**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK   
…/2019. (…….) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

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

ELSŐ RÉSZ - BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. fejezet – A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZÉSI RENDELKEZÉSEI
2. A rendelet alkalmazása
3. (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Budapest Főváros II. kerület (a továbbiakban: Kerület) közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.
   1. A Rendelet hatálya nem terjed ki a 8. mellékletben ábrázolt Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre.
   2. Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** előírásait és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet**[[1]](#footnote-1) (a továbbiakban: **OTÉK**) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelete (a továbbiakban: **FRSZ**) együttes betartásával.
   3. A Rendelet hatálya alá tartozó területén a településképi követelményeket **45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet** szabályozza (a továbbiakban **TKR**), melyeket együtt kell alkalmazni a jelen Rendelettel.
   4. Jelen Rendelet mellékletei a következők:
      1. 1. melléklet: Az SZ-M1. rajzjelű Szabályozási Terv M=1:2.000 méretarányú 1-27. sorszámú térképszelvényeken
      2. 2. melléklet: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
      3. 3. melléklet: Az *utcai párkánymagasság vonal*ának megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zártsorú beépítési módú területeken M=1:3.000 méretarányú térkép
      4. 4. melléklet: A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
         1. 4.a. melléklet: A *parkolási kötelezettség* eltérő szabályozású területei M=1:10.000 méretarányú térkép
         2. 4.b. melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó *parkolási kötelezettség*– táblázat
         3. 4.c. melléklet: A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása – táblázat
         4. 4.d. melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása – táblázat
      5. 5. melléklet: Korlátozással és védelemmel érintett területek
         1. 5.a. melléklet: Korlátozással érintett területek M=1:10.000 méretarányú térkép
         2. 5.b melléklet: Védelemmel érintett területek M=1:10.000 méretarányú térkép
      6. 6. melléklet: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja
      7. 7. melléklet: Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmező ábrái
      8. 8. melléklet: A Rendelet hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása
   5. Az **1. melléklet** szerinti Szabályozási Terv
      1. kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,
      2. meghatározza a kötelező szabályozási elemeket,
      3. tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket – (védelmek és korlátozások),
      4. rögzíti a javasolt (irányadó) – nem kötelező – szabályozási elemeket, és
      5. feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.
   6. A Szabályozási Terv (6) bekezdés c) és e) pontokban meghatározott tartalma a Rendelet módosítása nélkül változhat.

1. Értelmező rendelkezések

E Rendelet alkalmazásában:

1. alapintézmény

a lakosság alapszintű ellátásához szükséges oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, valamint igazgatási intézmény;

1. alapszintű növénytelepítési mérték

olyan növényekkel kialakított zöldfelület, melynek minden megkezdett 150 m2-re számítva legalább 1 db fa és legalább 40 db cserje jut, és a fennmaradó felület gyep, talajtakaró vagy ezek együttese;

1. albedó érték

a felszín fényvisszaverő képességének mutatószáma;

1. apartmanház

nem önálló rendeletetési egységeket tartalmazó kereskedelmi szálláshelyként üzemeltetett épület, mely legalább 30 m2 nettó hasznos alapterületű apartman-egységekből áll (nappali, háló, konyha, fürdőszoba stb.);

1. általános szintterület

az építményszintek összesített bruttó alapterülete a parkolási célú területrészek nélkül;

1. általános szintterületi mutató

az *általános szintterület* és a telek területének hányadosa (m2/m2);

1. csatlakozó párkánymagasság

az épületcsatlakozástól számított, a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de minimum 3,0 méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;

1. csurgótávolság

oldalhatáros épület-elhelyezés esetében a telek oldalhatára és a telekhatárral jellemzően párhuzamos homlokzati fal közötti, oldalkertnek nem számító, 1,0 méter, vagy annál kisebb távolság;

1. első kert [7. melléklet 12. ábra]

nyúlványos telek kialakításakor a visszamaradó telek hátsó határa felé eső telekrész;

1. eltéréssel szabályozott építési vonal

az utcai térfal meghatározására szolgáló – meghatározott eltéréssel szabályozott – építési vonal, melyen az épület homlokzata a szélességének a Rendeletben meghatározott arányával kell, hogy álljon;

1. építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti vagy – a tornác kivételével – a beépítés mértékébe nem beszámító épületrész létesíthető;

1. építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal

a Szabályozási Terven jelölt olyan szabályozási vonal, melynek térbeli helyzetét a meglévő építmény, tereptárgy alapjánkell meghatározni;

1. extenzív zöldtető

8–20 cm termőréteggel vagy könnyített szerkezetű talajjal létesülő egyszintes növényállományú *zöldtető*;

1. félintenzív zöldtető

21-40 cm termőréteggel létesülő egyszintes növényállományú *zöldtető*;

1. főépület

az a főépítmény, mely *általános szintterület*ének több mint a felében a telek építési övezetben, övezetben megengedett rendeltetések befogadására szolgál, és nem számít *kiszolgáló épület*nek;

1. FRSZ alapján rögzített szabályozási vonal

az FRSZ-ben jelölt területigényt biztosító szabályozási vonal;

1. gépészeti helyiség

a felvonógépház, továbbá az épület hűtési-, fűtési-, melegvíz-ellátási-, szellőzési-, és oltási rendszeréhez szükséges gépészeti berendezések céljára létesített helyiség;

1. gyeprácsos felület

műanyagráccsal megerősített, gépjárművel is járható zöldfelületet;

1. homlokzati sík

a homlokzati fal(szerkezet) külső síkja, melyen túlnyúlhat az erkély, *zárterkély*, előtető, árnyékoló, párkány, lábazat, díszítő tagozat, legfeljebb 0,5 méter kiállású és 2,0 méter szélességű rizalit;

1. intenzív zöldtető

40 cm vastagságot meghaladó termőréteggel létesülő, két- vagy háromszintes növényállományú *zöldtető*;

1. irányadó szabályozási vonal

közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható, és a telek ez esetben nem számít rendezetlen teleknek;

1. járdavonal [7. melléklet 1. ábra]

a *Pmu vonal* helyét meghatározó függőleges síknak és a rendezett terepnek a metszésvonala a telek szélességében;

1. kialakult előkert [7. melléklet 1. ábra]

a beépült építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), valamint a meglévő *főépület*nek a homlokvonalhoz legközelebbi *homlokzati sík*ja és a terep metszésvonala továbbá a telek oldalhatárai által határolt területsávja;

1. kialakult előkert mélysége *[7. melléklet 1. ábra]*

megegyezik a *kialakult előkert* területsávjának homlokvonalra merőleges átlagos mélységével;

1. kiszolgáló épület

az a főépítmény, mely a telek övezetben, építési övezetben megengedett rendeltetésével nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál: gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, kerti szauna, télikert, továbbá egyéb, a *főépület*et szolgáló tárolóépület;

1. közhasználatú terület

nem közterületi ingatlannak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 54. § (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze;

1. közösségi használatú játszótér, sportpálya

közterületen vagy *közhasználatú terület*en, továbbá oktatási, szociális és sport-rekreációs intézmény telkén lévő játszóterület vagy sportterület;

1. lapostetős épület párkányvonal-magassága

a lapostetős épület egy adott homlokzatának a terepcsatlakozási vonalára állított függőleges síktól vízszintesen mért 2,0 méteres sávba eső homlokzatfelületének/homlokzatának legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól mérve *[7. melléklet 14. ábra]*;

1. magassági idom

a ***Pmu érték*ű** *utcai párkánymagasság vonal*ára illesztett, meghatározott hajlásszögű ferde sík és az ahhoz kapcsolódó vízszintes sík, mely síkok fölé épületrészek az előírások szerinti esetben, meghatározott mértékben és módon nyúlhatnak;

1. napcella-tető

napcella elemekből szerelt, lábon álló tetőszerkezet;

1. nyitott sarok

zártsorú beépítési módú saroktelek esetében az épület utcai homlokzata a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresedést képezve, hátrébb helyezkedik el;

1. nyitott udvar

zártsorú beépítési mód esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz vagy a közterületi határhoz képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett udvar, ahol az udvar mélysége nagyobb, mint a közterülettel párhuzamos szélessége;

1. parkolási kötelezettség

a telek és a telken lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma;

1. parkolási szintterület

az építményszintek parkolási célú területrészeinek összesített bruttó alapterülete;

1. parkolási szintterületi mutató

a *parkolási szintterület* és a telek területének hányadosa (m2/m2);

1. Pmu érték

az *utcai párkánymagasság vonal*ának megengedett legnagyobb magassági értéke;

1. sorgarázs

legalább három önálló rendeltetési egységből álló, egymás mellett soroltan kialakított, egymástól belső határfallal elválasztott, önálló bejáratokkal rendelkező garázsok;

1. teraszház

a telek természetes – a tervezett épület hosszában legalább 25%-os – lejtéséhez illeszkedő, azt lépcsőzetesen követő építményszintekkel kialakított épület, ahol az építményszintek a lejtő emelkedésének irányában lépcsőzetesen visszahúzva sorolódnak úgy, hogy az építményszint egyik része alatt maga a talaj, másik része alatt egy másik építményszint helyezkedik el *[7. melléklet 13. ábra]*;

1. terepszint alatti beépítettség mértéke

a telken álló épület 1,0 méternél alacsonyabb, részben vagy egészben terepszint alatti épületrészének legnagyobb kiterjedésű, az 1,0 méteres vízszintes sík alatt mért vetületi területeinek összege és a telek területének hányadosa;

1. tetőkert

a lapostetős épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert;

1. utcai homlokzat elhelyezési sávja

a Szabályozási Terven a telek előkerti építési határvonala mentén kijelölt teleksáv, amelyen belül az utcai homlokzatnak állnia kell;

1. utcai párkánymagasság vonala (Pmu vonal)

a *magassági idom* meghatározására szolgáló, a *járdavonal*tól előírt távolságban lévő vízszintes vonal;

1. vendéglátó terasz

rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen is;

1. zárterkély

egy emeleti helyiséghez tartozó, négy- vagy sokszöghasáb, henger-, vagy hengerrész alakú, a homlokzat síkjából vagy az épület sarkából kiugró, minden irányból zárt, nyílászáróval ellátott, tetővel (magas-, vagy lapos), vagy zárófödémén terasszal lezárt, a homlokzatsíkból konzolosan kinyúló építményrész;

1. zöldtető

a *tetőkert* meghatározott vastagságú termőrétegű és növényállományú zöldfelülete.

A Szabályozási Terven jelölt egyes elemek alkalmazására vonatkozó előírások – ha a Szabályozási Terv, vagy az egyes karakteres részterületekre vonatkozó Hatodik rész kiegészítő előírása (***továbbiakban***: **Hatodik rész kiegészítő előírás**) másként nem rendelkezik –

* + 1. *„területbiztosítás”* lehatárolás területén épület nem helyezhető el, a területbiztosítás távlati céljának megvalósíthatósága érdekében;
    2. a „közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” jelölés lehatárolásának területén
       1. a zöldfelület aránya legalább 40% legyen, melynek megállapításánál a szórt, nem szilárd burkolat legfeljebb a lehatárolás területének 15%-ig vehető figyelembe zöldfelületként, vagy
       2. a ba) alpontban meghatározott nagyságú felületen a fásítottság legalább 40%-os lombkorona fedettséget kell, hogy biztosítson,
       3. dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető, de épület nem helyezhető el;
    3. az *„erdő pufferterülete”* lehatárolás telekre eső területén
       1. a természetesen kialakult növényállományt meg kell őrizni, annak hiányában biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et,
       2. burkolt felület nem alakítható ki,
       3. építmény – a kerítés, támfal, lépcső, rámpa, lejtő kivételével – nem helyezhető el;
    4. a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területén
       1. alá nem épített zöldfelületet kell kialakítani kertként, parkként, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et,
       2. a burkolt felület aránya nem haladhatja meg a lehatárolás területének az 1/5 részét, az 5. § (2) b) pont együttes betartásával,
       3. épület nem helyezhető el,
       4. a műemléki érték védelmével összefüggő kertrekonstrukció esetén a da) és db) alpontban foglaltaktól el szabad térni;
    5. a „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területe
       1. legalább 40%-ban alá nem épített zöldfelületként vagy pinceszint vagy földszint fölötti *intenzív zöldtető*ként alakítandó ki, és
       2. az építési hely figyelembevételével építhető be;
    6. a „Duna-parti városias sétány” kialakítása során
       1. a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani,
       2. a kialakítandó burkolt felületek szélessége
       3. a kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter,
       4. a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter,
       5. az fb) pont szerinti szélességek kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthetők;
    7. a „*kikötő létesítésre alkalmas 1. szakaszon”* kizárólag a közszolgáltatási személyhajó osztály számára létesíthető kikötő;
    8. a „*kikötő létesítésre alkalmas 2. szakaszon”* az alábbi hajóosztályok számára létesíthető kikötő:
       1. közszolgáltatási személyhajó,
       2. vízitaxi,
       3. közforgalmú személyhajó,
       4. rendezvényhajó,
       5. közhasználatú rekreációs létesítmény.

MÁSODIK RÉSZ - AZ ÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. fejezet - AZ ÉPÍTÉSI KORLÁTOK, KÖZMŰfeltételek
2. Építési korlátozás felszínmozgás-veszélyes és meredek területen

A kerület

* + 1. felszínmozgás-veszélyes – a Bécsi út – Frankel Leó út – Török utca – Margit krt. vonalától nyugatra fekvő – területein, továbbá
    2. a 25% átlagos lejtést meghaladó területein, valamint
    3. a Szabályozási Tervben vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** szerint meghatározott területein

új épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, építmények terhelési viszonyait megváltoztatni, az eredeti terepszint 3,0 méternél mélyebb megbontásával járó építési tevékenységet folytatni, vagy 1,0 méteres szintkülönbségnél nagyobb mértékű tereprendezési tevékenységet folytatni, csak a felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával, és a meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével szabad.

1. Építési korlátozás a barlangokkal érintett területen
2. (1) Az – 1. és az 5.a. mellékleten feltüntetett – „A”, „B\*” és „B” zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.
   1. A karsztos terület barlangtani értékeinek megóvása érdekében a veszélyeztetettség mértéke alapján az 5. mellékleten és a Szabályozási Terven feltüntetett „A” és „B\*” zónákban
      1. épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, vagy megszüntetni csak a legalább 10 m mélységig hatoló, üregkutatásra is kiterjedő *geotechnikai jelentés* megállapításainak ismeretében szabad,
      2. a Szabályozási Terven jelölt „*jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület”* lehatároláson belül vízzáró burkolat nem létesíthető,
      3. a természeti értékek védelme érdekében közművek kialakítására csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, mely kizárja, hogy ivóvíz, szennyvíz, gáz – akár meghibásodás esetén – a karsztba jusson,
      4. a közműveket vízzáró minőségben, vízzáró csatlakozással, ellenőrizhető módon kell megépíteni,
      5. a meglévő szikkasztókat fel kell számolni.
   2. Az „A” zónában
      1. az építési tevékenységhez kapcsolódó vagy műszakilag szükséges terepmegbontáson túl további jelentős terepmegbontás nem történhet,
      2. ha az építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéke
         1. 20%-nál kisebb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének 20%-át,
         2. 20% vagy annál nagyobb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének terepszint felett megengedett beépítési mértékét 5%-kal nagyobb mértékben,
      3. beépítésre nem szánt területen – a közlekedést szolgáló közterületek kivételével –
         1. vízzáróan burkolt felületek sem a felszínen, sem a felszín alatt nem létesíthetők
         2. a kerítés kivételével építmény nem helyezhető el,
      4. bontást követő új épület vagy vízzáróan burkolt felület kialakítása a meglévő épület vagy vízzáróan burkolt felület helyének igénybevételével történhet.
   3. A „B\*” zónában az építési övezetekben a telek terepszint alatt és fölött beépített területének, valamint vízzáróan burkolt felületeinek együttes mértéke legfeljebb 5%-al haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéket.
   4. A „B” zónában az építési övezetekben a telek terepszint alatt és fölött beépített területének, valamint vízzáróan burkolt felületeinek együttes mértéke
      1. legfeljebb 40% lehet, vagy
      2. legfeljebb 5%-al haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéket, amennyiben annak a 2. mellékletben vagy az építési övezet előírásában rögzített értéke meghaladja a 35%-ot, továbbá
      3. az a) és b) ponttól eltérően az **Ln-2/AI/Z-1** építési övezetben elérheti a 100%-ot, a **K-Rek/SZ-Sp-1** építési övezetben elérheti a 45%-ot,
      4. a **Te** jelű építési övezetekben a Rendelet hatálybalépése előtt kialakult, meglévő állapot szerint megtartható, akkor is, ha az meghaladja az a) és b) pontban meghatározott mértéket.
3. A telek természetes terepfelületének megváltoztatása
4. (1) A telek természetes terepszintjét megváltoztatni csak építési tevékenységgel összefüggésben, indokolt esetben megengedett.
   1. Az telek természetes terepszintjének (1) bekezdés szerinti megváltoztatása során az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége – ha az övezeti előírás vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
      1. a telken belül a szomszéd telek határától számított 3,0 méter széles sávban – a csapadékvíz saját telken belül tartásának biztosítása mellett – sem haladhatja meg a 0,3 métert, kivéve a c) pont szerinti esetben,
      2. a telek a) pontban rögzített területrészén kívül
         1. a legfeljebb 5% eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,0 métert,
         2. az 5%-nál nagyobb eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,5 métert,

kivéve a c) pont szerinti esetben,

* + 1. kizárólag az épület rendeltetésszerű használata, vagy műszaki, biztonsági követelmények (csapadékvíz-elvezetés, állékonyság) biztosítása érdekében haladhatja meg az a) és b) pontban rögzített értékeket.
  1. Rézsű kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy annak állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
  2. Építmény bontása után a telek természetes terepfelületére jellemző viszonyokat kell kialakítani, kivéve, ha új építmény kerül az elbontott helyére.

1. A közművesítettség feltételei
2. (1) Beépítésre szánt területen az építési övezetek építési telkein a **közműellátás mértéke és módja** a teljes közművesítettség.
   1. Beépítésre szánt területen
      1. házi vízbekötés csak akkor létesíthető, ha közüzemi csatornahálózatra való rákötés megtörtént,
      2. új villamos energia ingatlan-bekötés csak földalatti csatlakozás kiépítésével valósítható meg akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
   2. Biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását.
   3. Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m2 tető- ésburkolt felületenként 1 m3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.
   4. Az (utcai) nyílt árkos vízelvezető hálózat felett – a saroktelek kivételével – telkenként legfeljebb egy kocsi behajtó létesíthető:
      1. legfeljebb 3,5 méter szélességgel, és
      2. úgy, hogy az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, és víz-visszaduzzasztást nem okozhat.
3. (1) Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodásra szolgáló építmény akkor helyezhető el, ha azt a beépítési paraméterek lehetővé teszik, és továbbá ha:
   * 1. a vonatkozó jogszabályok szerinti egészséges ivóvízellátás biztosítható,
     2. a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítható,
     3. a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek a (2) bekezdés szerint,
     4. az építés helyét vízelöntés vagy tartós vízállás nem veszélyezteti.
   1. Közcsatorna hiányában az (1) bekezdés szerinti építmény szennyvizének – környezetet nem kárósító – kezelésére vonatkozó előírások és feltételek legalább a következők:
      1. ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m3-t, akkor a szennyvíz zártrendszerű szennyvíztárolóba gyűjthető össze, ahonnan időszakonként a kijelölt ürítő helyre a szennyvizet elszállítják,
      2. ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, abban az esetben ha
         1. az egyéb előírások, korlátozások nem tiltják,
         2. a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a telken,
         3. a tisztított vizet nem szikkasztják a talajba, azt a megfelelő felszíni befogadóba kell elvezetni,
         4. a befogadóba vezetendő tisztított víz tisztítási hatásfoka a vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelelő.
   2. Amennyiben a beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény elhelyezése és használata nem igényel szennyvízelvezetést, a terület közművesítetlen maradhat.
   3. Utólag kiépített közcsatorna esetén – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen –
      1. az építmény csatornahálózatát a közcsatorna-hálózatra rá kell kötni,
      2. a használaton kívüli zárt szennyvíztárolót le kell zárni, vagy el kell bontani.
4. (1) Az energiabiztosítás részben vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevételével is történhet.
   1. A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű, valamint napenergia park csak akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy övezet azt lehetővé teszi.
   2. A megújuló energiaforrás műtárgya – a (2) bekezdésben foglaltakon kívül – kizárólag építményen akkor helyezhető el, ha az építési övezet, az övezet vagy a TKR nem tiltja, a TKR településképi követelményeinek betartásával.
   3. Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya kültéri gépészeti berendezésnek működése zajhatással jár
      1. a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és
      2. a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.
5. A városüzemeltetés mérnöki létesítményei
6. (1) Minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetés mérnöki létesítményei a (3) és (4) bekezdésben foglaltak együttes betartásával.
   1. A városüzemeltetés mérnöki létesítményeinek elhelyezése, és azok számára önálló telek kialakítása során az építési övezet, övezet előírásait nem kell betartani.
   2. A mérnöki létesítmények közül az önálló szennyvízátemelő, a köztisztasági célt szolgáló hintőanyag-tároló telep elhelyezése a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** szerint lehetséges.
   3. A TKR-ben rögzített Nagyvárosias karakterű és a Kisvárosias karakterű meghatározó területeken a zártsorú beépítésű módú építési övezetek menti közterületen, magánúton transzformátorállomás nem létesíthető, az új transzformátort épületen belül kell elhelyezni.
7. fejezet - KÖZTERÜLET, KÖZHASZNÁLAT, MAGÁNÚT, telek
8. Közterület
9. (1) **Közterület** csak a Szabályozási Terv területre vonatkozó rendelkezése alapján hozható létre, vagy szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható.
   1. Kötelező érvényű a Szabályozási Terven feltüntetett szabályozási vonal*,* ami az általános szabályozási vonal jelölésén túl lehet
      1. *építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal*,
      2. *FRSZ alapján rögzített* – országos, vagy fővárosi célt szolgáló – *szabályozási vonal*,

melyek esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási vonal kötelező végrehajtása megtörtént.

* 1. Nem kötelező érvényű a Szabályozási Terven a javasolt szabályozási elemek között feltüntetett
     1. ***irányadó*** *szabályozási vonal*,
     2. építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – *irányadó szabályozási vonal*

melyek esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad.

