **Vt-V/P-3** jelű építési övezetben

- a) a meglévő épületek bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
- b) a telek teljes területe építési hely, amelyen belül több épület létesíthető,
- c) a meglévő és létesítendő épületek tömegükben, anyaghasználatukban épületegyüttest alkossanak,
- d) az utcavonal legalább 50%-án épületnek kell állnia.

(3) A **Vt-V/P-4** jelű építési övezet a Corvin Áruház kialakult beépítésű területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

(4) A **Vt-V/P-M** jelű építési övezet a Nemzeti Múzeum kialakult, szabadonálló beépítésű védett területe, ahol bármely építési tevékenység a védettség céljával összhangban folytatható az övezeti határértékek keretei között.

(5) A **Vt-V/P-Eü-1** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is, az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni,
- b) az egyes gyógyászati egységek épületei zárt, fedett folyóval összeköthetők,
- c) a szabadon álló beépítési módú terület egésze építési hely, amelyen belül
 - ca) több épület létesíthető,
 - cb) az utcavonalak mentén a kialakult beépítéshez illeszkedően előkerttel és utcavonalon állóan is létesíthető épület,
 - cc) az utcavonalon álló meglévő épületek bontása esetén az intézmény egységes megjelenésű kerítését az érintett szakaszon vissza kell építeni.

(6) A **Vt-V/P-Eü-2** jelű építési övezet egészségügyi létesítmény építési övezete, ahol

- a) a meglévő épületek bontása, bővítése, átalakítása, új épületek létesítése során, beleértve a kiegészítő rendeltetésű épületeket is az építészeti védettség szempontjait figyelembe kell venni, ,
- b) az egyes gyógyászati egységek épületei zárt, fedett folyóval összeköthetők,
- c) a zárt sorú beépítési módú építési helyen belül
 - ca) több épület létesíthető,
 - cb) a Rákóczi út és a Márkus Emília út utcai telekhatára kötelező építési vonal, ezek mentén új épületköz nem létesíthető.

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

X. Fejezet **Közlekedési területek**

29. Általános előírások

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

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

30. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

36.§ (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 elhelyezésére szolgál.

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

31. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)

37.§ (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 a 2. melléklet tünteti fel.

32. Lakó, kiszolgáló utak övezete és a magánutak

38.§ (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) 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.

(3) 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.

33. A közterületek zöldfelületi övezetei

39.§ (1) Az övezetekbe a más területfelhasználási egységben lévő rekreációs és kondicionáló **Kt-Fk/P** jelű fásított közterek tartoznak.

(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) vendéglátó terasz,
- e) nyilvános illemhely,
- f) a pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- g) a terület fenntartását szolgáló építmény.

(3) **Kt-Fk/P-B** – Blaha Lujza tér fásított köztér övezete:

- a) Az övezetben terepszint alatti beépítés esetén a zárófödém felett kialakított zöldfelület esetén legalább 80cm vastagságú földtakarás kialakítása szükséges.
- b) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa 200 m²-ként. Újonnan ültetett fa csak a többször iskolázott, 1,20 méter törzsmagasságban mérve legalább 10 cm törzsátmérőjű, közepes, vagy nagy lombkoronájú fa lehet
- c) az övezetben a (2) bekezdésben felsorolt létesítményeken kívül kulturális rendeltetésű pavilon is elhelyezhető.

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

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40.§ E rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet¹
2. melléklet

¹ Az 1 sz. melléklet 2. és 3. szelvényeit módosította az 51/2020. (IX.25.) ör. 1. §-a, hatályos 2020. szeptember 26-tól. Az 1. sz. mellékletet módosította a 39/2022. (XI.24.) ör. 1. §-a, hatályos 2022. november 25-től.