* 1. Új közúti közlekedést biztosító közterület kialakítása során
     1. a közterület szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalog-, vagy kerékpárutak kivételével – nem lehet kevesebb 10 m-nél,
     2. biztosítani kell a kétoldali fasor helyét, amennyiben annak nincs műszaki akadálya,
     3. biztosítani kell az akadálymentességet,
     4. a c) ponttól eltérően kizárólag az út és járdafelület lejtése alakítható ki és csak abban az esetben, ha a terep természetes lejtése műszakilag nem teszi lehetővé az akadálymentes szabadtéri lejtő (lejtés) kialakítását.

1. (1) A gépjármű közlekedésre alkalmas közterület keresztmetszetének megváltoztatása, átépítése során a TKR együttes betartásával kell biztosítani
   * 1. legalább az egyik oldalon fasor helyigényét, vagy
     2. egyéb növényzet telepítésének helyigényét

kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, vagy műszaki adottságok azt nem tennék lehetővé.

* 1. Az út- és járdaburkolatok rekonstrukciója, átalakítása és felújítása során biztosítani kell
     1. az akadálymentességet – kivéve, ha az út és a járdafelület lejtése tekintetében az műszakilag nem alakítható ki –, és
     2. a közművek egyidejű rekonstrukcióját.

1. Magánút
2. (1) **Építési tel(k)ek kialakítása**, megközelítése, kiszolgálása érdekében **magánút**
   * 1. kizárólag közforgalom elől el nem zárt és közhasználat céljára átadott magánútként létesíthető,
     2. a közlekedési főhálózathoz közterülettel kell, hogy csatlakozzon,
     3. kialakítása során a visszamaradó telekméret az építési övezet vagy az övezet előírásának meg kell, hogy feleljen, továbbá
     4. akkor és ott létesíthető,
        1. ahol a Szabályozási Terv a területét rögzíti, vagy egyéb eszközzel lehetővé teszi, valamint,
        2. a Szabályozási Terven nem jelölt helyen akkor, ha az építési övezet előírása a telkek feltárása érdekében lehetővé teszi, továbbá
        3. beépítésre szánt területen lévő zárványtelek feltárása érdekében.
   1. A legkisebb szélessége
      1. a gépjárművel való megközelítés biztosítására
         1. legfeljebb 6 darab – telkenként csak egy rendeltetési egység elhelyezésére alkalmas –telek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6,0 méter,
         2. 6-nál több telek vagy legfeljebb összesen 30 rendeltetési egység elhelyezésére alkalmas telek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 8,0 méter,
         3. az aa) - ab) alponttól eltérő rendeltetésű telkek, vagy 30-nál több rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tevő telek vagy telkek megközelítése esetén legalább 10,0 méter,
      2. a telek gyalogos megközelítésének biztosítására
         1. legalább 3,0 méter,
         2. gyalogossétány kialakítása céljából legalább 4,0 méter

kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.

* 1. A magánút legfeljebb 50 rendeltetési egységet szolgálhat ki, és műszaki kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében
     1. a nyomvonala egyenes vonalvezetésű kell, hogy legyen kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik,
     2. a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékeinek elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
     3. a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
     4. a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
  2. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan:
     1. nem építhető be, kivéve a gyalogos célú terület lefedését, ha azt a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** lehetővé teszi,
     2. felülépíthető a közhasználat céljára átadott területre vonatozó **14. §-**ban foglaltak betartásával,
     3. csak akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé vagy kiszolgálhatóvá válnak.
  3. A magánúttal feltárt telek beépítésével összefüggő építési szabályok:
     1. magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
     2. a Szabályozási Terven a magánút figyelembevételével rögzített építési helyetakkor is figyelembe kell venni, ha a Szabályozási Terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra,
     3. a magánúttal feltárt területen belül a közhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

1. Közhasználatú terület
2. (1) **Közhasználat céljára átadott terület** (a továbbiakban: *közhasználatú terület*) létrehozásának szabályai az alábbiak:
   * 1. a nem közterületi ingatlan egy része akkor tekinthető közhasználatúnak, ha az arra vonatkozó Étv. 54. § (7) bekezdésében rögzítettek teljesülnek,
     2. a Szabályozási Terven jelölt *közhasználatra javasolt telekrész* kialakítása nem kötelező,
     3. *közhasználatú terület* kialakítható akkor is, ha a Szabályozási Terv azt nem jelöli.
   1. A *közhasználatú terület* – ha az építési övezet, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –:
      1. közvetlenül a közterülethez kell, hogy csatlakozzon,
      2. a földszinten vagy a terepszinten alakítandó ki,
      3. területén – a magánút kivételével – a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
      4. az építési helyen belül
         1. a terepszint alatt beépíthető,
         2. üvegtetővel, tetővel lefedhető,
         3. fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész,
         4. kialakítható árkádként, passzázsként, azok szerkezeti elemeivel (fal, oszlop) együtt,
      5. az építési helyen kívül
         1. a terepszint alatt beépíthető,
         2. épületrész a **35. §** szerint nyúlhat fölé, mintha közterület lenne,
      6. szélessége legalább 3,0 méter,
      7. gyalogos űrszelvényének legkisebb magassági mérete 3,5 méter,
      8. üvegtetővel való lefedése esetén az építési övezetben meghatározott beépítési mérték annak területével növelhető,
      9. területén
         1. *vendéglátó terasz*, valamint
         2. kioszk – kizárólag a Szabályozási Terven meghatározott helyen –

elhelyezhető.

* 1. ***Közhasználatú******terület*** kialakítása esetén
     1. szintterületi mutató **kedvezmény** adható az **60. §** rendelkezései alapján, amennyiben azt az építési övezet előírása lehetővé teszi,
     2. a *közhasználatú terület*tel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak – a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.

1. A közterületen, magánúton, közhasználatú területen elhelyezhető kioszk, egyéb építmény, vendéglátó terasz
2. (1) ***Kioszk***állandó, nem időszakos jelleggel kizárólag a Szabályozási Terven meghatározott helyen létesíthető, az alábbi előírások szerint:
   * 1. kioszk
        1. kizárólag a legalább 14 méter széles közterületen, magánúton, vagy *közhasználatú terület*en és a legalább 5 méter széles járdán helyezhető el
        2. bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 9,0 m2-t,
        3. más épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából nem kapcsolható össze,
        4. ponyva- vagy sátorszerkezettel nem kapcsolható össze,
        5. nem zavarhatja a 20 m-es környezetében lévő földszinti és földszint feletti helyiségek, illetve rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát,
     2. a *kioszk* által elfoglalt terület után visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv nélkül –
        1. nem lehet kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, és
        2. legalább 2,5 méter,
     3. a *kioszk* gyalogos utcában akkor helyezhető el, ha a járda kiemelt szegély nélkül kerül kialakításra, és
        1. a *kioszk* szélessége nem haladja meg a gyalogos utca közterületi szélességének 1/5-ét, és
        2. a *kioszk* által elfoglalt terület után visszamaradó gyalogosfelület szélessége legalább 5 méter,
     4. árusításra szolgáló *kioszk* esetében a b) és c) pont szerinti visszamaradó szélességet az ételfogyasztást szolgáló berendezések (állópult, asztal) által elfoglalt hellyel együtt is biztosítani kell,
     5. *kioszk* sorolt kialakítással nem létesíthető,
     6. *kioszk* nem létesíthető
        1. védett természeti területen és annak 20 méteres környezetében,
        2. műemlékként nyilvántartott közterületen és műemléki környezetben,
        3. védett épület közterületi homlokzatától mért 20-20 méteres távolságon belül,
        4. zöldterületbe sorolt területen,
        5. kialakult zöldfelületen,
        6. utólag a közterületi aluljáróban.
   1. Meglévő *kioszk* nem bővíthető.
3. (1) A Szabályozási Terven nem meghatározott helyen kizárólag a (2)- (10) bekezdésben foglalt egyes építmények létesíthetők az alábbi előírások szerint:
   1. Rendezvényhez, vagy ünnepi vásárhoz kötött **időszakos *kioszk*** 
      1. kizárólag a rendezvény időtartamára,
      2. sorolt kialakítással is elhelyezhető,
      3. ponyva- vagy sátorszerkezettel nem kapcsolható össze,
      4. talajhoz való rögzítése a térburkolatot maradandóan nem roncsolhatja,
      5. elbontása után a térburkolat, zöldfelület eredeti állapota visszaállítandó.
   2. Nyilvános illemhely
      1. felszín felett akkor létesíthető, ha az általa elfoglalt terület után a visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a kiszolgálásra szolgáló területe nélkül – a KÖu övezetbe sorolt közterületen legalább 4,0 méter és nem lehet kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, egyéb közterületen legalább 2,0 méter,
      2. terepszint alatti önálló nyilvános illemhelyként méret- és egységszám korlátozás nélkül létesíthető,
      3. létesítése kötelező a közterületi mélygarázsban, legalább 2-2 különnemű fülkével.
   3. Közterületi kerékpártárolók telepítésének előírásai:
      1. járdára telepített esetben a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett visszamaradó – kerékpárral el nem foglalt – gyalogosfelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,75 méter legyen,
      2. a kerékpár vázának rögzítését lehajolás nélkül biztosító, legalább 50-80 cm közötti magasságú elem telepítendő,
      3. legalább 10 férőhely esetén esővédő tetővel lefedhető, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 3,0 métert.
   4. Az üzlethelyiségek előtti kereskedelmi célú **közterületi kitelepülés** esetén
      1. az árubemutatásra szolgáló terület mérete nem haladhatja meg az eladótér méretét,
      2. az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani,
      3. az utcaburkolat szintjéhez képest kiemelés, dobogó nem létesíthető.
   5. Nem helyezhető el a közterületen építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító fülke, dohányárusítás, pénzváltás, vendéglátás, kereskedelem céljából az időszakos rendezvényhelyszínek, piaci árusítás céljára kijelölt területek kivételével.
   6. Közösségi közlekedés megállójához kapcsolódó **utasváró és esővédő tető** kialakításának előírásai:
      1. az építménnyel el nem foglalt - gyalogosfelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,75 méter legyen,
      2. az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 3,0 métert.
   7. Egyes **köztárgyakra** vonatkozó elhelyezési szabályok:
      1. **köztárgyat, telefonfülkét, közüzemi építményt** a járda berendezési sávjában kell elhelyezni,
      2. **szemétgyűjtő** nem helyezhető el az épület homlokzati falán vagy közvetlenül annak falsíkja előtt a járdán,
      3. **önálló bankjegy automata, egyéb árusító automata** – a parkoló- és jegyárusító automaták kivételével - közterületen nem helyezhető el.
   8. A ***vendéglátó terasz*** közterületen, *közhasználatú terület*en vagy magánúton történő **elhelyezésének** szabályai:
      1. nem létesíthető *vendéglátó terasz*, amennyiben az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel, vagy legalább 50 méteren belül az illemhely lehetősége nem biztosítható,
      2. a *vendéglátó terasz*
         1. bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m2-t, kivéve, ha közterület alakítási terv (KAT) alapján létesül,
         2. a közterületi burkolat szintjéhez képest kiemeléssel, dobogóval (podeszt) nem létesíthető,
         3. nem téliesíthető, kivéve közterület alakítási terv alapján,
         4. a vendéglátó egység földszinti homlokzata mentén alakítható ki, és nem zavarhatja az érintettépület bejáratainak, földszinti rendeltetési egységeinek, üzletportáljainak akadálytalan megközelítését,
      3. a *vendéglátó terasz* **járdán való** elhelyezése után visszamaradó akadálytalan **gyalogosfelület szélessége** – a berendezési- és a biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül – nem lehet kisebb a járdaszélesség felénél és
         1. a KÖu jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél,
         2. kerületi jelentőségű gyűjtőút esetén 2,0 méternél,
         3. egyéb közterületi járdán vagy *közhasználatú terület*en 1,5 méternél
      4. a *vendéglátó terasz* **gyalogos utcában való** elhelyezése után visszamaradó akadálytalan **gyalogosfelület szélessége** nem lehet kisebb 3,0 méternél.
   9. **A közterület alakítási terv** az (1)-(9) bekezdésben és a 15.§-ban foglaltakban nem szabályozott kérdésekben az elhelyezésről, és a szerkezeti kialakítás módjáról egyaránt rendelkezhet a TKR együttes betartásával.
4. Telekalakítás
5. (1) **Telekhatár-rendezés, telekfelosztás esetén** – kivéve ha a **Hatodik rész kiegészítő előírása** vagy a Szabályozási Terv másképp rendelkezik – az építési övezet vagy övezet telekméreteire (telekszélesség, telekmélység, telekterület) a következő szabályok vonatkoznak:
   * 1. nem szabályos geometriájú telek telekalakítása során a minimális telekszélességet legalább az elő- és hátsókerti építési határvonal között szükséges biztosítani, ennél kisebb telekszélesség csak ezen a telekrészen kívül megengedett,
     2. **telekhatár-rendezés** során, ha a kialakult telekméretek vagy a kialakult beépítés nem teszik lehetővé a 2. melléklet megfelelő táblázata szerinti telekterület kialakítását, akkor a táblázat szerinti értéket 10%-kal csökkentve kell figyelembe venni,
     3. **telekfelosztás során** a kialakuló új telek az övezetben előírt telekterülethez képest legfeljebb 10%-kal kisebb területűre alakítható
        1. ha a tömb azonos övezetbe sorolt kialakult telkeinek legalább 50%-a hasonlóan eltérő méretű,
        2. ha a telek a közterület számára történő lejegyzés előtt megosztható lett volna, és a lejegyzés után a megosztáshoz szükséges minimális telekterület nem lenne biztosítható,
     4. saroktelek esetében – ha a telek területe az előírtnak megfelel – az előírt legkisebb telekszélességet csak azon a telekhatáron kell betartani, amelyet a telekalakítás miatti változás érint,
     5. átmenő telek akkor is megosztható, ha az övezetben meghatározott minimális telekszélességet nem éri el, de legalább 12 méter,
     6. magánút, út vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása érdekében az építési övezet, az övezet paramétereit nem kell figyelembe venni.
   1. Kizárólag a már kialakult állapotúnak tekinthető telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása során szükséges telekalakításnál a visszamaradó építési telekre a következő rendelkezések vonatkoznak:
      1. a visszamaradó telek területi, szélességi és mélységi mérete a Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási vonal által meghatározott méretű kell, hogy legyen, amely kisebb lehet az építési övezetben meghatározott méretnél,
      2. a telek akkor is kialakítható, ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a paraméterei (a beépítettsége és a szintterületi mutatói) eltérnek az övezeti határértékektől,
      3. az a)-b) esetekben foglaltak kizárólag a szabályozási vonal által meghatározott telekméret csökkentés esetére vonatoznak, azzal együttes telekhatár-rendezésből vagy telekfelosztásból adódó méretcsökkentésnél nem vehetők figyelembe,
      4. beépítésre nem szánt területen a szabályozási vonal által meghatározott telekméretnek nincs alsó határa.
   2. Telekhatáron jelölt övezethatár esetén, a két telek akkor vonható össze, amennyiben az eltérő övezetekben azonos rendeltetések létesíthetők.
   3. Két övezetbe tartozó telken az övezetek beépítési paramétereit úgy kell figyelembe venni, mintha az övezethatár mentén telekhatár volna, melynek során
      1. a két telekrészre az eltérő övezetek paramétereit és az épület-elhelyezés előírásait külön-külön kell alkalmazni, és
      2. egy telekrész akkor építhető be, ha a területe eléri az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet.
   4. Beépítésre szánt építési övezetbe és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén osztható meg.
   5. A közterületi telkek egymással összevonhatók és a Szabályozási Terv szerinti övezet határok mentén megoszthatók. A telket érintő szabályozás végrehajtása esetén a már meglévő közterületi telekkel a leszabályozott új közterületrész összevonása nem kötelező.
   6. Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások
      1. nyúlványos telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során,
      2. nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha
         1. a telektömb már túlnyomórészt felosztott, és a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg, vagy ha
         2. mélygarázs vagy zöldterület létrehozása érdekében kerül sor a telektömb belsejében az új telek kialakítására,
      3. a nyúlványos teleknek egynél több *teleknyúlvány*a nem lehet,
      4. a *teleknyúlvány* tengelye törtvonalú is lehet, amennyiben a terepviszonyok indokolják, de hossza ez esetben sem haladhatja meg az előírtat,
      5. a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál, vagy annak hiányában 16 méternél,
      6. a nyél szélessége
         1. nem lehet kisebb 4 méternél, és
         2. nem lehet nagyobb 12 méternél, ennél nagyobb szélesség esetén nem számít *teleknyúlvány*nak,
      7. beépítésre nem szánt területen a *teleknyúlvány* legfeljebb 100 méter hosszú lehet.

1. fejezet – A KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZET VÉDELME

A környezet és a természet védelmével kapcsolatos általános előírások mellet a Rendelet területi hatályán a **19-23. §** szerinti előírásokat is be kell tartani.

1. A természeti környezet alakítása és védelme

Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha

* + 1. zártsorú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,
    2. a 600 m2 vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,
    3. régészeti érték figyelembevétele mellett a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,
    4. invazív, allergén fafajhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.

1. A talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelme
2. (1) A talaj terhelési viszonyait megváltoztatni a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával szabad (geotechnikai vizsgálat és jelentés).
   1. A meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével kell megvalósítani
      1. a legalább 6,0 méteres beépítési magasságú új épület létesítését,
      2. az eredeti terepszint 3,0 méternél nagyobb megbontását igénylő építést vagy támfal, rézsű, mélygarázs, pince létesítését,
      3. meglévő épület terhelési viszonyainak megváltoztatását.
   2. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, termőföld, építési bontási törmelék nem használható.
   3. Az építményeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony és nem folyékony hulladékok és veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba, a felszíni- és felszín alatti vizekbe.
   4. Az építkezések megkezdése előtt a termőföldet szakszerűen kell letermelni és deponálni, az építés befejezése után a telken belül elteríteni.
   5. Veszélyes hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos létesítmény – a lakossági célokat szolgáló hulladékudvar kivételével –- (különösen tároló-, kezelőtelep, lerakótelep, monodepónia, égetőmű, égetőberendezés) nem létesíthető.
3. (1) A csapadék és csurgalékvizek
   * 1. megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell,
     2. a gépjárművek által igénybevett burkolatokról csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a közcsatornába.
   1. A felszín alatti beépítésnél gondoskodni kell –- a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából –-
      1. a talajvíz elleni védelemről,
      2. a talajvíz és a rétegvizek áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén geotechnikai adatok ismeretében meghatározott műszaki eszközökkel is megoldható.
   2. A terepfelszín és a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében
      1. azokat szennyező tevékenység nem folytatható,
      2. élővízbe szennyvizet bevezetni tilos,
      3. a szennyvizek szikkasztása tilos,
      4. szennyezett talaj és építési törmelék átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után az elszállításról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
   3. A vízbázisok védelme érdekében
      1. a vízkészlet természetes védettségét csökkentő, vagy a környezet sérülékenységét növelő tevékenység nem folytatható,
      2. a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyagot beengedni tilos.
   4. A források és forrásfoglalások 20 méteres körzetén belül
      1. kizárólag a forrásfoglalás műtárgyai, illetőleg kútépítményei helyezhetők el a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával,
      2. a forrás táplálását, megközelítését, illetőleg víztisztasági állapotát veszélyeztető építmény nem helyezhető el.
4. Építési telek átmeneti hasznosítása
5. (1) A nem beépített vagy átmenetileg nem hasznosított építési telek beépítéssel még nem érintett részein – ha az övezeti előírás vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
   * 1. biztosítani kell a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését, továbbá
     2. átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, fitnesztér, sportpálya, parkoló.
   1. Átmeneti felszíni parkoló létesítése során
      1. az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni,
      2. a telken lévő fás szárú növényzetet a parkolóhelyek kiosztásnál figyelembe kell venni,
      3. a 2. melléklet szerint a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányt be kell tartani.
6. Klímaadaptáció és a hőszigethatás csökkentés rendelkezései
7. (1) Felszíni **burkolatok hőszigethatásának** csökkentése érdekében
   * 1. a be nem épített, legalább 30 méter szélességű és 1.500 m2-nél nagyobb burkolt felületet –- a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével – zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani,
     2. a burkolt felületeknél és lapostetők kialakításánál elsősorban magas *albedó értékű* (nagyobb fényvisszaverő képességű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.
   1. A *zöldtetők* kialakításánál az *extenzív zöldtető* kivételével, öntözőrendszert kell kiépíteni, vagy a locsolás más megoldását kell biztosítani.
   2. A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m2 szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű *főépület* elhelyezése során központi klímaberendezést kell beépíteni. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.

HARMADIK RÉSZ - A TELEK BEÉPÍTÉSE

1. fejezet – Az ÉPÜLET ELHELYEZÉSE
2. Az építési hely általános rendelkezései
3. (1) A beépítési mód lehet
   * 1. szabadonálló**,**
     2. oldalhatáron álló,
     3. zártsorú.
   1. Az **építési helyet** a beépítési módnak megfelelően
      1. általánosan a **27-30. §-**ok rendelkezései és az építési övezetben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete együtt határozza meg, vagy
      2. a Szabályozási Terv rögzíti a területének vagy valamely építési határvonalának feltüntetésével.
   2. Az épület építési helyen belüli elhelyezésekor figyelembe kell venni
      1. az építési övezetek beépítési mértékre vonatkozó előírásait,
      2. az építési helyet, továbbá annak eltérően beépíthető részeit,
      3. az OTÉK szerinti telepítési távolságot,
      4. az *építési vonal*at, továbbá
      5. a Szabályozási Terv egyéb szabályozási elemeit.
   3. Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni **31-32. §** szerinti **kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés** esetén szabad.
4. Az építési helyen kívül elhelyezhető építmények
5. (1) Az építési helyen kívüli épület létesítésére vonatkozó szabályok:
   * 1. az előkertben és az oldalkertben önálló épület nem létesíthető,
        1. az építési övezetben vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásá**ban megengedett portaépület, és
        2. a **33. § (2)** bekezdés szerinti őrbódé, és
        3. lejtős területen a **41.** §szerint létesíthető támfalgarázs

kivételével,

* + 1. a hátsókertben kizárólag az építési övezetben megengedett épület helyezhető el.
  1. Az **építési helyen kívülre** nyúlhat az OTÉK-ban megengedett épületrészeken kívül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala):
     1. az **előkert** előírt méretébe
        1. előtető,
        2. a legalább 5,0 méteres előkertbe legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, *zárterkély*, árnyékolószerkezet,
     2. a legalább **4,0 méteres oldalkertbe** legfeljebb 1,0 méter benyúlással erkély, előlépcső, előtető,
     3. a legalább **6,0 méteres hátsókertbe** legfeljebb 1,0 méter benyúlással erkély, előlépcső, előtető

kivéve, ha azt az építési övezet előírása, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** kizárja.

1. Az építési hely részei
2. (1) Az **építési hely** egésze beépíthető a terepszint alatt és a terepszint felett. Az építési övezet vagy a Szabályozási Terv meghatározhatja az *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részé*t.
   1. Az *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén*
      1. csak terepszint alatti épületrész,
      2. a levezető rámpa, lépcső és támfalaik, továbbá
      3. a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrész – a tornác kivételével –

létesíthető.

* 1. **Nyúlványos** (nyeles) telek esetében *[7. melléklet 12 ábra]*
     1. a visszamaradó telekkel közös – közterület felé eső – telekhatártól mért *első kert* mérete 5,0 méter,
     2. az oldalkert és a hátsókert méretét az övezetben meghatározottak szerint kell megállapítani úgy, mintha az a) pont szerinti telekhatár lenne a közterületi határ.

1. A szabadonálló beépítési mód
2. (1) A **szabadonálló beépítési** mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást **(2) - (6)** bekezdés szerint kell megállapítani.
   1. Az **előkert** mélysége közbenső telek esetén *[7. melléklet 2. ábra]*
      1. 5,0 méter, vagy
      2. ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és *kialakult előkert*je 5,0 méternél kisebb,
         1. a nagyobb mélységű *kialakult előkert* mélységével megegyező, de
         2. nem lehet kisebb 3,0 méternél.
   2. Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.
   3. Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén
      1. az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,
      2. a 12 méternél kisebb **telekszélesség** esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított oldalkerti szélesség kétszeresénél.
   4. A 12 métert el nem érő telekszélesség esetén az épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.
   5. A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén
      1. a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,
      2. **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében
         1. nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, mely esetben a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mélységnél, vagy
         2. 0 méterre csökkenthető – ha mindkét szomszéd telek kialakult hátsókertje kisebb 4,0 méternél –, mely esetben

* a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb 4,0 méternél, és
* az épület a telekhatárra is helyezhető.
  1. Szabadonálló beépítési módú építési övezetben a kialakult ikerházra és annak telkeire vonatkozó előírások:
     1. meglévő ikerház egyik épületének bővítése, átalakítása, bontás utáni visszaépítése során
        1. a közös telekhatáron a meglévő tűzfal felületének legalább a felét takarni kell,
        2. a *kialakult előkert*et mindkét telken meg kell tartani,
        3. az oldal- és a hátsókert a (4)-(5) bekezdések szerinti,
        4. a két egymáshoz csatlakozó épület utca felé néző homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0-3,0 méteres szakaszon azonos síkban illeszkedjen egymáshoz, és párkányuk legalább ugyanezen a szakaszon legfeljebb 1,0 métert térhet el egymástól,
        5. a két egymáshoz csatlakozó épület hátsókert felé néző *homlokzati sík*jai között legfeljebb 1,5 méteres eltérés alakítható ki,
     2. a telkek összevonása esetén a szabadonálló beépítési mód rendelkezéseit kell alkalmazni.
  2. Ha a Szabályozási Terv a (2)-(7) bekezdéstől eltérő építési helyet jelöl és a telek megosztásra kerül, akkor a létrejövő telkeken a (2)-(7) bekezdésnek megfelelő elő-, oldal- vagy hátsókerti méretet kell betartani. Telkek összevonása esetén a Szabályozási Terv szerinti építési helyet kell figyelembe venni.

1. Az oldalhatáron álló beépítési mód
2. (1) Az **oldalhatáron álló beépítési** mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a **(2) - (8)** bekezdés szerint kell megállapítani.
   1. Az **előkert** mélysége közbenső telek esetén
      1. 5,0 méter, vagy
      2. ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és *kialakult előkert*je 5,0 méternél kisebb,
         1. a nagyobb mélységű *kialakult előkert* mélységével megegyező, de
         2. nem lehet kisebb 3,0 méternél.
   2. Az előkert mélysége saroktelek esetén
      1. 5,0 méter, vagy
      2. ha a szomszéd telek beépült és *kialakult előkert*je 5,0 méternél kisebb, akkor azzal megegyező mélységű.
   3. Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén
      1. az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter
      2. a 12 méternél kisebb **telekszélesség** esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb
         1. 5,0 méternél, és
         2. az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékénél.
   4. A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén
      1. a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,
      2. **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében
         1. nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, és
         2. a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mélységnél.
   5. Az **oldalhatáros építési hely** a telek kialakult beépítési rend szerinti oldalán van.
   6. Az **új épületnek** a telek oldalhatára melletti határfalát
      1. a telekhatártól 0,5-1,0 méter közötti *csurgótávolság*ra kell helyezni, ha a telek szélessége mindenütt meghaladja a 12 métert,
      2. az a) ponttól eltérő esetben az épület a telek oldalhatárán is elhelyezhető,
      3. meglévő épület az a) ponttól eltérően a telekhatáron kialakult határfal meghosszabbításával is bővíthető.
   7. **Oldalhatáros építési helyen belül** a szabadonálló **épület**-elhelyezés akkor megengedett, ha
      1. azt az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** nem tiltja, és
      2. a telek szélessége meghaladja a 16 métert, és
      3. az építési helyen belül az oldalsó telekhatár és az épület között legalább akkora távolság biztosítható, mint a másik telekhatár felé eső oldalkert mérete.
3. A zártsorú beépítési mód
4. (1) A **zártsorú beépítési mód** esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a **(2) - (7)** bekezdés és a **30. §** szerint kell megállapítani.
   1. Az **előkert** mélysége közbenső telek esetén *[7. melléklet 2. ábra]*
      1. 0 méter, ha legalább ez egyik (oldal) szomszéd telek
         1. nem beépített (üres), vagy
         2. nincs kialakult előkertje,
      2. a kisebb mélységű *kialakult előkert* mélységével megegyező, ha mindkét szomszédos telek beépült.
   2. Az előkert mélysége saroktelek esetén 0 méter.
   3. Hátsókert mélysége 0 méter.
   4. A zártsorú beépítési módban az épület-elhelyezés típusai:
      1. általános [7. melléklet 3. ábra],
      2. kettőzött svábházas [7. melléklet 4. ábra],
      3. sorházas,
      4. oldalszárnyas.
   5. Amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik a zártsorú beépítési módú építési övezetben az épület-elhelyezés típusa általános, melynek előírásait a **30. §** rögzíti.
   6. Az (5) bekezdés b) - d) pontok szerinti épület-elhelyezés és épületcsatlakozás előírásait az építési övezet határozza meg.
5. Zártsorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásai
6. (1) Az **épületcsatlakozás** (2) bekezdésben foglalt szabályait akkor kell alkalmazni, ha
   * 1. a meglévő szomszéd épület közterület felé néző vagy udvari homlokzatának *csatlakozó párkánymagasság*a nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értékénél,
     2. a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfal magassága nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel csökkentett értékénél.
   1. Az **az épületcsatlakozás** szabályai a következők *[7. melléklet 3.a. és 3.b. ábra]*:
      1. az épület közterület felé néző homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület közterület felé néző homlokzatának síkjától nem térhet el legalább 3,0 méter hosszon
      2. a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül a meglévő és csatlakozó szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterrel lehet eltérni legalább 3 méter hosszon,
      3. a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza
         1. legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
         2. meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,
      4. a telek hátsó határa mentén tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek határán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza
         1. legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
         2. meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,
      5. huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat *homlokzati sík*jának távolsága a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfaltól legalább a telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasság értékének (F/L) kétharmada.
   2. Meglévő védett szomszéd épülethez való épületcsatlakozás (2) bekezdéstől eltérő szabályai a következők:
      1. a meglévő védett szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától nem szabad eltérni a telek oldalhatárától mért legalább 3,0 méter hosszon,
      2. meglévő védett szomszéd épület tűzfala mentén, csak azzal megegyező hosszon létesíthető új tűzfal.
   3. Nem beépített szomszéd telekhez való csatlakozás szabályai a következők:
      1. az utca felőli homlokzatot az előkerti határvonalra, előkert hiányában a telek homlokvonalára kell állítani a telek oldalhatárától számított legalább 3 méter hosszon,
      2. a telek oldalhatára mentén tűzfal a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül alakítható ki.
   4. A homlokzattelepítés szabályai a következők:
      1. huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat *homlokzati sík*jának távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától
         1. legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének fele, és
         2. nem lehet kisebb 6,0 méternél,
      2. kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat *homlokzati s*íkjának (vagy nem telekhatáron álló tűzfalának) távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától
         1. legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének harmada, és
         2. nem lehet kisebb

* a 7,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó építési övezetekben 4,0 méternél
* egyéb építési övezetekben 6,0 méternél.
  1. A **szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatokra** vonatkozó (7)-(8) bekezdésben foglalat szabályokat akkor kell betartani, ha a homlokzatok legalább 6,0 méter hosszon átfedésben vannak, és homlokzatmagasságaik különbsége nem haladja meg a 6,0 métert.
  2. A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatok *homlokzati sík*jai közötti legkisebb távolság *[7. melléklet 3.c. ábra]*
     1. legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kétharmada
        1. egy huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat vagy tűzfal között,
        2. két kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat között, vagy
        3. egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy tűzfal között,
     2. legalább a telepítési távolság értéke, ha mindkét homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza,
     3. két tűzfal között tetszőleges.
  3. Az (7) bekezdés szerinti **legkisebb távolság megállapítása** során nem kell figyelembe venni a földszintes *kiszolgáló épület*et.
  4. Az **udvari homlokzat** kialakításának szabályai:
     1. erkélyt, *zárterkély*t és loggiát a telek oldalhatárától legalább 1,5 méteres távolságban szabad csak létesíteni,
     2. nyílászáró csak akkor létesíthető a telek oldalhatárától számított 1,5 méteren belül, ha az adott falszakasz legalább 90º-os szöget zár be az oldalhatárral,
     3. 1,80 méteres mellvédmagasságú nyílászáró az a) pontnál kisebb távolságban, vagy kisebb szög alatt álló falban is létesíthető,
     4. a középszárny nyílászáróval rendelkező homlokzata ne zárjon be 60º-nál kisebb szöget a telek oldalhatárával az oldalhatárától számított 6,0 méteren belül.
  5. A telek közterület felőli részén épület 12 méter épületmélységgel minden esetben kialakítható.

1. Az előírttól eltérő, kialakult telekre vonatkozó rendelkezések szabadonálló, oldalhatáron álló beépítési módban
2. (1) Új épület elhelyezése során
   * 1. ha a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a **telek szélessége az építési hely hosszában mindenütt kisebb 12,0 méternél**, akkor az **oldalkert mérete** legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,
     2. ha a szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben a **telek mélysége**, vagy az előkerttel csökkentett mérete **14,0 méternél kisebb**, akkor a **hátsókert mérete** legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető

amennyiben a szomszédos telek építési helye vagy meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható.

* 1. Az (1) bekezdés szerinti kisebb oldalkert vagy hátsókert esetében az épület oldal- vagy hátsókert felé néző homlokzatának homlokzatmagassága nem haladhatja meg az oldalkert, valamint hátsókert méretének kétszeresét.

1. Az előírttól eltérő, kialakult beépítésre, meglévő épületre vonatkozó rendelkezések
2. (1) Ha a *kialakult előkert mélysége* kisebb az előírtnál – szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módban –
   * 1. az épület a *kialakult előkert* területének további csökkentésével nem bővíthető,
     2. az épület magassága növelhető az építési övezet magassági előírásainak betartásával.
   1. Ha a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület adott telekhatár felé legközelebb eső *homlokzati sík*jának az előírtnál kisebb a távolsága az adott oldal- vagy hátsó telekhatártól – szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módban –
      1. az épület az adott kialakult oldalkert vagy hátsókert irányába nem bővíthető,
      2. az épület az oldal-, vagy hátsó telekhatárral párhuzamosan legfeljebb 6,0 méterrel bővíthető, ha
         1. a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani, vagy az előírt telepítési távolság betartható, és
         2. a bővítéssel érintett szakaszon az oldal- és a hátsókert mérete nem kisebb 3,0 méternél,
      3. az épület magassága növelhető
         1. ha a kialakult oldalkert mérete eléri a 3,0 métert, mely esetben a kialakult oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagassága nem haladhatja meg a kialakult oldalkertméretének kétszeresét, és
         2. ha a kialakult hátsókert mérete eléri a 6,0 métert, mely esetben a kialakult hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagassága nem haladhatja meg a kialakult hátsókert méretét,
      4. a **változó méretű kialakult oldal- vagy hátsókert** esetében a magasság növelésének meghatározása során az eltérő szélességű szakaszoknak megfelelően kell az épület adott homlokzatán a ca) és cb) alpontok szerinti magasság értékét megállapítani,
      5. a **tetőszerkezet cseréje** az eredeti magasság és tetőforma visszaépítésével a nem szabályos épületszakaszon akkor is megengedett, ha a magasság nem felel meg a c) és d) pont szerinti szabályoknak.
   2. A **telepítési távolság figyelembevétele** a (2) bekezdés szerinti, az előírtnál kisebb kialakult oldalkert és hátsókertesetén:
      1. az épület meglévő nyílászárója azonos vagy kisebb méretű nyílászáróra cserélhető a telepítési távolságtól függetlenül,
      2. az előírtnál kisebb oldal- vagy hátsókert irányába néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség számára új nyílászáró akkor létesíthető, ha a szomszéd telek meglévő épületétől vagy építési helyétől a telepítési távolság biztosítható.
3. (1) Ha az építési telek – meglévő épület alapján számított –beépítettségi paraméterei nem felelnek meg az építési övezetben előírt határértékeknek
   * 1. az épület emeletráépítéssel bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha
        1. a beépítettség meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, de
        2. az *általános szintterület* nem éri el az építési övezetben előírt határértéket, és
        3. a tervezett bővítés megfelel az építési övezetben előírt beépítési magasságnak;
     2. az épület bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha
        1. az épületmagasság meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, de
        2. az *általános szintterüle*t nem éri el az építési övezetben előírt határértéket;
     3. az épület felvonó beépítésével akkor is bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha a beépítettség vagy a szintterületi mutató meghaladja az építési övezetben előírt határértéket.
   1. Nemzetbiztonsági vagy külképviseleti létesítmény esetében – a védelem biztosítása céljából – legfeljebb 20 m2 bruttó alapterületű, kerítéssel egybeépített őrbódé akkor is elhelyezhető, ha
      1. a telek beépítettség meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, vagy
      2. az *általános szintterület* eléri vagy meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, vagy
      3. a telek zöldfelületi aránya kisebb az építési övezetben előírt határértéknél.
   2. Azon épületek esetében, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, jelen rendelet alkalmazásában tetőtér-beépítésnek számít az az építési tevékenység, melynek eredményeként a tetőzet részben vagy egészben lecserélésre kerül, de
      1. az eredeti tetőkubus vízszintes vetületi területének legfeljebb 5%-a változik meg, és
      2. az eredeti párkánymagasság legfeljebb 0,8 méterrel emelkedik meg, vagy
      3. az eredeti történeti tervek szerinti tetőkubus kerül visszaépítésre.
4. Az építési vonal és az utca felőli térfal
5. (1) A Szabályozási Terven rögzített *építési vonal* – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – *[7. melléklet 5. ábra]*
   * 1. hosszának legalább 75%-án épülethomlokzatnak kell állnia, vagy
     2. a telek oldalhatárán jelölt esetben, azon tűzfalat kell kialakítani.
   1. A Szabályozási Terven rögzített *eltéréssel szabályozott* *építési vonalra* – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – úgy kell állítani az épülethomlokzatot, hogy annak szélessége legalább fele részben a vonalra essen *[7. melléklet 5. ábra]*.
   2. A Szabályozási Terven rögzített *utcai homlokzat elhelyezési sávjá*nak – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – *[7. melléklet 5. ábra]*
      1. mélysége 3,0 méter, melyet az előkerti építési határvonaltól kell számítani az építési hely irányába, és
      2. alkalmazása során a telek homlokvonalához legközelebbi *homlokzati sík*ot az építési helynek az a) pontban meghatározott mélységű területén belül kell létesíteni a 25.§ (2) együttes betartásával.
   3. Az építési vonal mentén
      1. épületköz vagy épülethézag, *nyitott udvar* és épület hátraléptetés kialakítható, mely esetben *az építési vonal* hosszát az épületköz vagy épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni,
      2. *nyitott sarok* nem alakítható ki.
6. A zártsorú utcai térfalak szabályai

A közterület fölé benyúló épületrészekre vonatkozó szabályok a következők:

* + 1. a benyúló épületrész alsó síkja és a közterület rendezett terepszintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen;
    2. erkély az oldalsó telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra létesíthető;
    3. a legalább 15 méter széles közterület esetén
       1. a túlnyúlás a homlokzat szélességének legfeljebb felén lehetséges, és
       2. a túlnyúlás mérete legfeljebb 1,0 méter, és a túlnyúló épületrész homlokzattal párhuzamos szélességének legfeljebb egyharmadán maximum 1,50 méter lehet;
    4. a legalább 12 méter és a 15 méter szélességet el nem érő közterület esetén
       1. a túlnyúlás a homlokzat szélességének legfeljebb felén lehetséges és
       2. a túlnyúlás mérete legfeljebb 0,8 méter, és a túlnyúló épületrész homlokzattal párhuzamos szélességének legfeljebb egyharmadán maximum 1,0 méter lehet;
    5. a 12 méternél kisebb közterület szélesség, valamint a legfeljebb 7,5 méter beépítési magassággal szabályozott építési övezetek területén
       1. a túlnyúlás a homlokzat szélességének legfeljebb egyharmadán lehetséges és
       2. a túlnyúlás mérete legfeljebb 0,5 méter lehet;
    6. előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-a szélességében létesülhet, a közúti űrszelvény figyelembevételével.

1. (1) Az épület közterület felőli homlokzatának a telek oldalhatáraitól számított 1,5-1,5 méteres sávjában erkély, *zárterkély*, loggia nem létesíthető az ereszpárkány vagy attika magasságáig.
   1. Függőfolyosó az épület közterület felőli homlokzatán nem létesíthető.
2. Az épület hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok és az épületköz
3. (1) Zártsorú épület-elhelyezésnek és épületcsatlakozásnak számít az épület hátraléptetése, a *nyitott udvar* és a *nyitott sarok*, valamint az épületköz létesítés, mely a földszinti és az emeleti szinteken eltérően is kialakítható.
   1. Az **épület hátraléptetésének** szabályai a következők: *[7. melléklet 6. ábra]*
      1. a telek oldalhatárától mért 4 m-es távolságon belül az épület a telek homlokvonalán vagy az előkerti határvonalon áll, kivéve, ha a hátraléptetés két, vagy több épületre vonatkozik, mely esetben a telekhatáron csatlakozó épületek hátraléptetése azonos méretű,
      2. a hátralépés mélysége kisebb a hátraléptetés szélességénél,
      3. az épület közterületi határvonaltól történő hátralépésének legkisebb szélessége
         1. egy épület esetén 8,0 m,
         2. két telek közös határán hátralépő épületek estében együttesen legalább 12 m, mely esetben egy-egy telekhez legalább 5 m kell, hogy tartozzon,
      4. megfelel a hátraléptetés felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az épület nem lép hátra és a hátraléptetés az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
   2. A ***nyitott udvar*** kialakításának szabályai a következők: *[7. melléklet 6. ábra]*
      1. a közterületi telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8-m-nél,
      2. a *nyitott udvar* szélessége nem lehet kisebb, mint az utca szélessége,
      3. a *nyitott udvar* két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 m legyen,
      4. saroképület esetén a *nyitott udvar* csak a legalább 26 m-es telekhomlokvonal esetén létesíthető,
      5. a *nyitott udvar* felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
      6. a *nyitott udvar* felé függőfolyosó nem létesíthető,
      7. megfelel a *nyitott udvar* felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az udvar beépül és a *nyitott udvar*i rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
   3. A ***nyitott sarok*** méretbeli szabályai a következők: *[7. melléklet 6. ábra]*
      1. saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8-m-nél,
      2. a *nyitott sarok* felé függőfolyosó nem létesíthető,
      3. a *nyitott sarok* fölé csak a III. emelettől felfelé nyúlhat 1,0 méternél nagyobb benyúlású épületrész.
4. (1) Az **épületköz** *[7. melléklet 7. ábra]* a közterület felé eső zárt térfalat a szabad átlátás, vagy átjárás biztosítása céljából megszakító, terepszint felett részben, a terepszint alatt teljesen beépíthető terület, melynek kialakítására a következő szabályok vonatkoznak:
   * 1. létesíthetőségét az építési övezet előírása határozza meg,
     2. az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy
        1. a földszinti (lejtős terepen a terepszintek közötti) szabad átjárás biztosítása mellett (árkád, átjáró, passzázs) legfeljebb az első és a második emeleten létesül épületrész az épületköz egészén vagy egyes szakaszain, vagy
        2. az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó két emeleti szint kerül beépítésre – a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett –, és a felettük levő szinten jön létre az épületköz,
     3. az épületköz szélességének megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat közötti távolságot az OTÉK telepítési távolsága szerint kell meghatározni,
     4. ha az egymással szemközti homlokzatok egymással való átfedése 16 méternél hosszabb, akkor az épületköz szélessége legalább az épületközre néző nagyobbik homlokzat párkánymagassági értékének 2/3-ával megegyező méret, és legalább 10 méter,
   1. Az (1) bekezdés d) pont szerinti nagyobb homlokzat párkánymagságának meghatározásakor
      1. magastetős kialakítású épülethomlokzat esetén az OTÉK szerinti párkánymagasságot,
      2. lapostetős épület esetében a Rendelet 2. §-a szerinti *lapostetős épület párkányvonal-magasságát* kell figyelembe venni.
   2. Ahol az építési övezet, a **Hatodik rész kiegészítő előírása**, vagy a Szabályozási Terv épületköz létesítését lehetővé teszi vagy előírja, ott az épületköz kialakítására a következő szabályok vonatkoznak:
      1. az épületköz terébe erkély, *zárterkély* nem nyúlhat be,
      2. területe *közhasználatú terület*ként kialakítható,
      3. a területére tekintő homlokzatot az épület közterületi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani.
5. Az épülethézag
6. (1) **Az épülethézag** *[7. melléklet 7. ábra]*kialakításának lehetőségétaz építési övezet határozza meg, mely csak az egyik telekhatár mentén létesíthető, kivéve:
   * 1. ha a zártsorú épületcsatlakozás műszaki okból nem lehetséges és a csatlakozás kedvezőtlen építészeti vagy műszaki következménnyel járna, vagy
     2. ha a szomszédos épület 1,80 méternél alacsonyabb parapet-magasságú nyílászárójának távolsága a közös telekhatártól mérve 3,0 méternél kisebb, és az építési övezet az épülethézag kétoldali létesítését kifejezetten nem tiltja.
   1. Az **épülethézag szélességének** megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat között az előírt távolság:
      1. tűzfal és vele átfedésben lévő
         1. nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 2,0 méter,
         2. huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább a beépítési magasság felének megfelelő, de minimum 3,0 méter,
      2. két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a beépítési magasság felének megfelelő, de legalább 3,0 méter,
      3. egy huzamos és a vele átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén a beépítési magasságnak megfelelő, de legalább 4,0 méter,
      4. két huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a telepítési távolsággal azonos.
7. fejezet – KISZOLGÁLÓ épületek, MELLÉKÉPÍTMÉNYEK és építményszerű használat céljára szolgáló egyéb szerkezetek
8. A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások
9. (1) Önálló ***kiszolgáló épület*** kizárólag akkor helyezhető el
   * 1. ha az építési övezet vagy övezet lehetővé teszi, és
     2. ha alapterülete nem haladja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át, és
     3. ha beépítési magassága nem nagyobb 3,0 méternél.
   1. A támfalgarázsra és az önálló terepszint alatti építményben elhelyezett gépjárműtárolóra az (1) bekezdés rendelkezése nem vonatkozik.
   2. **A gépjárműtároló** épületben, önálló terepszint alatti építményben, vagy támfalgarázsban alakítható ki, és nem létesíthető
      1. újonnan *kiszolgáló épület*ként – kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik –, vagy
      2. *sorgarázs*ként.
   3. A telek fenntartását szolgáló, valamint a szezonális szabadidő eltöltését, pihenést szolgáló kerti eszközök tárolását a *főépület*ben vagy a gépjárműtárolón belül kell megoldani.
   4. Ahol az építési övezet nem teszi lehetővé *kiszolgáló épület* létesítését, ott a már meglévő *kiszolgáló épület* nem bővíthető.
   5. Konténer csak az építési tevékenység időszakára helyezhető el a telken tartózkodóként, irodaként, raktárként, illemhelyként, öltözőként.
10. (1) **Támfalgarázs előkertben csak akkor létesíthető**, ha teljesülnek a következő feltételek *[7. melléklet 15. ábra]*
    * 1. támfalgarázs akkor létesíthető a lejtős terepen a közterület hegy felőli oldalán, ha
         1. az teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt alakítható ki, és
         2. a létesülő támfalgarázs nyílászáróinak közterület felőli összesített hosszmérete nem haladhatja meg a telek szélességének harmadát – kivéve nyúlványos telek, vagy 10 méternél keskenyebb homlokvonal esetén – , és
         3. legfeljebb egy garázskapu kerül kialakításra, és
         4. a létesülő építmény nem emelkedik ki a közterületi járda- vagy terepszint fölé 3,5 méternél jobban,
      2. támfalgarázs akkor létesíthető a lejtős terepen a közterület lejtő felőli oldalán, ha
         1. az előkerti sávban az eredeti tereplejtés legalább 20%-os, vagy
         2. a meglévő vagy a tervezett útpálya és az előkert legalacsonyabb szintje között a terepszint különbsége legalább 1,5 méter, és
         3. a létesülő építmény a *zöldtető*vel együtt sem emelkedik ki a közterületi járda- vagy terepszint fölé 1,8 méternél jobban,
      3. a b) pont szerinti támfalgarázs emelőszerkezettel is működtethető, amennyiben a szerkezet üzemen kívüli állapotban az építménybe visszasüllyeszthető.
11. Melléképítmények
12. (1) Az alábbi melléképítmények elhelyezhetők, amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik:
    * 1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
      2. közműpótló műtárgy,
      3. hulladéktartály-tároló – az előkertben kizárólag a kerítéssel egybeépítve –,
      4. kerti építmény,
      5. zászlótartó oszlop.
    1. Nem létesíthető melléképítmények, amennyiben az építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik:
       1. épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
       2. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
       3. állat ól, állatkifutó,
       4. trágyatároló – kivéve, ahol az építési övezet, övezet állattartó épület létesítését lehetővé teszi,
       5. siló,
       6. ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló – a záportározó kivételével –,
       7. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, továbbá
       8. tárolás céljára szolgáló egyéb melléképítmény.
    2. A (2) bekezdésben foglaltak közül az Má mezőgazdasági területen elhelyezhető:
       1. siló,
       2. felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló
       3. víz- és záportározó.
    3. Az általánosan elhelyezhető **kerti építmények** közé tartozik különösen:
       1. a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
       2. az építménynek számító hinta, csúszda, homokozó,
       3. a terasz,
       4. a lugas – szilárd tetőzet nélküli szerkezetként –,
       5. a pergola – melynek szerkezeti elemei között a távolság legalább az elemek szélességének kétszerese –
       6. a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –,
       7. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
       8. a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely,
       9. a kerti napkollektor, napelem, továbbá
       10. ha az építési övezet, övezet az elhelyezést kifejezetten megengedi
       11. kerti pavilon,
       12. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*.
    4. Az előkertben és a *kialakult előkert* közterület felőli 10 méteres sávjában nem helyezhető el a megengedett melléképítmények közül:
       1. a következő kerti építmény vagy közműpótló műtárgy
          1. lugas, pergola,
          2. kerti épített tűzrakóhely,
          3. kerti grill,
          4. kerti zuhanyozó,
          5. lábonálló kerti tető,
          6. napkollektor, *napcella-tető*, napelem,
          7. szabadon álló szélkerék,
       2. az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
    5. Pergola és lugas
       1. épülettel egy szerkezetként, vagy azzal vizuálisan egységet képezve 1,0 méternél jobban nem nyúlhat túl az építési helyen,
       2. önálló szerkezetként nem közelítheti meg a szomszédos telekhatárt 1,0 méternél jobban.
    6. Kerti víz- és fürdőmedence
       1. létesítése érdekében a telek természetes terepfelülete a telekhatároktól számított 3,0 méteren belül nem változtatható meg,
       2. téliesítését vagy időszakos lefedését úgy kell megvalósítani, hogy ne számítson be a beépítés mértékébe,
       3. a beépítési mértékbe beszámító fedett kialakítás esetén az építési helyen belül helyezendő el,
       4. lejtős terepen való elhelyezése során
          1. a medencéhez rendezett terep rézsűjének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál,
          2. a rézsűláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 3 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát,
          3. támfalas kialakítás esetén a támfal felső szintje a rendezett terep csatlakozásától legfeljebb 1,80 m lehet,
       5. csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szűrőmosatásából, illetve a lábmosóból származó szennyvizek közcsatornába való elvezetése biztosított.
    7. Kerti fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben és a *kialakult előkert* közterület felőli 15 méteres sávjában, továbbá oldalkertben és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 méteres sávban.
    8. Nem helyezhető el – kivéve, ha az építési övezet, övezet előírása másként rendelkezik – építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító fülke.

1. fejezet – JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE
2. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése

1. (1) A személygépjárművekre vonatkozó telken belül biztosítandó *parkolási kötelezettség*et – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik – a 4.b. mellékletben előírt mértékben és a 4.a. mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a (4)-(8) bekezdésben foglaltak együttes betartásával.
   1. A 4.a. mellékletben meghatározott 1. területen, az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a telken belül biztosítani kell a kötelező többletparkolóhelyeket is – ha a **Hatodik rész kiegészítő előírása**, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik –, melyek darabszáma megegyezik a *parkolási kötelezettség* (db) 10%-ának egész számra történő felfelé kerekítésével.
   2. Az építmény rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpárok számát a **4.c.** melléklet határozza meg.
   3. A *parkolási kötelezettség* telken belüli biztosításának **férőhelyszám engedményei** a következők:
      1. meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetén,
         1. ha **növekszik a *parkolási kötelezettség*** a meglévő *parkolási kötelezettség*hez képest és az eredeti rendeltetés szerinti *parkolási kötelezettség* szerinti férőhely biztosított, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett,
         2. ha **csökken a *parkolási kötelezettség*** a meglévő parkolóhelyekhez képest, akkor a meglévő parkolók száma legfeljebb annak megfelelő mértékig csökkenthető,
      2. nem közterületi időszakos rendezvényhez, sporteseményhez tartozó építmény, mobil lelátó elhelyezése esetén az annak megfelelő *parkolási kötelezettség*et legalább 500 méteren belül nem közterületi telken kell biztosítani a rendezvény időtartama alatt.
   4. **Nincs *parkolási kötelezettség*, a** közterületen, magánúton vagy *közhasználatú terület*en **létesülő *vendéglátó terasz*** legfeljebb 50 m2 bruttó alapterülete után, ha a *vendéglátó terasz* és annak 50 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.
   5. A 300 m2-nél nagyobb elárusító területű kereskedelmi egység létesítése esetén a (4) bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.
   6. A *parkolási kötelezettség* és a kötelező többletparkolóhelyek azon a telken belül biztosítandók, amelyen létesítésük szükségessé válik, kivéve, ha az
      1. műemlék telkén keletkezik, vagy
      2. alapfokú ellátást biztosító funkció vagy hitéleti funkció alapján keletkezik, vagy
      3. olyan épület tetőtér-beépítése esetén keletkezik, amelynek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15. előtt már engedélyezte vagy tudomásul vette.
   7. A *parkolási kötelezettség* és a kötelező többletparkolóhelyek
      1. a (7) bekezdés a) és b) pontjában felsorolt esetekben a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is létesíthetők, kizárólag saját ingatlanon, az ott meglévő vagy létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott és kialakított parkolóhelyeken túli további parkolóhelyek kialakításával;
      2. a (7) bekezdés c) pontjában felsorolt esetben a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 1000 méteren belül is teljesíthetők más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával.
2. (1) A **KÖk** és **KÖu jelű** övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóinak, állomásainak kiszolgálására, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területén létesülő kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében *parkolási kötelezettség* nem keletkezik.
   1. Az autóbuszok telken biztosítandó várakozóhelyeinek számát a **4.d. melléklet** határozza meg. A méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi, de csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.

1. Áruszállítás
2. (1) **Áruszállításhoz** az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
   1. Meglévő épület esetében az utólag létesülő és rendszeres áruszállítást igénylő
      1. 300 m2 bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint
      2. zártsorú beépítésű épületben lévő, vagy
      3. a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telken lévő

rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

* 1. Gazdasági övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását kizárólag a telken belül szabad megoldani.

1. Felszíni parkoló kialakítása
2. (1) Felszíni személygépjármű várakozóhely közterületi vagy telken belüli kialakítása során – ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
   * 1. legfeljebb 20 férőhelyes felszíni parkolót az OTÉK előírása szerint kell fásítani,
     2. 20 férőhelynél nagyobb kapacitású felszíni parkolót a (2) bekezdés szerint kell fásítani, kivéve, ha műszaki vagy közlekedésbiztonsági okok a fásítást nem teszik lehetővé,
     3. az a) és b) pont szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12 m3 termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára,
     4. 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó, legalább 2,0 méter széles fásított zöldsávot kell létesíteni, terepszint alatti építmény esetén a fásított zöldsáv felett minimum 2,5 méter vastag termőréteg biztosításával,
     5. 100 férőhelynél nagyobb telken belüli felszíni parkolóhelyek kialakításánál
        1. a szükséges parkolóterületet legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani,
        2. az egyes parkolási egységek között legalább 10 méter szélességű zöldfelületet kell kialakítani, melyben legalább két, gyorsan növő faegyedekből álló fasort kell telepíteni,
     6. újonnan létesülő 20 férőhely feletti felszíni parkoló szilárd burkolattal létesítendő, felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba,
     7. kereskedelmi rendeltetésű épülethez kialakított felszíni parkoló – férőhelyszámtól függetlenül – szilárd burkolattal létesítendő.
   1. 20 férőhelynél nagyobb kapacitású felszíni parkoló kialakítása során legalább 1 db nagy lombkoronát növelő, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni
      1. egyoldali merőleges beállás esetén minden megkezdett 3 parkolóhely után,
      2. egyoldali párhuzamos beállás esetén minden megkezdett 2 parkolóhely után,
      3. a legalább 2,0 méter széles középső zöldsávval kialakított parkoló esetén minden megkezdett 6 parkolóhely után.
3. Parkolólétesítmények
4. (1) A Szabályozási Terven jelölt „*Terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely*” javasolt szabályozási elem – ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
   * 1. a *terepszint alatti* *parkolólétesítmény* elhelyezésének lehetséges pozícióját határozza meg
        1. melynek a geometriai méretei irányadóak, és
        2. melytől a megvalósítás során – a jelölt helyszín részletes ismerete alapján – legfeljebb + 10%-al szabad eltérni,
     2. a terepszint feletti beépítésként kizárólag a parkolólétesítménybe való bejutást és gépészetet biztosító épületrész létesíthető
        1. a létrejövő terepszint alatti épületkontúr legfeljebb 5%-án, és
        2. a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal,
     3. több telket érintő lehatárolás esetén is legfeljebb egy műszaki létesítmény alakítható ki, mely a telekhatárokon összeköthető.
   1. Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen a parkolólétesítmény telepítése során – ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
      1. a lehatárolás területére eső faállomány legalább 60%-a megőrzendő,
      2. *zárófödém*én *tetőkert*et kell kialakítani az építmény legalább felén, és minimum 0,5 méter talajtakarással, amennyiben felette nem kerül kialakításra közlekedést biztosító útfelület (gépjármű, gyalogos, kerékpár), felszíni parkoló vagy sportpálya,
      3. a *tetőkert*i termőrétegével együtt is legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél, továbbá
      4. összeköthető meglévő csatlakozó pincével vagy mélygarázzsal

az építési övezetben való elhelyezés esetén az övezetben meghatározott beépítési paraméterek, valamint a Zkp jelű övezetben való elhelyezés esetén a legkisebb kötelező zöldfelület mértékének együttes betartásával.

* 1. Mélygarázs
     1. a zártsorú beépítési módú területen több egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható önálló rendeltetési egységként, a vonatkozó jogszabályok betartásával,[[2]](#footnote-2)
     2. kivitelezése során
        1. a kihorgonyzás a szomszédos telek pinceszintjének állagát nem veszélyeztetheti, későbbi pinceszintek építését nem akadályozhatja,
        2. szivárgót kell létesíteni, és az összegyűjtött felszín alatti vizeket el kell vezetni, vagy a telek zöldfelületeinek öntözésére kell felhasználni.
  2. Épületen belül – terepszint feletti kialakítású – teremgarázs kizárólag a földszinten létesíthető, melynek során
     1. a közterület vagy a közhasználatú magánút felőli földszinti homlokzathossz legalább 75%-án közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzlethelyiség, iroda) alakítandó(k) ki, vagy
     2. a földszint felőli homlokzat kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarandó.
  3. Parkolóház – ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
     1. kizárólag a KÖu jelű, valamint a KÖu jelű övezetek mentén fekvő Ln-1, Ln-2, Vt-V. Vi-1 és Vi-2 jelű zártsorú beépítési módú, továbbá a K-Közl jelű építési övezet területén létesíthető,
     2. minden szintjén 100%-ig beépíthető, ha az építési övezet előírása azt nem tiltja,
     3. létesítése során
        1. a közterület vagy a közhasználatú magánút felőli földszinti homlokzathossz mentén – a bejáratok kivételével – közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzlethelyiség) alakítandó(k) ki, vagy
        2. a földszint felőli homlokzat kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarandó,
     4. legalább 30 db közhasználatú parkoló céljára szolgáló kialakítása esetén a legnagyobb megengedett *parkolási szintterületi mutató*t nem kell figyelembe venni.
  4. Emelőszerkezetesparkoló-berendezés
     1. legfeljebb a telken belül biztosítandó *parkolási kötelezettség* 35%-ában alkalmazható,
     2. az a) pont szerinti célra létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el,
     3. kizárólag önálló használat biztosításával telepíthető, és
     4. szabadtéren terepszinten nem, csak terepszint alá süllyeszthető emelőszerkezetként telepíthető.
  5. Autólift szabadtéren üzemen kívüli állapotban nem nyúlhat a terepszint fölé, és parkolóhelyként nem számítható be és előkertben nem alakítható ki.
  6. Az épület vagy támfalgarázs közterület felőli homlokzatán garázs kapu legfeljebb két személygépkocsi beállónak megfelelő szélességben létesíthető.
  7. Egy telken legfeljebb egy, saroktelek esetén legfeljebb két gépkocsi bejárat számára létesíthető kerítéskapu.
  8. Az építési övezetek, övezetek területén
     1. a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként rendelkezik,
     2. a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

1. fejezet – Egyes építmények
2. Kerítés, támfal
3. (1) A kerítés magassága – ha Szabályozási Terv, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –– legfeljebb 1,8 méter lehet a TKR együttes betartásával.
   1. Támfal legnagyobb magassága – ha Szabályozási Terv, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik – legfeljebb 3,5 méter lehet.
   2. Hulladéktároló építmény, kukatároló– a közterületi hulladéktároló tartály kivételével – csak kerítéssel vagy támfallal egybeépítve létesíthető.
4. Műtárgyak magassága

Közterületen elhelyezhető

* + 1. műtárgy magassága legfeljebb 20 méter lehet – a hídszerkezet kivételével –,
    2. szobor magassága – a talapzatával együtt mérten – legfeljebb 10 méter lehet.

1. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont
2. (1) Új, 2.500 m2 – a TKR-ben lehatárolt Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosi karakterű meghatározó területeken 1.000 m2 – *általános szintterület*et meghaladó méretű bevásárlóközpontot, illetve kiskereskedelmi rendeltetési egységeket magában foglaló építményt elhelyezni vagy meglévő épületben rendeltetésváltoztatással létrehozni a (2) bekezdésben foglaltakon túl csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.
   1. Az (1) bekezdés szerinti méretet meghaladó önálló kereskedelmi létesítményre vonatkozó szabályok:
      1. a kereskedelmi létesítmény tetőfelületének legalább felét
         1. megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésével kell hasznosítani, vagy
         2. a hőszigethatás ellensúlyozása érdekében *intenzív zöldtető*ként kell kialakítani,
      2. a telek közterületi telekhatára menti 30 méteres sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki.
3. Üzemanyagtöltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autómosó
4. (1) Új üzemanyagtöltő állomás ott létesíthető, ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, KÖu övezet területén ott, ahol a Szabályozási Terv rögzíti.
   1. Önálló üzemanyagtöltő állomás létesítése során
      1. a telek határának legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 méter,
      2. lefedő tetőzet nem áttetsző részeinek legalább 2/3-án legalább *extenzív zöldtető*t kell létesítetni.
   2. Nem önálló üzemanyagtöltő állomás
      1. nem létesíthető
         1. a szintterületének legalább 50%-án lakás rendeltetést magába foglaló épületben, vagy
         2. *alapintézmény*i és intézményi rendeltetést magába foglaló épületben;
      2. egyéb rendeltetésű épületben akkor létesíthető, ha
         1. a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségek és az üzemanyagtöltő-kútállások az azt befogadó épület beépítési kontúrján belül kerülnek elhelyezésre,
         2. az épületből kinyúló előtető vagy az épület elé épített tető alá üzemanyagtöltő-kútállások nem kerülnek elhelyezésre, továbbá
         3. a parkolóház, melyben elhelyezésre kerül, a KÖu jelű övezet mentén van.
   3. Elektromos gépjármű töltőállomás minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint létesítendő.
   4. Új üzemanyagtöltő állomás területén autómosó elhelyezése a *főépület*tel egybeépített módon lehetséges. Utólag szabadtéri autómosó nem létesíthető.

1. Egyes létesítmények a szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
2. (1) Autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó, kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, elhelyezése, valamint meglévő építmények ilyen célra történő átalakítása csak gyűjtőút és annál magasabb rendű út és KÖu jelű övezet mentén elhelyezkedő **ingatlanokon** lehetséges, amennyiben az építési övezet előírása lehetővé teszi, és elhelyezésüket nem szabályozza másként.
   1. Kereskedelmi vagy raktározási célú önálló rendeltetési egységet is magában foglaló létesítményt a rakodási zaj elleni megfelelő védelemmel kell megvalósítani.
3. Állattartó épület, - építmény
4. (1) Haszonállat tartására szolgáló új épület vagy építmény kizárólag akkor létesíthető, ha az övezet, építési övezet azt lehetővé teszi.
   1. Haszonállat tartására szolgáló meglévő épület vagy építmény azon övezetekben, építési övezetekben, melyek nem teszik lehetővé az állattartást
      1. felújíthatók, de nem bővíthetők,
      2. bontás esetén nem építhetők újjá.
5. Aluljárók, felüljárók
6. (1) Aluljárót vagy felüljárót létesíteni csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.
   1. Az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként kereskedelmi és szolgáltató építmények és rendeltetések is kialakíthatók.
7. Ideiglenes építmények
8. (1) Sportterület, sportpálya időjárás elleni védelmét szolgáló sátor csak évente november 1. és március 31. közti időtartamra, ideiglenesen létesíthető.
   1. Egyéb sátor, ponyva
      1. ideiglenes jelleggel, legfeljebb 180 napra állítható fel
         1. közterületen csak közterületi rendezvényekhez,
         2. nem közterületen felvonulási vagy árubemutatási célra,
      2. lakóterületen az elő- és oldalkertben ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
   2. Rendezvényhez tartozó installáció, berendezés, szerkezet közterületen csak a rendezvény idejére, de legfeljebb 30 napra helyezhető el.
9. Hulladékudvar és szelektív hulladékgyűjtő sziget
10. Hulladékudvart létesíteni és szelektív hulladékgyűjtő szigetet elhelyezni csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.
11. fejezet – SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK
12. A rendeltetési egység számának meghatározása
13. (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg
    * 1. a telken létesíthető *általános szintterület*re vonatkozó osztószám, vagy
      2. a telekterület, vagy
      3. az építési övezet egyedi előírása

alapján.

* 1. A számítás során
     1. a földszinti rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zártsorú beépítési módú építési övezetekben,
     2. egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.
  2. Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető *általános szintterület*et és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.
  3. Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma
     1. a 2. melléklet „**§/1**” jelölése esetén
        1. az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
        2. az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m2-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m2-t meghaladó telekterület 250 m2-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
        3. az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;
        4. Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosi karakterű – a TKR-ben lehatárolt – meghatározó területeken
* az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
* az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m2-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m2-t meghaladó telekterület 500 m2-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
* az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 3 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva az 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab

lehet;

* + 1. a 2. melléklet „**§/2**” jelölése esetén
       1. a 2.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
       2. a 2.000 m2-nél nagyobb és a 3.000m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és a 2.000 m2-t meghaladó telekterület 500 m2-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
       3. a 3.000 m²--nél nagyobb telek esetében 4 db és a 3.000 m² feletti telekterület felére számítva az 500 m²-rel történő osztásból adódó hányados szerinti szám egész része szerinti darab

lehet.

* 1. Rendeltetésmódosítás eredményeként a telken a lakások száma nem haladhatja meg a 2. melléklet táblázatai alapján számított maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

1. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása
2. (1) A **2.** melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben foglalt feltételek és a táblázat magyarázatának együttes figyelembevételével alkalmazandók. Amennyiben a Szabályozási Terv, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik, akkor azt kell figyelembe venni.
   1. A 2. melléklet táblázataiban alkalmazott „A – *alapintézmény*, intézmény esetén”, „L lakásrendeltetés estén” és „PP parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt telek esetén” jelöléseket úgy kell alkalmazni, hogy
      1. ha az építési övezetben megengedett lakásrendeltetés létesül – nem beleértve a szolgálati lakást –, akkor az „L” jelölés szerinti paramétert kell betartani,
      2. ha az építési övezetben megengedett *alapintézmény*, intézmény létesül, akkor alkalmazható az „A” jelölés szerinti paraméter, de ez esetben nem vehető igénybe a „KH” jelű kedvezmény, továbbá
      3. a Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén a „PP” jelölés szerinti paramétert kell betartani.
   2. Saroktelek esetén a 2. melléklet táblázatában „S”-sel jelölt beépítettség, *általános szintterületi mutató* értéke alkalmazandó a zöldfelület csökkentett értékének betartásával.
   3. A 2. melléklet táblázata szerinti „§” jelöléssel rögzített telekméret, beépítettség, szintterületi mutató és beépítési magasság értéket kell betartani, amennyiben az építési övezetben meghatározott feltétel teljesül.
   4. A telek *terepszint alatti beépítettségi mérték*ének meghatározása során nem kell beszámítani
      1. a terepszinten fedett és *zöldtető*vel kialakított
         1. levezető lépcső,
         2. a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli rámpa, alagút,
      2. a földszinti fedetlen terasz

területét.

* 1. A telek beépített területébe be kell számítani a kerítéssel egybeépített vagy nem egybeépített kapuzat, bejárati építmény fedett részét, amennyiben annak bármely befoglaló mérete meghaladja a 2,0 métert.
  2. A telken létesíthető *általános szintterület* meghatározása:
     1. az *általános szintterület* nagyságát az *általános szintterületi mutató* határozza meg, mely az építési helyre, a beépítési magasságra, az udvari térarányokra, az épületek közötti távolságra, valamint a telepítési távolságra vonatkozó paraméterek és szabályok együttes alkalmazása miatt a megengedettnél kisebb is lehet;
     2. meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni,
     3. szintterületi mutató **kedvezmény** adható a **60. §** szerinti feltételekkel.
  3. Az épület magasságának megállapítása során amennyiben a telken létesíthető legnagyobb épületmagasság (Ém) vagy az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (*Pmu érték*) mellett rögzítésre került
     1. a legnagyobb lejtő felőli homlokzatmagasság (HL) értéke, vagy
     2. az épület legmagasabb pontjának (Élp) értéke,

ott a magassági szabályokat együtt kell betartani.

* 1. Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek *általános- és parkolási szintterületi mutató*ját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a *teleknyúlvány* területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.
  2. Két vagy több övezetbe (építési övezetbe vagy övezetbe) tartozó telek esetében – megosztás hiányában – a beépítési paramétereket mindkét övezet esetében az adott övezetnek megfelelő telekrész területére kell számolni és a beépítést az eltérő övezeteknek megfelelően kialakítani, ha a Szabályozási Terv nem rendelkezik másként.

1. A szintterületi paraméterek
2. (1) Az építési övezet meghatározza
   * 1. a telek **legnagyobb megengedett** ***általános szintterületi mutató*ját,** melyetaz *általános szintterület* és a telekterület hányadosaként,
     2. a telek **legnagyobb megengedett** ***parkolási szintterületi mutató*ját,** melyeta *parkolási szintterület* és a telekterület hányadosaként

kell megállapítani.

* 1. Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során
     1. a megengedett legnagyobb ***általános*** *szintterületi mutató*t figyelembe **kell** venni, és
     2. a megengedett legnagyobb ***parkolási*** *szintterületi mutató*t figyelembe **lehet** venni,

kivéve, ahol az építési övezet előírása ettől eltérően rendelkezik.

* 1. Az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számítása során [7. melléklet 10. ábra]:
     1. az ***általános szintterület****i mutató* számításánál
        1. az *általános szintterület*et be kell számítani,
        2. a *parkolási szintterület*et pedig be lehet számítani, és
        3. be kell számítani a **garázs** szintterületének **azon részét**, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott *parkolási szintterületi mutató* alapján számított *parkolási szintterület*et;
     2. a ***parkolási szintterületi*** *mutató* számításánál csak a *parkolási szintterület*et szabad beszámítani.
  2. Az *általános szintterület*be a **bruttó alapterület egészét be** kell számítani **az alábbi** fedett, de oldalirányban nyitott terek esetében *[7. melléklet 10. ábra]*
     1. loggia,
     2. fedett terasz, erkély és függőfolyosó – mely akkor számít fedettnek, ha a lefedés azon a szinten vagy legfeljebb az a fölötti szinten kerül kialakításra, melyhez a fedett és nyitott tér tartozik –,
     3. egyéb közterülettel nem határos, szilárd padlóburkolattal rendelkező fedett és nyitott tér,
  3. Az *általános szintterület*be nem kell beszámítani [7. melléklet 10. ábra]
     1. az építményszintek alábbi részeinek bruttó alapterületét:
        1. 1,9 méternél kisebb belmagasságú helyiség, helyiségrész,
        2. az első pinceszinten kialakított, lakásonként legfeljebb 12 m2 tárolóhelyiség,
     2. az építményszintek alábbi nyitott részeinek – a homlokzati falon kívülre eső – bruttó alapterületét:
        1. tornác,
        2. fedetlen, erkély és függőfolyosó,
        3. közterülethez csatlakozó árkád,
     3. az építményszintek alábbi részeinek bruttó alapterületét:
        1. fedetlen udvar,
        2. fedetlen terasz,
     4. az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
  4. Az *általános szintterület* számítása során
     1. a lépcső, lépcsőház, rámpa bruttó alapterületét legfeljebb egy építményszinten szabad kihagyni,
     2. a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű-) nettó alapterületét csak egy építményszinten kell beszámítani.
  5. A ***parkolási szintterület*be** kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül
     1. a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
     2. a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér, terepszint alatti fedett alagút,
     3. az épületen belüli gépjármű-közlekedésre szolgáló lehajtó és felhajtó rámpa,
     4. a parkolóterületen belüli lépcső, lépcsőház, és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
     5. a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár

területe, melyek figyelembevétele során, az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az *általános szintterület*hez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az *általános szintterület*be.

* 1. A *parkolási szintterület*be nem kell beszámítani
     1. a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli, terepszinten fedett és *zöldtető*vel kialakított rámpa, alagút bruttó alapterületét,
     2. a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű) nettó alapterületét,
     3. a 43.§ (2) bekezdés szerinti minden kialakított kötelező többletparkolóhely (db) után legfeljebb 25 m2 alapterületet.
  2. A ***parkolási szintterület*be** a **(6)** **bekezdés** szerinti szintterületet akkor nem kell beszámítani, ha azokat az *általános szintterület* már tartalmazza.
  3. Az általános és a *parkolási* ***szintterület* számítása során csak egyszeresen kell** **beszámítani** az akadálymentesítésre szolgáló gyalogosrámpa által elfoglalt alapterületet.
  4. Az épület közterület vagy **természetes terep** fölé nyúló építményrészeit a (4) - (8) bekezdések szabályainak figyelembevételével a megfelelő szintterülethez hozzá kell számítani (*zárterkély*, loggia, egyéb túlnyúló épületrészek).
  5. A **meglévő épület** utólagos rendeltetésmódosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázsszintet egyik szintterületi mutatóba sem kell beszámítani.

A **szintterületi mutató kedvezmény** mértéke és alkalmazásának szabályai közhasználat kialakítása esetén:

* + 1. a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;
    2. **a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának** feltétele a **14. §-**ban meghatározott *közhasználatú terület* kialakítása;
    3. **a** b) pont szerinti **szintterületi mutató kedvezménynek** nem feltétele a *közhasználatú terület* Szabályozási Terven való jelölése.

1. A telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírások
2. (1) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány
   * 1. teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
     2. *tetőkert*i *zöldtető*vel, vagy
     3. az a) és b) pontban foglaltakkal együttesen

biztosítható [7. melléklet 11. ábra].

* 1. Az (1) bekezdés szerinti *teljes értékű* (alá nem épített) *zöldfelület*.
     1. területén a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy talajképző kőzet között nem lehet más réteg vagy építmény, és
     2. területének minimum 50%-án biztosítani kell az *alapszintű növénytelepítési mérték*et.
  2. Az (1) bekezdés szerinti *tetőkert*i *zöldtető* esetében
     1. az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és *zöldtető* jelleg alapján kell számolni,
     2. a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.
  3. A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során
     1. a gyephézagos burkolatú felület területének 10%-a,
     2. a *gyeprácsos felület* területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a,
     3. a vízfelület az OTÉK-ban meghatározott jellege szerinti mértékben,
     4. murva, felület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig, továbbá
     5. a *közösségi használatú játszótér vagy sportpálya* vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán) vagy műfű burkolatú felületének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig

számítható be.

* 1. A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba **nem számítható be**
     1. a burkolt környezetben létesülő 1 m2 alatti zöldfelület,
     2. felszíni parkoló 2 m2 alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre,
     3. **3 méternél alacsonyabban** fedett zöldfelület területe.
  2. Az telek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
  3. A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető
     1. felszíni burkolat, a zöldfelületi arányba nem beszámítható szórt burkolat kialakításával,
     2. a zöldfelület csökkentését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.
  4. Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, akkor bármilyen építmény, szerkezet, burkolat csak akkor létesíthető, ha a zöldfelület mértéke növelésre kerül az előírtnak megfelelően és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.
  5. Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, és az előírt zöldfelület a kialakult beépítettség miatt már nem alakítható ki, akkor a telek beépített területébe be nem számítandó bármilyen építmény, szerkezet, burkolat a telekterület legfeljebb 5%-án létesíthető, és a már kialakult zöldfelület mérete nem csökkenhet, és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.

1. fejezet – A magassági szabályok
2. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja
3. (1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet
   * 1. az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb **épületmagasság** **(Ém érték),**
     2. a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: *Pmu érték*).
   1. A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni
      1. az **épület legmagasabb pontjának** **(Élp)** vagy a **lejtő felőli homlokzatmagasság (HL)** értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a **Hatodik rész kiegészítő előírása** vagy a Szabályozási Terv meghatározza, és
      2. a Szabályozási Terven rögzített *„magassági méretezés*”-sel, továbbá
      3. az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a **Hatodik rész kiegészítő előírásá**ban rögzített egyéb magassági előírásokkal.
   2. Az épület legmagasabb pontja fölé nem nyúlhat épületrész – az OTÉK-ban meghatározottak kivételével.
   3. [[3]](#footnote-3) Az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas oromfal felületét.
   4. Az építési helyen belüli lejtős terepszakaszon az épület lejtő felőli homlokzatának magassága nem haladhatja meg – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – az építési övezetben meghatározott beépítési magasság értékének
      1. 1,25-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 10-25% közötti,
      2. 1,5-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 25% feletti.
   5. A homlokzat síkjában kialakított 1,0 méternél magasabb földrátöltés teljes magasságát be kell számítani az épületmagasságba, ha a rendezett terep rézsűhajlása meredekebb 1:3-nál vagy támfalas kialakítású.
   6. A beépítési magasság számítása során a templomtorony magasságát nem kell figyelembe venni.
   7. Ahol a 3. melléklet
      1. ***meglévő épület(rész)*** jelölést alkalmaz, ott a meglévő épület(rész) párkánymagassága nem növelhető, új épület párkánymagassága nem haladhatja meg a korábbi meglévő épület(rész) párkánymagasságát,
      2. ***kialakult egyedi beépítés*** jelölést alkalmaz, ott a kialakult beépítés magassága nem növelhető, új épület magassága nem haladhatja meg a korábbi beépítés magasságát.
4. Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása
5. (1) A Pmu vonal
   * 1. helye
        1. a telek előkerti határvonalára, előkert hiányában a telek homlokvonalára állított, vagy
        2. ha a Szabályozási Terv *építési vonal*at rögzít, akkor az arra állított,

függőleges síkon van *[7. melléklet 8. ábra]*,

* + 1. **magassága** a 3. **mellékletben** meghatározott ***Pmu érték***, melyet az alkalmazása során
       1. a *járdavonal* legalacsonyabb pontjától **kell mérni** *[7. melléklet 8. ábra], vagy*
       2. ha a *járdavonal* két vége közötti szintkülönbség meghaladja a 1,5 métert, akkor a *járdavonal* alacsonyabb végétől **kell mérni,** és
       3. amennyiben a *járdavonal* 12 méternél hosszabb, akkor a bb) alpont alkalmazása során a *Pmu érték*ét 12 méterenként ismételten kell megállapítani**.** *[7. melléklet 8. ábra]*
       4. ha a *Pmu érték*e nem haladja meg a 7,5 métert és a *járdavonal* két vége közötti szintkülönbség meghaladja a 1,5 métert, abban az esetben a ba) és bb) alpont figyelmen kívül hagyható, de a bc) alpont szerinti 12 méterenkénti ismételt megállapítás alkalmazandó*.*
  1. A ***magassági idom*** meghatározásának szabályai [7. melléklet 9. ábra]:
     1. a ***magassági idom*** az (1) bekezdés szerint meghatározott ***Pmu vonal*ra** fektetett, a telekbelső irányába emelkedő ferde magassági síkból és a ***Pmu vonal*** felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes magassági síkból (együtt magassági síkok) áll,
     2. a ferde magassági sík hajlásszöge 45º,
     3. a ferde magassági síkot a telek teljes szélességében a két sík metszésvonaláig, a vízszintes síkot ettől a metszésvonaltól a telekbelső felé, a telek teljes további terjedelmében figyelembe kell venni az építési hely felett.
  2. A ***magassági idom*** meghatározásának speciális szabályai *[7. melléklet 9. ábra]*:
     1. **saroktelek** esetén a *magassági idom*ot a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg,
     2. amennyiben a saroktelken eltérő ***Pmu érték*** került meghatározásra, akkor az alacsonyabb *Pmu érték*kel jelölt telekrészen az alacsonyabb *Pmu érték*nek megfelelő vízszintes síkot kell figyelembe venni,
     3. két utcára **átmenő telek** eltérő ***Pmu érték*ei** esetén a különböző magasságú vízszintes magassági sík közötti térbeli váltás helye a telek felezővonalában van,
     4. ahol a ***Pmu érték*e** nem a telekhatáron tér el egymástól, ott a Szabályozási Terv pontosítja a 3. **melléklet** szerinti ***Pmu érték*** alkalmazási sávját a magassági méretezés rögzítésével.
  3. A ***Pmu érték*** szabályai telekalakítás esetén:
     1. amennyiben a 3. **mellékletben** a telekhatáron eltérő ***Pmu érték*** került rögzítésre, akkor a telekalakítás után,
        1. a ***Pmu érték*** a telekhatár változásának megfelelően változik,
        2. telekegyesítés esetén, a térképen jelölt *Pmu érték*et kell figyelembe venni, de a magassági váltás helye 6-6 méteres sávban a jelöléstől eltérhet,
     2. a saroktelek esetében, ha az a keskenyebb utca felőli, alacsonyabb ***Pmu érték*kel** jelölt telekkel kerül egyesítésre, akkor a 3. **mellékletben** a telekhatáronjelölt ***Pmu érték*et** kell a továbbiakban is figyelembe venni.

1. A magassági idom alkalmazásának szabályai
2. (1) A ***magassági idom*** síkjai fölé csak az alábbi szabályok szerint nyúlhat épületrész *[7. melléklet 9. ábra]*
   * 1. a **ferde magassági sík feletti** – teljes telekszélességű –térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész,
        1. ha a 3. mellékleten a telek előtt nincs „keskeny utca” jelölés feltüntetve, és
        2. ha a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a közterület felőli homlokzat szélességének 1/3-át,
     2. a **vízszintes magassági** sík fölé emelkedhet épületrész
        1. az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz esetén, és
        2. legfeljebb 3,0 méterrel tetőfelépítmény esetén – a ba) alpontban foglaltaktól függetlenül –, és
        3. legfeljebb 2,0 méterrel a nem falazott kémény, szellőző vagy műszakilag szükségessé váló kéménymagasítás esetén,
     3. az a) pont és a ba) alpont szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg a homlokzat szélességének 1/3-át.
   1. A magassági síkok fölé való **túlnyúlás mértéke figyelmen kívül** hagyható
      1. a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása esetén,
      2. a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,
      3. a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében.
3. Magassági illeszkedés a zártsorú csatlakozásnál
4. (1) Védett szomszéd épülethez való csatlakozás esetén az új épület *csatlakozó párkánymagasság*a
   * 1. a védett épület *csatlakozó párkánymagasság*ától legfeljebb ±1,2 méterrel térhet el,
     2. két védett épület között a magasabbik épület *csatlakozó párkánymagasság*ától legfeljebb ±0,8 méterrel térhet el,
     3. egy védett épület és egy nem védett épület között a védett épület *csatlakozó párkánymagasság*ától
        1. legfeljebb -1,2 méterrel térhet el, ha a védett épület a magasabb,
        2. legfeljebb 1,2 méterrel lehet magasabb, ha a védett épület legfeljebb 6,0 méterrel alacsonyabb, mint a magasabb szomszéd épület,
        3. legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb, ha a védett épület több mint 6,0 méterrel alacsonyabb, mint a magasabb szomszéd épület

a *Pmu vonal és* *Pmu érték* betartása mellett.

* 1. A magassági illeszkedés során, amennyiben a szomszéd telek
     1. nem beépített, akkor annak *Pmu vonal*át,
     2. védettség alatt nem álló épülettel beépített, akkor annak csatalakozó párkánymagasságát

kell figyelembe venni a (3) - (5) bekezdések szerint.

* 1. Amennyiben a **szomszéd** **telekre vonatkozó** ***Pmu vonal*** vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének *csatlakozó párkánymagasság*a az építéssel érintett telek *Pmu vonalánál alacsonyabban van*, és különbségük
     1. 4,0 méter vagy annál kisebb, akkor az épület magassági csatalakozását úgy kell kialakítani, hogy minél kisebb legyen a telekhatáron tűzfalasan létrejövő csatlakozó felület,
     2. 4,0 méternél nagyobb, akkor nem kell figyelembe venni a szomszédos telek *Pmu vonal*át vagy meglévő épületének *csatlakozó párkánymagasság*át az épület magassági csatalakozásakor.
  2. Amennyiben a **szomszéd** **telekre vonatkozó** ***Pmu vonal*** vagy a szomszéd telek védettség alatt nem álló épületének *csatlakozó párkánymagasság*a az építéssel érintett telek *Pmu* vonalánál magasabban van, és
     1. az építéssel érintett telek homlokvonalának hossza meghaladja a 12 métert, akkor a szomszéd telek *Pmu vonal*ához vagy meglévő épületének *csatlakozó párkánymagasság*ához a telekhatártól mért legalább 3,0 méteres szélességű homlokzatszakaszon a *magassági idom*ra vonatkozó szabályok figyelembevételével kell csatlakozni,
     2. az építéssel érintett telek homlokvonalának hossza legfeljebb 12 méter, akkor nem kell figyelembe venni a szomszéd telek *Pmu vonal*át vagy meglévő épületének *csatlakozó párkánymagasság*át az épület magassági csatalakozásakor.
  3. Amennyiben a **szomszéd** beépítetlen **telekre vonatkozó** ***Pmu vonal*** az építéssel érintett telek *Pmu* vonalának magasságával megegyezik, akkor az új épület *csatlakozó párkánymagasság*a meg kell, hogy egyezzen a *Pmu vonal* magasságával.
  4. A (3) –(5) bekezdést nem kell betartani, amennyiben a Szabályozási Terv a magassági csatlakozást másként határozza meg.
  5. Az **udvari épületszárny** – ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
     1. udvarihomlokzatának homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 3,5 méterrel haladhatja meg a *Pmu érték*et,
     2. új tűzfalának magassága a csatlakozó szomszéd tűzfal magasságánál legfeljebb 1,2 méterrel lehet magasabb a telek közterületről nem látható (takart) részén.

1. Lakóhelyiségek padlószintmagassága
2. (1) Új épület létesítése vagy rendeltetésmódosítás esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága a **KÖu övezetbe sorolt közterület felé eső** épülettraktusban a közterület rendezett terepszintjétől számítva
   * 1. az Ln-1, Ln-2, Vt-V, Vi-1 és Vi-2 jelű zártsorú beépítési módú építési övezetekben legalább 6,0 méter,
     2. az a) pontban fel nem sorolt zártsorú beépítési módú építési övezetekben
        1. legalább 1,5 méter, ha az épület közterület felé néző *homlokzati sík*ja és a telek homlokvonala közötti távolság legfeljebb 2,0 méter,
        2. legalább 1,0 méter, ha az épület közterület félé néző *homlokzati sík*ja és a telek homlokvonala közötti távolság meghaladja a 2,0 métert de legfeljebb 5,0 méter,
        3. nem korlátozott**,** ha az épület közterület felé néző *homlokzati sík*ja és a telek homlokvonala közötti távolság meghaladja az 5,0 métert,

kivéve, ha az építési övezet, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.

* 1. Új épület létesítése esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága **a nem KÖu övezetbe sorolt közterület felé** eső épülettraktusban a közterület rendezett terepszintjétől számítva a zártsorú beépítési módú építési övezetekben
     1. legalább 1,0 méter, ha az épület közterület felé néző *homlokzati sík*ja és a telek homlokvonala közötti távolság kisebb 5,0 méternél,
     2. nem korlátozott, ha az épület közterület felé néző *homlokzati sík*ja és a telek homlokvonala közötti távolság legalább 5,0 méter.
  2. Pinceszinti lakás nem létesíthető.

NEGYEDIK RÉSZ - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

1. FEJEZET – Lakóterületek
2. Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései
3. (1) Az **Ln-1, Ln-2** és az **Ln-3** jelű **nagyvárosias lakóterületek** **jellemzően** zártsorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. az **Ln-1, Ln-2** ésaz **Ln-3** jelű építési övezetek
         1. általános előírásait rögzítő **68-71. §-**sal,
         2. a részletes előírásait rögzítő **72-76. §**-sal és
      2. a **2*.* melléklet** **1-3.** **táblázat**ában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
4. (1) **Épület** –ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
   * 1. lakás,
     2. szállás jellegű,
     3. kereskedelmi, szolgáltató,
     4. *alapintézményi*,
     5. intézményi, úgymint
        1. nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
        2. hitéleti,
        3. kulturális
        4. igazgatási, valamint
        5. egyéb intézményi,
     6. irodai,
     7. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
        1. vendéglátó,
        2. sport,
        3. önálló parkolóház, mélygarázs,
        4. kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés ­– ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
        5. a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. **Kereskedelmi** rendeltetés
     1. csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
     2. telkenként legfeljebb összesen 2.500 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

* 1. Nem létesíthető
     1. lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
     2. a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     3. önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület,
     4. nagykereskedelmi rendeltetés, -áruház,
     5. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –,
  2. A **telken** –ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,egy vagy **több *főépület*** helyezhető el az alábbiak betartásával:
     1. **csak egy *főépület*** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
     2. az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – a (6) bekezdés betartásával **több *főépület*ben** szabad csak megvalósítani.
  3. **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
  4. Az **újépítésű**, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden **lakás** után egy, legalább 2,0 m2-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
  5. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  6. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények** közül nem helyezhető el
     1. kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
     2. kerti épített tűzrakóhely,
     3. kerti pavilon.

1. (1) A lapostetővel kialakított **pinceszint vagy a mélygarázs feletti** 50 m2-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább *félintenzív zöldtető*t kell létesíteni**.**
   1. A zártsorú beépítési módú építési övezetben földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén *intenzív zöldtető*t kell létesíteni. A *zöldtető*t nem kell kialakítani, ha
      1. az épületrész zárófödémének területe 50 m2–nél kisebb, vagy
      2. az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
   2. A **földszinten** a zártsorú beépítésű építési övezetekben
      1. az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
      2. teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,
      3. nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65. § rendelkezései betartásával,
      4. legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
   3. **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a zártsorú beépítési módú építési övezetben a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:

* + 1. **az udvari** párkánymagasság az utcai *járdavonal*tól mért ***Pmu érték*et** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
    2. kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,
    3. legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha
       1. a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
       2. a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

A **43. §** szerinti *parkolási kötelezettség* **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

* + 1. földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;
    2. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
       1. az épület mélygarázsában,
       2. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
       3. lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban

történhet,

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettség*en és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
    1. amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
       1. a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
       2. földszinti teremgarázs

létesíthető a *főépület*en belül;

* + 1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából

létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

1. Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) A **Ln-1/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. Az **Ln-1/Z-1** és az **Ln-1/Z-2** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épületköz létesíthető,
      2. a kereskedelmi célú rendeltetés *általános szintterület*e telkenként legfeljebb 3.000 m2 lehet.
   2. Az **Ln-1/EI/Z-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épületköz létesíthető;
      2. a kereskedelmi célú rendeltetés *általános szintterület*e telkenként legfeljebb 500 m2 lehet.
   3. Az **Ln-1/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.
3. Az Ln-2 jelű építési övezetek részletes előírásai
4. (1) Az **Ln-2/AI/SZ,** az **Ln-2/AI/Z** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmény*ek, az **Ln-2/EI/Z** jelű építési övezetek jellemzően intézmények létesítésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **a jelölésnek megfelelően szabadonálló vagy** **zártsorú.**
   1. Az **Ln-2/AI/SZ-1** és az **Ln-2/AI/SZ-2** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
      1. egészségügyi, szociális *alapintézmény*i,
      2. nevelési- oktatási *alapintézmény*i, és
      3. az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetések létesíthetők.

* 1. Az **Ln-2/AI/Z-1** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
     1. egészségügyi, szociális *alapintézmény*i,
     2. nevelési- oktatási *alapintézmény*i, és
     3. az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetések létesíthetők, továbbá

* + 1. épületköz és épülethézag is létesíthető.
  1. Az **Ln-2/AI/Z-2**, az **Ln-2/AI/Z-3** és az **Ln-2/AI/Z-4** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározottak közül csak
     1. nevelési, oktatási *alapintézmény*i, és
     2. az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetések létesíthetők; továbbá

* + 1. az **Ln-2/AI/Z-4** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.
  1. Az **Ln-2/EI/Z-1** építési övezetben új lakás nem létesíthető.
  2. Az **Ln-2/EI/Z-2** építési övezetben
     1. a telek nem osztható meg;
     2. a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. *alapintézmény*i,intézményi,
        2. szállás jellegű,
        3. vendéglátó,
        4. kereskedelmi– telkenként legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel –,
        5. az ba)-bd) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

* 1. Az **Ln-2/EI/Z-3** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül
        1. lakás, és
        2. kereskedelmi

rendeltetés nem létesíthető, továbbá

* + 1. lapostetőn *zöldtető* létesítendő,
    2. építeni az olajtartály kiemelését és a szükséges kármentesítés elvégzését követően lehet.
  1. Az **Ln-2/EI/Z-4** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározottak közül csak
     1. egészségügyi *alapintézmény*i, intézményi,
     2. szállás jellegű – a hozzá-tartozó vendéglátással, szolgáltatással, kereskedelemmel –,
     3. lakás,
     4. az a)-c) pontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető, továbbá

* + 1. épülethézag kialakítható.
  1. Az **Ln-2/EI/Z-5** építési övezetben
     1. a **68. §**-ban meghatározottak közül lakásrendeltetés nem létesíthető,
     2. épületköz kialakítható.

1. (1) A **Ln-2/Z** és **Ln-2/O** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **a jelölésnek megfelelően zártsorú vagy oldalhatáron álló.**
   1. Az **Ln-2/Z-10** építési övezetre csak a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani.
   2. Az alábbi építési övezetekre a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani, továbbá épületköz és épülethézag is létesíthető:
      1. **Ln-2/Z-2**,
      2. **Ln-2/Z-3**,
      3. **Ln-2/Z-4**,
      4. **Ln-2/Z-5**,
      5. **Ln-2/Z-6**,
      6. **Ln-2/Z-9**,
      7. **Ln-2/Z-11**,
      8. **Ln-2/Z-12**,
      9. **Ln-2/O-1**.
   3. Az **Ln-2/Z-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épületköz és épülethézag is létesíthető;
      2. a kereskedelmi célú rendeltetés *általános szintterület*e telkenként legfeljebb 3.000 m2 lehet.
   4. **Ln-2/Z-7** és az **Ln-2/Z-8** építésiövezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
      2. az **Ln-2/Z-7** építési övezetben továbbá az épületmagasság 14955 hrsz-ú ingatlanon nem haladhatja meg a 10 métert;
      3. az **Ln-2/Z-8** építési övezetben továbbá.
         1. a megengedett *Pmu érték*et a Szabályozási Terven jelölt magassági méretezés betartásával együtt kell alkalmazni, és
         2. a 14948/1 hrsz-ú ingatlanon a homlokzatmagasság akkor érheti el a Szabályozási Terven zárójelben meghatározott 13, 5 métert, ha 14949 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatáron tűzfalas kialakításra kerül sor.
   5. Az **Ln-2/Z-13**, **Ln-2/Z-14**, építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. új lakás a közterület felé nézően a meglévő, vagy a tervezett épület első emeletén sem alakítható ki;
      2. épületköz és épülethézag is létesíthető;
      3. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterületnek megfelelő, de legfeljebb 2.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
      4. a **68.§** (6) bekezdés figyelmen kívül hagyható.
2. (1) Az **Ln-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. Az alábbi építési övezetekre csak a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
      1. **Ln-2/EI/SZ-1**
      2. **Ln-2/SZ-1**.
   2. Az **Ln-2/SZ-2** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
      2. *parkolási kötelezettség* a terepszinten, vagy az épület földszinti vagy pinceszinti gépkocsi tárolójában, teremgarázsában, továbbá önálló terepszint alatti építményben biztosítható.
   3. Az **Ln-2/SZ-3** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. az oldalkert 3,0-3,5 méter;
      2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
   4. Az **Ln-2/SZ-4** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol az oldalkert 4,0 méter.
   5. Az **Ln-2/EI/SZ-2** építési övezetben
      1. a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
         1. szállás jellegű – a hozzá-tartozó vendéglátással, szolgáltatással, kereskedelemmel –, és
         2. a szállás jellegű rendeltetés használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. az épület 30 méteres padlószint feletti magasságát az épületmagasság számításba bővítés esetén nem kell figyelembe venni, de az épület magasházas része nem magasítható.
  1. Az **Ln-2/EI/SZ-3** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
     1. kulturális, és nevelési, oktatási *alapintézmény*i, intézményi,
     2. vendéglátó,
     3. az a) és b) pont szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

* 1. Az **Ln-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

1. Az Ln-3 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) Az **Ln-3** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.
   1. Az **Ln-3/SZ-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. a Budakeszi út melletti saroktelek gépjárművel történő megközelítése az alsóbbrendű út felől biztosítandó;
      2. a *parkolási kötelezettség* biztosítása során
         1. az épületek udvarán, terepszinten legfeljebb 3 felszíni parkolóhely alakítható ki, kertépítészeti kialakítással összehangoltan,
         2. a további gépjárművek elhelyezését önálló terepszint alatti építményben, vagy az épület tömegén belül kell biztosítani;
      3. a terepszint alatti építmények felett *intenzív zöldtető* alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
   2. Az **Ln-3/SZT-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a beépítés kialakultnak tekintendő, továbbá
      1. egy telken több *főépület* létesíthető,
      2. kialakult épületmagasság nem növelhető,
      3. kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
   3. Az **Ln-3/EI/SZ-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál és a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani.

1. Az Lk-1 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései
2. (1) **Az Lk-1** jelű **kisvárosias lakóterületek** **jellemzően** zártsorú, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. az **Lk-1** jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **78-80. §-**sal, a részletes előírásait rögzítő **81-82. §**-sal**,** és
      2. a **2*.* melléklet** **4.** táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
3. (1) **Épület** –ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
   * 1. lakás,
     2. szállás jellegű,
     3. kereskedelmi, szolgáltató,
     4. *alapintézmény*i
     5. intézményi, úgymint
        1. nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
        2. hitéleti,
        3. kulturális,
        4. igazgatási, valamint
        5. egyéb intézményi,
     6. irodai,
     7. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
        1. vendéglátó,
        2. sport,
        3. önálló parkolóház, mélygarázs,
        4. kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés ­– ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
        5. a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete – a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézmény*i és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetés kivételével - nem haladhatja meg az épület *általános szintterület*ének felét, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein.
  3. **Kereskedelmi** rendeltetés
     1. csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
     2. telkenként legfeljebb összesen 1.500 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

* 1. Nem létesíthető
     1. lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méteres távolságon belül, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,
     2. a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     3. önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,
     4. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
  2. Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m2-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
  3. A **telken** –ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,egy vagy **több *főépület*** helyezhető el az alábbiak betartásával:
     1. **csak egy *főépület*** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
     2. az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával **több *főépület*ben** szabad csak megvalósítani.
  4. **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
  5. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  6. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények** közül nem helyezhető el
     1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
     2. kerti épített tűzrakóhely,
     3. kerti pavilon.

1. (1) A lapostetővel kialakított **pinceszinti vagy a mélygarázs feletti** 50 m2-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább *félintenzív zöldtető*t kell létesíteni.
   1. A zártsorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén *intenzív zöldtető*t kell létesíteni. A *zöldtető*t nem kell kialakítani, ha
      1. az épületrész zárófödémének területe 50 m2–nél kisebb, vagy
      2. az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
   2. Az **utcavonalon álló épület földszintjén** az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget.

A **43. §** szerinti *parkolási kötelezettség* **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

* + 1. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
       1. az épület mélygarázsában,
       2. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
       3. lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban

történhet,

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettség*en és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
    1. amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
       1. a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
       2. földszinti teremgarázs

létesíthető a *főépület*en belül;

* + 1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából

létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

1. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) Az **Lk-1/AI** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmény*ek, az **Lk-1/EI** jelű építési övezetek jellemzően intézmények, az **Lk-1/Z és Lk-1/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **a jelölésnek megfelelően szabadonálló, zártsorú vagy oldalhatáron álló.**
   1. Az **Lk-1/AI/Z-1** építési övezetben a **78. §**-ban meghatározottak közül csak
      1. nevelési, oktatási *alapintézmény*i, és
      2. az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetések létesíthetők.

* 1. Az **Lk-1/EI/O-1** építési övezetben a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **oldalhatáron álló, és** az építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. az épület a Felhévízi utcai kőfal mentén, 8,0 m mély sávban építhető be szabadonálló vagy oldalhatáron álló épület-elhelyezéssel, a pihenést szolgáló és a szociális funkciók, valamint a kert fenntartását szolgáló funkciók számára;
     2. lakás nem létesíthető;
     3. a telek be nem épített részén közterület alakítási terv alapján közhasználatú közkert létesítendő, korlátozott használattal, mely az esti időszakban lezárható;
     4. a kertet határoló kőfal megtartható, vagy az eredeti jellegét tükröző módon újraépíthető.
  2. Az **Lk-1/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

1. (1) Az **Lk-1/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. Az **Lk-1/Z-1**, építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. telkenként 1 épület építhető;
      2. épülethézag létesíthető;
      3. a belső udvar legkisebb mérete legalább 4,0 méter;
      4. a közterületi határon lévő építési vonaltól a földszinten -30 cm-t, a tetőtéri szinten is legfeljebb +/- 30cm-t lehet eltérni;
      5. a homlokzati párkánykiülés a közterület felé, az ereszcsatornát is beleértve, legfeljebb 70 cm;
      6. a meglévő telekszerkezetet tükröző utcafronti beépítési jelleg megtartandó, a telekösszevonás esetén az összevonás előtti telekosztást a homlokzaton meg kell jeleníteni;
      7. a tetőgerinc magassága legfeljebb 5,0 méterrel haladhatja meg az utcai párkánymagasság vonalát, melynél az udvar felőli gerincmagasságok sem lehetnek magasabbak;
      8. a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,0 méterrel térhetnek el egymástól;
      9. az épület belső udvari épületmagassága 11,0 méter;
      10. a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl legfeljebb 7,5 m lehet;
      11. telkenként 1 db, legfeljebb 3,5 m szélességű gépkocsi behajtó (garázskapu) létesíthető;
      12. a térszín alatti beépítés előírásai a következők:
          1. legfeljebb 1 pinceszint létesíthető,
          2. a térszín alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg a felszín feletti beépítés mértékét, az lc) alpont kivételével
          3. a terepszint alatti beépítés mértéke akkor érheti el 100%-ot, ha legalább 40%-án parkolószint létesül;
      13. a zöldfelület legkisebb mértéke a terepszint alatti 100%-os beépítése esetén 15%;
      14. a térszín alatti beépítések mentén a talaj és rétegvizek elvezetéséről gondoskodni kell (pl.: drénezés).
   2. Az **Lk-1/Z-2**, **Lk-1/Z-3**, építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. Szépvölgyi úti telkek Ürömi úti és Felhévízi utcai telkekkel nem vonhatók össze;
      2. különböző övezetekbe tartozó telkek nem vonhatók össze;
      3. telkenként legfeljebb 2 épület építhető;
      4. több oldalról közterülettel határolt, 900 m2-t meghaladó telekterület és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén több behajtó kialakítását biztosítani kell;
      5. a Felhévízi köz irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható;
      6. a Szépvölgyi út 12. számú és a Felhévízi utca 3. számú épületekhez való igazodásnál az eltérés csak negatív értelemben érvényesíthető;
      7. az épület belső udvari épületmagassága
         1. az **Lk-1/Z-2** építési övezetben legfeljebb 11,0 m lehet,
         2. az **Lk-1/Z-3** építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;
      8. a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl
         1. az **Lk-1/Z-2** építési övezetben legfeljebb 9,0 m lehet,
         2. az **Lk-1/Z-3** építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;
      9. *parkolási kötelezettség* biztosítása
         1. a térszín alatti beépítés legfeljebb 1 szintes, a 800 m2-nél nagyobb telkek esetén 2 szintes lehet;
         2. a második szint mélységében az oldalsó és hátsó telekhatáron álló szomszédos épületektől minimum 3,0 m távolság megtartása szükséges;
         3. a szomszédos telkeken létesítendő garázsszint összenyitása esetén a teremgarázs a telekhatárig kiépíthető;
      10. 10 m alatti telekszélesség esetén az udvar szintje 100%-ig beépíthető, ha az udvar szint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, ebben az esetben a kötelező zöldfelületi arány *tetőkert*ként alakítandó ki;
      11. zöldfelület legkisebb mértéke a telek 100%-os térszín alatti beépítése esetén 15%;
      12. a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,5 méterrel térhetnek el az utcavonal jellemző magassági értékeitől;
      13. az **Lk-1/Z-2** építési övezetben a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-ot, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, két szint térszín alatti építés esetén a második szint 100%-ban gépkocsi tárolást kell, hogy szolgáljon;
      14. az **Lk-1/Z-3** építési övezetben legfeljebb 1 pinceszint létesíthető és a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-t, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül.
   3. Az **Lk-1/Z-2**, építési övezetben a (3) bekezdésben foglaltakon túl megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá
      1. ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
         1. az oldalszárny az északi vagy a nyugati telekhatáron létesítendő, és
         2. az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
      2. ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor
         1. egy oldalszárny létesítése esetén az a) pont előírásait kell betartani,
         2. két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli, illetve a nyugati és a keleti telekhatáron,
         3. az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,
         4. zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,
      3. épülethézag a) és b) telekszélesség esetén is létesíthető.
   4. Az **Lk-1/Z-4**, építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá
      1. épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,
      2. ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
         1. az oldalszárny az északi telekhatáron létesítendő,
         2. az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
      3. ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor
         1. egy oldalszárny létesítése esetén a b) pont előírásait kell betartani,
         2. két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli telekhatáron,
         3. az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,
         4. zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,
      4. épületköz saroktelken létesíthető.
   5. A **Lk-1/Z-5**, **Lk-1/Z-7** építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol épülethézag létesíthető.
   6. Az **Lk-1/Z-6** építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épülethézag létesíthető, és
      2. megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, melynek során
         1. az oldalszárny az észak-nyugati telekhatáron létesítendő,
         2. az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél
      3. a csak a telek oldalhatárán álló és utcafronti szárnnyal nem rendelkező földszintes épület oromfalasan is kialakítható a telek homlokvonalán,
      4. a legfeljebb 5,5 méteres párkánymagasságú épület földszintjén lakás a közterület felé eső földszinti traktusban akkor is létesíthető, ha az a telek homlokvonalához 3 méternél közelebb van,
      5. kereskedelmi rendeltetés telkenként
         1. legfeljebb a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő,
         2. de legfeljebb 350 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető.

* + 1. a 3. melléklet Pmu jelölésének hiányában az alábbi magassági szabályokat és a 62.§ (5) bekezdést együttesen kell betartani
       1. az épületmagasság nem haladhatja meg a 7,5 métert, és
       2. az utca felőli homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert.
  1. Az **Lk-1/Z-8,** az **Lk-1/Z-9**, az **Lk-1/Z-10** építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. épülethézag létesíthető,
     2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
        1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
        2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
  2. **Az Lk-1/SZ-1**, építési övezet
     1. a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a beépítési mód szabadonálló és
     2. az övezetek területére a (8) bekezdés előírásai is vonatkoznak.

1. Az Lk-2 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései
2. (1) **Az Lk-2** jelű **kisvárosias** **lakóterületek** **jellemzően** **szabadonálló beépítési módú** építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családiházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. az **Lk-2** jelű építési övezetek
         1. általános előírásait rögzítő **84-85. §-**sal, és
         2. a részletes előírásait rögzítő **86-91. §**-sal**,** és
      2. **2*.* melléklet** **5.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
3. (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
   * 1. lakás,
     2. szállás jellegű,
     3. kereskedelmi, szolgáltató,
     4. *alapintézmény*i,
     5. intézményi, úgymint
        1. nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
        2. hitéleti,
        3. kulturális
        4. igazgatási, valamint
        5. egyéb intézményi,
     6. irodai,
     7. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
        1. vendéglátó,
        2. sport,
        3. önálló parkolóház, mélygarázs,
        4. kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés ­– ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
        5. a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete – a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézmény*i és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetés kivételével - nem haladhatja meg az épület *általános szintterület*ének felét, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein.
  3. **Kereskedelmi** rendeltetés
     1. csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
     2. telkenként legfeljebb összesen 1.500 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

* 1. Az újépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 m2-t meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 2,0 m2-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
  2. Nem létesíthető
     1. a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     2. önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,
     3. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
     4. *sorgarázs* – a legfeljebb háromegységes támfalgarázs kivételével.
  3. A **telken** –ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,egy vagy **több *főépület*** helyezhető el az alábbiak betartásával:
     1. **csak egy *főépület*** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
     2. az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával **több *főépület*ben** szabad csak megvalósítani.
  4. **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
  5. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  6. Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
  7. 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.
  8. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények** közül nem helyezhető el
     1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
     2. kerti épített tűzrakóhely,
     3. kerti pavilon.
  9. A Budakeszi út, Hűvösvölgyi út mellett lakóépület, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ottlakást is biztosító *alapintézmény*, intézmény esetében a Budakeszi út, Hűvösvölgyi út menti előkertben biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et.

A **43. §** szerinti ***parkolási kötelezettség*** **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

* + 1. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
       1. elsődlegesen a *főépület*en belül, vagy
       2. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
       3. lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkerti támfalgarázsban

történhet,

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettség*en és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
    1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előírt többletparkoló céljából

létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

1. Az Lk-2 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) Az **Lk-2/AI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmény*ek, az **Lk-2/EI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően intézmények ésaz **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. **Az** **Lk-2/AI/SZ-1**, **Lk-2/AI/SZ-2**, **Lk-2/AI/SZ-3**, **Lk-2/AI/SZ-4**, **Lk-2/AI/SZ-5**, **Lk-2/AI/SZ-6**, **Lk-2/AI/SZ-7**, **Lk-2/AI/SZ-8**, **Lk-2/AI/SZ-9**, **Lk-2/AI/SZ-10**, **Lk-2/AI/SZ-11**, **Lk-2/AI/SZ-12**, **Lk-2/AI/SZ-13**, építési övezetben
      1. a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
         1. *alapintézmény*i,
         2. az *alapintézmény* fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
         3. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető;

* + 1. az a) ponttól eltérő, a Rendelet hatálybelépése előtt már meglévő rendeltetés megtartható, legfeljebb a beépített alapterületének 15%-ával bővíthető a beépítési paraméterek együttes betartásával;
    2. az **Lk-2/AI/SZ-2** építési övezetben a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;
    3. az **Lk-2/AI/SZ-4, Lk-2/AI/SZ-9,** **Lk-2/AI/SZ-12** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya vagy játszóterület esetén alkalmazható.
  1. Az **Lk-2/EI/SZ-1**, **Lk-2/EI/SZ-2** építési övezetben a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
     1. *alapintézmény*i,
     2. az intézményi rendeltetések közül egészségügyi, szociális,
     3. az *alapintézmény* és intézmény használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges , továbbá
     4. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető.

* 1. Az **Lk-2/EI/SZ-3**, **Lk-2/EI/SZ-4**, építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. a Budakeszi út melletti saroktelke gépjárművel történő megközelítése az alsóbbrendű út felől biztosítandó;
     2. **az Lk-2/EI/SZ-3** építési övezetbena telken az „A” jelű szintterületi mutató akkor vehető igénybe, ha a tervezett épületben elhelyezésre kerül legalább egy rendeltetési egység közhasználat számára megnyitott szolgáltatás vagy intézményi funkció;
     3. a csatlakozó terepszint alatt legfeljebb 7,5 m pince padlószintű épület, építmény, épületrész helyezhető el;
     4. a *parkolási kötelezettség* biztosítása során
        1. az épületek udvarán, terepszinten max. 3 felszíni parkolóhely alakítható ki, kertépítészeti kialakítással összehangoltan,
        2. a további gépjárművek elhelyezését önálló terepszint alatti építményben vagy az épület tömegén belül kell biztosítani.
  2. Az **Lk-2/EI/SZ-5** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
        1. nevelési, oktatási *alapintézmény*i, intézményi rendeltetés,
        2. kereskedelmi rendeltetés;
     2. lakóépület létesítése során
        1. a párkánymagasság max. 7,5 m lehet a hegygerinc felől csatlakozó eredeti út szintje fölött,
        2. az épületeket *zöldtető*s lapostetővel kell kialakítani,
        3. a szintszám legfeljebb A+F+1 (alagsor+földszint+egy emelet) lehet,
        4. az épület lejtő irányú mélysége max. 17,0 m lehet;
     3. tetőtérben legfeljebb egy szint létesíthető;
     4. lapostető *zöldtető*vel létesíthető;
     5. mérnöki építmény (szennyvízátemelő, trafó, gáznyomás szabályozó, egyéb közművezeték) csak terepszint alatt vagy épületben helyezhető el.
  3. Az **Lk-2/EI/SZ-6** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
        1. lakásrendeltetés,
        2. nevelési, oktatási *alapintézmény*i és intézményi rendeltetés,
        3. kereskedelmi rendeltetés;
     2. a 84.§-ban meghatározottakon túl közösségi szórakoztató épület kizárólag az Európa Szállóhoz kapcsolódó kongresszusi központként létesíthető;
     3. az előkert és az oldalkert mérete
        1. F+T szintmagasságig 5,0 m,
        2. F+1+T szintmagasságig 7,5 m,
        3. F+2+T szintmagasságnál és a fölött 15,0 m;
     4. mérnöki építmény (szennyvízátemelő, trafó, gáznyomás szabályozó, egyéb közművezeték) csak terepszint alatt vagy épületben helyezhető el.
  4. Az **Lk-2/EI/SZ-7** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottakon túl kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építménye is létesíthető;
     2. a telek zöldfelületének legalább 1/3-án biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et;
     3. a terepszint alatti építmények felett *intenzív zöldtető* alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
  5. Az **Lk-2/EI/SZ-8** és az **Lk-2/EI/SZ-14** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. a telek oldalsó telekhatárától mért 6 m széles sávban kialakított rendezett terepszint magassága legfeljebb -3,5 m-rel térhet el a közvetlenül határos eredeti terepszinttől;
     2. az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt;
     3. tereprendezés során nem alakítható ki
        1. 30º-nál nagyobb hajlásszögű rézsű, és
        2. 2,0 méternél magasabb feltöltés és bevágás;
     4. a 10937/18 hrsz-ú telken az előkert
        1. első 5 méterében biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et,
        2. fennmaradó részének legalább 35%-a zöldfelületként alakítandó ki,
        3. db) alpont szerinti területén felszíni parkolók kialakítása estén két parkoló állásonként legalább egy fa ültetendő.
  6. Az **Lk-2/EI/SZ-9** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
        1. lakásrendeltetés,
        2. nevelési-, oktatási-, egészségügyi- és szociális *alapintézmény*i és intézményi rendeltetés;
     2. a Pasaréti tér íves nyugati térfala megtartandó.
  7. Az alábbi építési övezetek elsősorban a kereskedelem, szolgáltatás, valamint a jellemzően – nem kerületi szintű – ellátó intézmények, továbbá irodaházak, szállodák elhelyezésére szolgálnak, ahol a **83-85. §** rendelkezéseit kell betartani:
     1. **Lk-2/EI/SZ-10**
     2. **Lk-2/EI/SZ-11**,
     3. **Lk-2/EI/SZ-12**,
     4. **Lk-2/EI/SZ-13**,
     5. **Lk-2/EI/SZ-15**,
     6. **Lk-2/EI/SZ-16**,
     7. **Lk-2/EI/SZ-17**.
  8. Az **Lk-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

1. (1) Az **Lk-2/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. Az **Lk-2/Z-1**, **Lk-2/Z-2** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épülethézag létesíthető;
      2. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterületnek megfelelő, de legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
      3. az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázsként
         1. kizárólag teremgarázs létesíthető, és
         2. a zárófödémet min. 1,0 m földtakarással *zöldtető*ként kell kialakítani,
         3. a támfalat (futó) növényzettel takarni kell;
      4. a **Lk-2/Z-2** építési övezetben utcai kerítés csak tömör kivitelben – kocsi-áthajtóval – készülhet.
   2. Az **Lk-2/Z-3** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épülethézag létesíthető;
      2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át;
      3. a 3. melléklet Pmu jelölésének hiányában az alábbi magassági szabályokat és a 62.§ (5) bekezdést együttesen kell betartani
         1. az épületmagasság nem haladhatja meg a 7,5 métert, és
         2. az utca felőli homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert.
2. (1) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. A (3)-(5) bekezdés szerinti építési övezetekben a **84.§** (8) bekezdés figyelmen kívül hagyható.
   2. Az **Lk-2/SZ-1**, **Lk-2/SZ-2** építési övezet
      1. a **84. §**-ban meghatározottak közül **nem létesíthető**
         1. intézményi,
         2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

rendeltetés;

* + 1. legkisebb oldalkert és hátsókert 10 méter;
    2. egy épület alapterülete legfeljebb 350 m2 (bruttó) lehet;
    3. lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m;
    4. a **Lk-2/SZ-1** építési övezetben a 10903/1-7, 10905, 10906/1-3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;
    5. az **Lk-2/SZ-2** építési övezetben a telkek nem oszthatók meg.
  1. Az **Lk-2/SZ-3** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. lakás,
        2. szállás jellegű,
        3. vendéglátó,
        4. szolgáltató,
        5. az aa)-ad alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, valamint
        6. terepszint alatt az alaprendeltetést kiszolgáló, kiegészítő

rendeltetés létesíthető;

* + 1. összesen legfeljebb 100 lakó- vagy szállásegység létesíthető;
    2. az építés feltétele nyílt építészeti tervpályázat lebonyolítása.
  1. Az **Lk-2/SZ-11** és az **Lk-2/SZ-29** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

1. (1) A (2) - (10) bekezdés szerinti lakórendeltetést lehetővé tevő Lk-2/SZ jelű építési övezetek telkén új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
   * 1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
     2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
   1. Az **Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5, Lk-2/SZ-6, Lk-2/SZ-7, Lk-2/SZ-8**, **Lk-2/SZ-9**, **Lk-2/SZ-10** építési övezetek
      1. elsődlegesen lakásrendeltetés elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a **84. §** szerinti rendeltetések is elhelyezhetők;
      2. az **Lk-2/SZ-8** építési övezet Vadrózsa utca – Hankóczy Jenő utca – Zilah utca – Herman Ottó utca által határolt területén újonnan kialakításra kerülő telek mérete nem haladhatja meg a 3.000 m2-t;
      3. az **Lk-2/SZ-9** építési övezetSzikla utca – Pálvölgyi út – Szépvölgyi út – Csatárka út – Csalit utca által határolt területén a **84.§**-ban meghatározottak közül csak
         1. lakás,
         2. szállás jellegű,
         3. kereskedelmi – telkenként legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel –,
         4. az ca)-cc) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető; továbbá

* + - 1. egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki.
  1. Az **Lk-2/SZ-12** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a telken jellemzően több társasházas épület helyezhető el.
  2. Az **Lk-2/SZ-13** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, továbbá
     2. egy telken egy épület helyezhető el.
  3. Az **Lk-2/SZ-14** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. lakás,
        2. szállás jellegű,
        3. *alapintézmény*i és intézményi,
        4. irodai,
        5. sport,
        6. az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. a *parkolási kötelezettség*et a *főépület*ben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani;
    2. a terepszint alatti építmények felett *intenzív zöldtető* alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
  1. Az **Lk-2/SZ-15** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázsként kizárólag teremgarázs létesíthető, a zárófödémet min. 1,0 m földtakarással *zöldtető*ként kell kialakítani, a támfalat (futó) növényzettel takarni kell;
     2. 1,2 m feletti magasság felett tömör kerítés nem létesíthető, a támfalkerítés kivételével, melyek növényzettel befuttatása kötelező.
  2. Az **Lk-2/SZ-16** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. teremgarázs az utca felől nem létesíthető,
     2. utcai kerítés csak áttört kivitelben készülhet.
  3. Az **Lk-2/SZ-17, Lk-2/SZ-19** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. az **Lk-2/SZ-19** építési övezetben lapostetős épület létesítése esetén
        1. a 2. melléklet táblázatában szereplő nagyobb épületmagasság alkalmazható, és
        2. az épületmagasságnak megfelelő építményszint zárófödéme felett más felépítmény, gépészeti berendezés nem létesíthető.
  4. Az **Lk-2/SZ-18** építési övezetben
     1. a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések nem létesíthetők, kizárólag
        1. szabadtéri, természetes felületű sportpálya,
        2. magántulajdonban lévő, de közhasználat számára átadott pihenő-játszókert

létesíthető;

* + 1. épület csak korábbi épületalap területen létesíthető.
  1. Az **Lk-2/SZ-20** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, az alábbiak betartásával:
     1. az elhelyezhető lakások száma – a b) pont együttes betartásával –
        1. az előírt legkisebb telekterületet meg nem haladó méretű telken legfeljebb 6 db, és
        2. az előírt legkisebb telekterületet elérő és azt meghaladó területű telken 6-nál több;
     2. lakás akkor létesíthető, ha
        1. a legkisebb zöldfelület területe meghaladja a lakásonként számított 35 m2-t, és
        2. a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m2-rel történő osztásával adódó szám egész része meghaladja a 4-et, mely esetben a létesíthető legnagyobb lakásszám értékét a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m2-rel történő osztásával adódó szám matematikai kerekítés szabályai szerinti értéke adja.

1. (1) **A (2) - (3) bekezdések** szerinti **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek területén– ha az építési övezet másként nem rendelkezik – **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
   * 1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
     2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
   1. Az **Lk-2/SZ-21** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.
   2. Az **Lk-2/SZ-22** építési övezetben
      1. a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás, és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
      2. egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 350 m2 lehet;
      3. egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;
      4. a lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 7,5 m lehet;
      5. a *parkolási kötelezettség* a *főépület*ben, vagy önálló terepszint alatti épületben alakítandó ki.
2. (1) A **(2) - (6)** bekezdések szerinti **Lk-2/SZ** építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik
   * 1. az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
        1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
        2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
     2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
        1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
        2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
   1. Az **Lk-2/SZ-23** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.
   2. Az **Lk-2/SZ-24** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt;
      2. a gépjárműveket épületben vagy önálló terepszint alatti építményben kell elhelyezni;
      3. legfeljebb 3 db felszíni parkolóhely alakítható ki.
   3. Az **Lk-2/SZ-25** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. a meglévő, oldalhatáron állóan kialakított épületnek az építési hely határvonalán kívül fekvő részeinek szintterülete nem növelhető;
      2. épületbővítés vagy elbontás esetén új épület(rész) az építési helyen belül helyezhető el.
   4. Az **Lk-2/SZ-26** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. a *parkolási kötelezettség*et a *főépület*ben, vagy terepszint alatti építményben kell megoldani;
      2. a terepszint alatti építmény felett *intenzív zöldtető* alakítandó ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
   5. Az **Lk-2/SZ-27**, **Lk-2/SZ-28** építési övezetben
      1. a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
      2. járműtároló épülete kizárólag támfalgarázsban létesíthető;
      3. támfal legnagyobb magassága legfeljebb 3,0 méter lehet;
      4. a közterület határától számított 8 méteren belül csak kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló, támfalgarázs helyezhető el;
      5. az **Lk-2/SZ-28** övezetben a Szabályozási Terven jelölt „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó” területen
         1. sem épületet, sem építményt, sem vízzáró burkolatot elhelyezni nem lehet;
         2. az erózió csökkentése érdekében állandó növényborítottságot kell biztosítani.

1. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései
2. (1) **Az Lke-2** és az **Lke-3** jelű **kertvárosias** **lakóterületek** **főként** szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családiházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. az **Lke-2** ésaz **Lke-3** jelű építési övezetek
         1. általános előírásait rögzítő **93-95. §-**sal, és
         2. a részletes előírásait rögzítő **96-104. §**-sal**,** és
      2. **2*.* melléklet** **6. és 7.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
3. (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
   * 1. lakás,
     2. szállás jellegű,
     3. kereskedelmi, szolgáltató,
     4. *alapintézmény*i,
     5. intézményi, úgymint
        1. nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
        2. hitéleti,
        3. kulturális
        4. igazgatási, valamint
        5. egyéb intézményi,
     6. irodai,
     7. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
        1. vendéglátó – a (4) bekezdés figyelembevételével ­-,
        2. sport,
        3. önálló parkolóház, mélygarázs,
        4. kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés ­– ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
        5. a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete – a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézmény*i és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetés kivételével - nem haladhatja meg az épület *általános szintterület*ének felét, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein.
  3. **Kereskedelmi** rendeltetés
     1. csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és
     2. telkenként legfeljebb összesen a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

* 1. Vendéglátó rendeltetést - az *általános szintterület*ének több mint felében - tartalmazó épület csak a KÖu övezetbe sorolt utak vagy a legalább 16 méter széles közterülettel határos telken létesíthető, meglévő épület rendeltetése is csak ilyen esetben módosítható, kivéve, ha az építési övezet a rendeltetést a telken lehetővé teszi. A rendelkezés nem vonatkozik szállás jellegű, rekreációs, sport és az *alapintézmény*hez,intézményhez tartozó vendéglátó rendeltetésre.
  2. Az újépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m2-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
  3. Nem létesíthető
     1. a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     2. önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,
     3. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
     4. *sorgarázs* – a legfeljebb háromegységes sorolt támfalgarázs kivételével.
  4. A **telken** –ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,egy vagy **több *főépület*** helyezhető el az alábbiak betartásával:
     1. **csak egy *főépület*** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
     2. az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – a (9) bekezdés betartásával **több *főépület*ben** szabad csak megvalósítani.
  5. **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
     1. az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
     2. ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
  6. Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
  7. 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.
  8. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  9. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítményeken** és **kerti építményeken túl** 
     1. kerti pavilon,
     2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*

helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

* 1. A telken az előírt zöldfelület területére számított 150 m2-ként egy nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

A **43. §** szerinti ***parkolási kötelezettség*** **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

* + 1. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
       1. elsődlegesen a *főépület*en belül,
       2. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben,
       3. lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban, vagy
       4. lejtőoldali telken terepszint alatti előkerti építményben, emelőszerkezetes kialakítással

történhet;

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettség*en túli járművek elhelyezését szolgálja;
    1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából

létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

1. Az Lke-2 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) Az **Lke-2/AI/SZ** és az **Lke-2/AI/O** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmény*ek, az **Lke-2/EI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **a jelölésnek megfelelően szabadonálló vagy oldalhatáron álló.**
   1. Az **Lke-2/AI/SZ-1**, **Lke-2/AI/SZ-2**, **Lke-2/AI/SZ-3**, **Lke-2/AI/SZ-4**, **Lke-2/AI/SZ-5**, **Lke-2/AI/SZ-6**, **Lke-2/AI/SZ-7**, **Lke-2/AI/SZ-8**, **Lke-2/AI/SZ-9**, **Lke-2/AI/SZ-10**, **Lke-2/AI/O-1** építési övezetben
      1. a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
         1. *alapintézmény*i,
         2. az *alapintézmény* fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
         3. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető;

* + 1. az előkertben portaépület létesíthető;
    2. a Rendelet hatálybelépése előtt már meglévő lakóépület nem bővíthető;
    3. az **Lke-2/AI/SZ-3, Lke-2/AI/SZ-7, Lke-2/AI/SZ-8, Lke-2/AI/SZ-10** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag *alapintézmény* telkén kialakításra kerülő gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható; továbbá
    4. az **Lke-2/AI/SZ-7** építési övezetben a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.
  1. Az **Lke-2/AI/SZ-Sp1** építési övezetben kizárólag sportpálya, sportterület alakítható ki és a **93.§**-ban meghatározott rendeltetések közül kizárólag az *alapintézmény*hez tartozó sportrendeltetés, valamint a fenntartáshoz, működtetéshez szükséges rendeltetések létesíthetők.
  2. Az alábbi építési övezetekre csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
     1. **Lke-2/EI/SZ-2**,
     2. **Lke-2/EI/SZ-7**,
     3. **Lke-2/EI/SZ-8.**
  3. Az **Lke-2/EI/SZ-1**,építési övezetben
     1. a 2. melléklet táblázatában rögzített a „A” jelű *általános szintterületi mutató* a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések közül az alábbiak esetében alkalmazható:
        1. egészségügyi, szociális *alapintézmény*i és intézményi,
        2. irodai,
        3. igazgatási,
        4. az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés;
     2. a **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül nem létesíthető
        1. sport rendeltetés önálló sportépítményként,
        2. parkolóház;
     3. a *parkolási kötelezettség* az épületben, vagy a terepszint alatt biztosítandó;
     4. a 11062 hrsz-ú telek (Szent Ferenc Kórház) Széher úti bejárata előtt kerítés létesítése nem kötelező.
  4. Az **Lke-2/EI/SZ-3** építési övezetben
     1. a **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül csak *alapintézmény*i és intézményi és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető,
     2. a meglévő lakásszám nem növelhető,
     3. a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető.
  5. Az **Lke-2/EI/SZ-4** építési övezetben
     1. **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. lakás,
        2. *alapintézmény*i és intézményi,
        3. irodai,
        4. kereskedelmi – épületenként legfeljebb 350 m2 *általános szintterület*tel –,
        5. az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető, továbbá

* + 1. a lakásrendeltetés nem haladhatja meg a létesíthető *általános szintterület* 25%-át;
    2. a *parkolási kötelezettség* az épületben, vagy önálló terepszint alatti építményben biztosítandó.
  1. Az **Lke-2/EI/SZ-5** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol kereskedelmi rendeltetéstelkenként legfeljebb összesen 750 m2 *általános szintterület*tel létesíthető.
  2. Az **Lke-2/EI/SZ-6** építési övezetben
     1. a **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. *alapintézmény*i,
        2. lakás,
        3. az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető; továbbá

* + 1. telkenként egy épület létesíthető.
  1. Az **Lke-2/EI/SZ-9** építési övezetben a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
     1. *alapintézmény*i és intézményi,
     2. az *alapintézmény*, intézmény fenntartásához, működtetéséhez szükséges továbbá
     3. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető.

* 1. Az **Lke-2/EI/SZ-10** építési övezetben
     1. a **93.§-**ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. szállás jellegű,
        2. irodai,
        3. igazgatási

rendeltetés; továbbá

* + 1. honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági rendeltetés

létesíthető.

* 1. Az **Lke-2/EI/SZ-11** építési övezetben
     1. a **93.§-**ban meghatározott rendeltetések közül lakás nem létesíthető;
     2. egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m2-t, kivéve az *alapintézmény*ek és a sportrendeltetésű épületek esetén;
     3. a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl, az építési hely együttes figyelembevételével.
  2. Az **Lke-2/Sp-1** építési övezetben
     1. a **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. sport,
        2. *alapintézmény*i és intézményi
        3. az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
        4. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető;

* + 1. a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.
  1. Az **Lke-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

1. (1) Az **Lke-2/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. A **(3) - (5)** bekezdések szerinti építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület– ha az építési övezet másként nem rendelkezik
      1. az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
         1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
         2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
      2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
   2. Az **Lke-2/Z-1** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol az épület-elhelyezés sorházas az alábbi szabályok szerint
      1. épülethézag kialakítható;
      2. az épület-elhelyezés sorházas, melynek során az épületmélység nem haladhatja meg
         1. terepszint felett a 15 métert,
         2. terepszint alatt a 20 métert;
      3. az építési helyen belül az épület közterület felőli és udvari homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterre térhet el, legalább 3 méter hosszon;
      4. saroktelek esetében az a) pont szerinti előírás a sorház felőli közterületre vonatkozik.
   3. Az **Lke-2/Z-2** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. a telkek nem vonhatók össze;
      2. épülethézag kialakítható;
      3. az épület-elhelyezés kettőzött svábházas *[7. melléklet 4. ábra]*, az alábbi szabályok szerint
         1. a telken belül legalább egy helyen, az oldalsó telekhatárokkal közel párhuzamosan egy legalább 6,0 méter szélességű be nem épített sávot kell kialakítani (valamelyik oldalsó telekhatár mentén, vagy a telek középső részén), és a be nem épített sáv az egymással szembe forduló épülethomlokzatok sarokpontjai között sem lehet kevesebb, mint 6,0 méter;
         2. ha a telek szélessége lehetővé teszi, hogy a be nem épített sáv a telek középső részére kerüljön, a szélesebb és magasabb új épülettömeget a telek északnyugati telekhatárával közel párhuzamosan kell telepíteni;
         3. a délkeleti telekhatárra helyezhető épület csak keskenyebb és alacsonyabb, vagy legfeljebb a másik épülettel megegyező szélességű és magasságú lehet;
         4. az épület utca felőli homlokzatát a Szabályozási Terven a Hidegkúti út felől jelölt *„utcai homlokzat elhelyezési sávjá”-ban kell kialakítani;*
         5. az oldalsó telekhatár menti hossz-szárny szélesség nem lehet kevesebb, mint 4,5 méter, de nem lehet több mint 7,5 méter;
         6. keresztszárny az előkerti építési határvonaltól mért 10 méteren belül nem létesíthető,
         7. az épület keresztszárnyon át mért szélessége nem lehet nagyobb 10,5 méternél;
         8. az épületek Hidegkúti út felöli homlokzatát az oldalsó telekhatárra közel merőlegesen kell kialakítani, a TKR együttes betartásával;
         9. a hosszházas alaprajz szervezés megőrzése érdekében az épület hossztengelye az építési helyen belül az oldalsó telekhatárral közel párhuzamos kell, hogy legyen;
         10. az épület hossza nem lehet rövidebb az oldalsó telekhatár menti hossz-szárny szélességének másfélszeresénél;
      4. a 66.§ (1) bekezdés figyelmen kívül hagyható;
      5. a Hidegkúti út menti telkeken belül a terepadottság miatt szükségessé váló 1,0 méter magasságot meghaladó támfal, vagy az udvar szintjéről 1,0 méternél jobban kiemelkedő terepszint alatti építmény lejtő felőli falazata a Hidegkúti út menti közterületi telekhatárhoz 25,0 méternél közelebb nem épülhet.
   4. Az **Lke-2/Z-3**,építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. épülethézag létesíthető;
      2. elsősorban több rendeltetést is befogadó épületek létesíthetők, amelyek különösen *alapintézmény*i, intézményi, valamint részben, vagy egészben kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetést foglalnak magukba;
      3. telkenként a kereskedelmi és a szolgáltató rendeltetések együttesen elérhetik a létesíthető *általános szintterület* 100 % -át, melynek során a (2) bekezdés b) pontját nem kell figyelembe venni;
      4. nem létesíthető gépjármű-szerelő és gépjárműalkatrész kereskedelmi tevékenység és szolgáltatás;
      5. a telek beépítéséhez előírt gépjárműtároló a Szabályozási Terven jelöltek szerint terepszint alatt is kialakítható;
      6. az 54566 hrsz-ú és az 54570 hrsz-ú, (természetben a Hidegkúti út 169-171. szám alatti) telkeken a közterületi telekhatáron nem létesíthető kerítés.
2. (1) Az **Lke-2/SZ** jelűépítési övezetek területe jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. A (3)-(6) bekezdés szerinti építési övezetekben a **93.§** (9) bekezdés figyelmen kívül hagyható.
   2. Az **Lke-2/SZ-1** építési övezet a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol a lakásrendeltetés legfeljebb a legnagyobb építhető *általános szintterület* felén létesíthető.
   3. Az **Lke-2/SZ-2** építési övezetben
      1. a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
         1. *alapintézmény*i és intézményi,
         2. irodai,
         3. szolgáltató, vendéglátó
         4. kereskedelmi – telkenként legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel –,
         5. az aa)-ad) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* az a) pontban felsoroltakat kiegészítő rendeltetés céljából elhelyezhető.
  1. Az **Lke-2/SZ-3** építési övezetben
     1. a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. irodai,
        2. lakás, és
        3. az aa)-ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -6,5 méterre lehet az eredeti terepszint alatt;
    2. terepszint felett épületenként legfeljebb három használati szint építhető;
    3. a támfalak
       1. rendezett terepfelszín feletti magassága nem haladhatja meg az 1,3 métert,
       2. egymás közötti távolsága legalább 1,0 méter kell, hogy legyen;
    4. Völgy utcai telekhatáron zajvédelmi kerítés létesítése szükséges, melynek magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert;
    5. portaépület esetében az épületmagasság 4,5 m.
  1. Az **Lke-2/SZ-4** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
     2. egy épület beépítésbe beszámító területe legfeljebb 400 m2 lehet;
     3. a telkek nem oszthatók meg.
  2. Az **Lke-2/SZ-5**, **Lke-2/SZ-6** építési övezet
     1. a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, és ahol **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
        1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
        2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át, továbbá
     2. az **Lke-2/SZ-5** építési övezet területén az épületek telepszerűen helyezkedhetnek el.

1. (1) A **(2) - (12)** bekezdések szerinti **Lke-2/SZ** építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
   * 1. az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
        1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
        2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
     2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
        1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
        2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
   1. Az az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
      1. **Lke-2/SZ-7**,
      2. **Lke-2/SZ-9**,
      3. **Lke-2/SZ-11**,
      4. **Lke-2/SZ-12**,
      5. **Lke-2/SZ-16**.
   2. Az **Lke-2/SZ-8**,építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a 16 méternél kisebb mélységű ún. „fekvő telek” az alábbi feltételekkel építhető be
      1. az előkert mérete 3 méter;
      2. az oldalkert mérete 5,0 méter;
      3. hátsókert mélysége 0 méter, mely esetben
         1. az épület zárt (nyílás nélküli) hátsó homlokzatának legnagyobb párkánymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet,
         2. nyílásokkal kialakított hátsó homlokzat csak abban az esetben létesíthető, ha a hátsó telekhatár felé néző homlokzat távolsága a telekhatártól legalább 6 méter.
   3. Az **Lke-2/SZ-10** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. a Pinceszer utca – (52091/7) hrsz.-ú közterület – Len utca – Aszú utca által határolt területen a megengedett rendeltetések közül csak
         1. lakás,
         2. szállás jellegű,
         3. *alapintézmény*i és intézményi,
         4. irodai,
         5. sport,
         6. az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. a Kecskerágó utca – Bölény köz – és a Bölény utca, Léc utca, Köztársaság utca, Gyíkfű utca által határolt területen
       1. telkenként két lakás létesíthető;
       2. lakó- és olyan vegyes funkciójú épületek helyezhetők el, melyek összes bruttó szintterületének legalább fele lakó rendeltetésű;
       3. az építési telkeket feltáró Kecskerágó utca 59033/2 hrsz-ú telek és a Bivaly utca közötti szakaszát úgy kell kialakítani, hogy az kizárólag a gyalogos és kerékpáros közlekedésre legyen alkalmas, a személygépkocsival történő átközlekedést ne tegye lehetővé.
  1. Az **Lke-2/SZ-13** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a Völgy utca és a Hűvösvölgyi út közötti tömbök telkei esetében kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető.
  2. Az **Lke-2/SZ-14** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. új épület az építési helyen belül, a meglévő épület elbontása esetén az elbontott épület helyével kiegészített építési helyen belül építhető;
     2. a 11392 hrsz.-ú telken, az építési helyen belül a lakófunkciót kiegészítő építmény építhető (a terepadottságokat figyelembe vevően terep alá rejtett gépjárműtároló, kerti-pavilon, pergola);
     3. 5,0 méteres épületmagassággal.
  3. Az **Lke-2/SZ-15** építési övezetben
     1. a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. lakás,
        2. irodai, és
        3. oktatási *alapintézmény*i, intézményi,
        4. az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

* 1. Az **Lke-2/SZ-17** építési övezetben
     1. a **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, melynek során
        1. a telken egy épület helyezhető el, és
        2. telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető;
     2. az épület legnagyobb gerincmagassága 10,5 méter, de nem haladhatja meg a 354,5 mBf értéket;
     3. a tereprendezés során
        1. 35º-nál nagyobb hajlásszögű rézsű nem alakítható ki,
        2. 1,5 méternél nagyobb szintkülönbség esetén a rézsűt lépcsőzve kell kialakítani;
     4. a Szabályozási Terven rögzített *„bővítés helye”* lehatároláson belül kizárólag a meglévő épület bővíthető legfeljebb alapterületének 1,5-szeresére, új épület létesítése esetén a lehatárolás nem vehető figyelembe.
  2. Az **Lke-2/SZ-18** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol az oldalkert mérete 3,0 méter.
  3. Az **Lke-2/SZ-19**, **Lke-2/SZ-20** építési övezetben
     1. a **93. §-**ban meghatározott rendeltetések közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, melynek során
        1. a telken több épület helyezhető el,
        2. épületenként legfeljebb 2 lakás létesíthető,
        3. az épület gerincmagassága:
* az **Lke-2/SZ-19** építési övezetbenmax. 9 méter, de nem haladhatja meg a 362,0 mBf értéket,
* az **Lke-2/SZ-20** építési övezetbenmax. 10,5 méter, de nem haladhatja meg a 354,5 mBf értéket;
  + 1. a tereprendezés során
       1. 35º-nál nagyobb hajlásszögű rézsű nem alakítható ki,
       2. 1,5 méternél nagyobb szintkülönbség esetén a rézsűt lépcsőzve kell kialakítani.
  1. Az **Lke-2/SZ-21** építési övezetben a meglévő lakásszám nem növelhető.
  2. Az **Lke-2/SZ-22** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. telkenként legfeljebb két épület és 4 lakás helyezhető el;
     2. épületenként legfeljebb 2 lakás létesíthető.

1. (1) Az **Lke-2/O** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **oldalhatáron álló.**
   1. Az **Lke-2/O-1**, **Lke-2/O-2**, **Lke-2/O-3**, **Lke-2/O-4**, **Lke-2/O-5**, **Lke-2/O-6**,a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
         1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
         2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
      2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át;
      3. **a**z **Lke-2/O-6** építési övezetben az épület jellemzően az észak-keleti telekhatárra helyezendő, kivéve, ha a szomszédos épületszerkezet homlokzata nem teszi lehetővé.

1. Az Lke-3 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) Az **Lke-3/AI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmény*ek, **Lke-3/EI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. Az **Lke-3/AI/SZ-1**,építési övezetben a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
      1. *alapintézmény*i, és
      2. az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

* 1. Az **Lke-3/EI/SZ-1**, **Lke-3/EI/SZ-4** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.
  2. Az **Lke-3/EI/SZ-2** és az **Lke-3/EI/SZ-3** építési övezetben a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
     1. irodai, és
     2. terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sport,
     3. az a) és b) pontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

1. (1) Az **Lke-3/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. A **(3) - (4)** bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület– ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:
      1. az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
         1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
         2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
      2. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
   2. Az alábbi építési övezetekre az (2) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
      1. **Lke-3/SZ-1**,
      2. **Lke-3/SZ-2**,
      3. **Lke-3/SZ-3**,
      4. **Lke-3/SZ-4**.
   3. Az **Lke-3/SZ-5** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. az 1.000 m2 alatti telken legfeljebb 1 lakás építhető,
      2. *teraszház* abban az esetben sem létesíthető, ha a terep lejtése a tervezett épület hosszában meghaladja a 25 %-ot.
2. (1) A **(2) - (7)** bekezdések szerinti **Lke-3/SZ** jelű építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egység
   * 1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
     2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
   1. Az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
      1. **Lke-3/SZ-6**,
      2. **Lke-3/SZ-8**,
      3. **Lke-3/SZ-11**,
      4. **Lke-3/SZ-14**.
   2. Az **Lke-3/SZ-7** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok – Vadaskerti út által határolt területen
      1. az oldalkert mérete 3,0 méter;
      2. egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m2-t;
      3. a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 7,5 méter;
      4. a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.
   3. Az **Lke-3/SZ-9** építési övezet a **93.§**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
      1. a 3.000 m2-t meg nem haladó területű telken
         1. legfeljebb 4 rendeltetési egység, és
         2. legfeljebb egy *főépület*,

helyezhető el;

* + 1. a 3.000 m2-t meghaladó területű telken minden további 1.000 m2 telekterület után, további egy rendeltetési egység alakítható ki;
    2. új nyeles telek nem alakítható ki;
    3. a 400 m2-t meghaladó alapterületű beépítés esetén, a *főépület*eket két tömegben kell elhelyezni úgy, hogy
       1. *főépület* alapterülete nem lehet kisebb 200 m2-nél, és
       2. az épületek közötti távolság minimum 6 méter;,
    4. a telek előkertjében biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*;
    5. a Hűvösvölgyi út felől legfeljebb egy bejárat alakítható ki telkenként, saroktelek esetén egy sem.
  1. Az **Lke-3/SZ-10** építési övezetben
     1. a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. lakás,
        2. *alapintézmény*i és intézményi,
        3. az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m2-t;
    2. a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.
  1. Az **Lke-3/SZ-12** építési övezetben
     1. a **93. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, ezen túlmenően hétvégi ház is elhelyezhető;
     2. az építési telkeken a *főépület*eken kívül, csak nyitott kerti építmény helyezhető el;
     3. a tereprendezés legfeljebb a telek területének 30 %-át érintheti;
     4. az utcavonalon támfalgarázs nem létesíthető;
     5. a telkek oldal- és hátsó határain tömör kerítés nem létesíthető, az átlátást csak növényzettelepítéssel szabad megakadályozni.
  2. Az **Lke-3/SZ-13** építési övezetben
     1. a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. lakás,
        2. *alapintézmény*i és intézményi,
        3. az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. a telken 1.000 m2-ként egy lakás létesíthető.

1. (1) Az **Lke-3/O** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **oldalhatáron álló.**
   1. Az **Lke-3/O-1**, **Lke-3/O-2**, **Lke-3/O-3**, **Lke-3/O-4**, **Lke-3/O-5** építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:
      1. **a 92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani,
      2. az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
         1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
         2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
      3. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
2. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK
3. A Vt-V jelű vegyes – településközponti – területek építési övezeteinek általános rendelkezései
4. (1) A **Vt-V** jelű **településközponti területek** **jellemzően** zártsorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. a **Vt-V** jelű építési övezetek
         1. általános előírásait rögzítő **105-108. §-**sal, és
         2. a részletes előírásait rögzítő **109-110. §**-sal, és
      2. a **2*.* melléklet** **8.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
5. (1) **Épület –** ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
   * 1. lakás,
     2. szállás jellegű,
     3. kereskedelmi, szolgáltató,
     4. *alapintézmény*i
     5. intézményi, úgymint
        1. nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
        2. hitéleti,
        3. kulturális,
        4. igazgatási, valamint
        5. egyéb intézményi,
     6. irodai,
     7. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
        1. vendéglátó,
        2. sport,
        3. önálló parkolóház, mélygarázs,
        4. kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés ­– ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli, valamint
        5. a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. Az (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. **Kereskedelmi** rendeltetés
     1. csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
     2. telkenként legfeljebb összesen 2.000 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

* 1. Nem létesíthető
     1. lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
     2. a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     3. zavaró hatású tevékenység célját szolgáló épület,
     4. nagykereskedelmi áruház,
     5. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
  2. A **telken** –ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –,egy vagy **több *főépület*** helyezhető el az alábbiak betartásával:
     1. **csak egy *főépület*** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
     2. az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – **több *főépület*ben** szabad csak megvalósítani.
  3. **Az újépítésű**, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 1,5 m2-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló, vagy közös helyiségben.
  4. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  5. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül**
     1. nem helyezhető el
        1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
        2. kerti épített tűzrakóhely;
     2. a megengedetteken túl – ha az építési övezet lehetővé teszi – elhelyezhető
        1. kerti pavilon,
        2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető.*

1. (1) A lapostetővel kialakított **pinceszint, vagy a mélygarázs feletti** 50 m2-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább *félintenzív zöldtető*t kell létesíteni**.**
   1. A zártsorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén *intenzív zöldtető*t kell létesíteni. A *zöldtető*t nem kell kialakítani, ha
      1. az épületrész zárófödémének területe 50 m2–nél kisebb, vagy
      2. az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
   2. A **földszinten** a zártsorú beépítésű építési övezetekben
      1. az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
      2. teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza (nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a;
      3. nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 66. § rendelkezései betartásával,
      4. legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
   3. **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:

* + 1. **az udvari** párkánymagasság az utcai *járdavonal*tól mért ***Pmu érték*et** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
    2. kétszintes **tetőtéri beépítés** nem létesíthető;
    3. **legfeljebb kétszintes** **tetőemelet** létesíthető, és csak akkor, ha
       1. a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
       2. a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

1. (1) A **43. §** szerinti *parkolási kötelezettség* **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
   * 1. földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;
     2. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
        1. az épület mélygarázsában,
        2. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
        3. lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkerti támfalgarázsban

történhet,

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
    1. amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
       1. a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
       2. **földszinti teremgarázs**

létesíthető a *főépület*en belül;

* + 1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából

létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

* 1. A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, vagy közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási Terv**, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** lehetővé teszi.

1. Az Vt-V jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) A **Vt-V/Z** jelű építési övezetek jellemzően a városközpont lakó- és intézményi épületeinek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. Az alábbi építési övezetekre csak a **104-108. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
      1. **Vt-V/Z-1**,
      2. **Vt-V/Z-16**,
      3. **Vt-V/Z-24**,
      4. **Vt-V/Z-25**.
   2. Az alábbi építési övezetekre a **104-108. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani, továbbá épületköz is létesíthető:
      1. **Vt-V/Z-2**,
      2. **Vt-V/Z-8**,
      3. **Vt-V/Z-15**,
      4. **Vt-V/Z-16**,
      5. **Vt-V/Z-18**,
      6. **Vt-V/Z-21**,
      7. **Vt-V/Z-23**.
   3. A **Vt-V/Z-3** építési övezetben,
      1. a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
         1. kulturális,
         2. vendéglátó,
         3. szolgáltató,

rendeltetés létesíthető, továbbá

* + - 1. kiskereskedelmi rendeltetés a Margit körúti és a Kis Rókus utcai telekhatároktól mért legfeljebb 30 méter széles sávban;
      2. legalább 400, de legfeljebb 500 férőhelyes terepszint alatti parkoló, mélygarázs;
      3. a Szabályozási Tervben lehatárolt „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” kiszolgálásához, működéséhez és működtetéséhez szükséges funkciók építményei;
      4. mérnöki műtárgyak (víz- és záportározók, szennyvízátemelők, transzformátor-állomások, energia-átalakítók, gáznyomásszabályozók, közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei);
    1. az ad) alpont szerinti kereskedelmi rendeltetés elhelyezése az – i) pontban meghatározott –
       1. referencia-terepszint felett egyenként legfeljebb 200 m2, összesen legfeljebb 400 m2,
       2. a referencia-terepszint alatt egyenként legfeljebb 400 m2, együtt (referencia-terepszint alatt és felett) összesen legfeljebb 1.500 m2

bruttó szintterülettel történhet;

* + 1. előkert nincs;
    2. épületköz létesíthető;
    3. az épületek, terepszint alatti épületek, épületrészek (mélygarázs) megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa, terepszint alatti kiszolgáló út – a Margit körút kivételével – a területet határoló közterületeken is elhelyezhető;
    4. közterületek, közhasználat céljára átadható területek, a műszakilag szükséges méretekkel létrehozott magánutak ütemezetten is kialakíthatók;
    5. közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész elhelyezhető, kialakítható, a Margit körút és a Kis Rókus utca kivételével;
    6. a terep eredeti felszíne a teljes területen a környezethez illeszkedő tereprendezéssel megváltoztatható;
    7. referencia-terepszintként a határoló közterületek burkolatának magassága által kijelölt felületet kell értelmezni;
    8. a referencia-terepszint alatti építményeket és a referencia-terepszint feletti épületeket 81 cm-t meghaladó termőföld rétegvastagságú *zöldtető*vel kell kialakítani, mely rendelkezés nem vonatkozik a 20 m2-t meg nem haladó bruttó alapterületű tetőfelépítmények, felvonók, gépészeti berendezések építményei építményrészeire;
    9. a terepszint feletti épületek *zöldtető*in terasz, összefüggő burkolat – a zöldfelületek, a szabadidős- és a rekreációs funkciók használatához kapcsolódóak kivételével – nem alakítható ki;
    10. áttört kerítés elhelyezhető;
    11. az építési övezet területén médiafal épülettel együtt tervezetten sem helyezhető el;
    12. az épület legmagasabb pontja 7,5 lehet.
  1. A **Vt-V/Z-4** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. épületköz létesíthető,
     2. a beépítési mértéket már meghaladó zártudvaros épületek
        1. a szomszédos (13373/9 hrsz) kert felé néző homlokzati nyílászárói továbbra is megtartandók kialakult állapotuk szerint,
        2. a 13356 hrsz-ú ingatlanon a Szabályozási Terven jelölt helyen a szomszédos magasabb (13357 hrsz) épületnek megfelelő párkánymagasságig az épület magasítható, tetőemelet létesíthető,
     3. a 13350 hrsz-ú épület keleti, a telek oldalhatárán kialakított nyílászárói továbbra is megtartandók kialakult állapotuk szerint.
  2. A **Vt-V/Z-5** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. a meglévő lakásszám nem növelhető, a beépítetlen telken legfeljebb 2 lakás alakítható ki;
     2. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterületnek megfelelő, de legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
     3. az utcában a telkek szélességi mérete nem változtatható meg, a telekstruktúra megőrzendő;
     4. a hátsókert 6,0 méter, vagy ha ennél kisebb, akkor a kialakult állapot szerinti;
     5. csak tömör kerítés létesíthető;
     6. az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázsként kizárólag teremgarázs létesíthető;
     7. a zárófödémet min. 1,0 m földtakarással *zöldtető*ként kell kialakítani.
  3. A **Vt-V/Z-6** építési övezetben
     1. a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. szállás jellegű,
        2. *alapintézmény*i és intézményi – a Széll Kálmán tér felé eső telken a nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetés kivételével – ,
        3. irodai,
        4. kereskedelmi – telkenként legfeljebb 2.500 m2 *általános szintterület*tel –,
        5. vendéglátó,
        6. az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető; továbbá

* + 1. közösségi szórakoztató rendeltetés is létesíthető;
    2. új lakás nem létesíthető;
    3. parkolóház nem létesíthető;
    4. épületköz létesíthető;
    5. a telek legnagyobb megengedett beépítettsége elérheti az 50%-ot, a szintterületi mutató engedményes értéke pedig összesen 2,50 m2/m2 lehet, amennyiben:
       1. a telek legkisebb szélessége eléri a 18 métert, vagy
       2. a telek legkisebb mélysége eléri a 25 métert, és
       3. a telek legkisebb területe meghaladja a 600 m2-t;
    6. a telek legnagyobb megengedett beépítettsége elérheti a 65%-ot, a szintterületi mutató engedményes értéke pedig összesen 3,50 m2/m2 lehet, amennyiben:
       1. a telek legkisebb szélessége eléri a 35 métert, vagy
       2. a telek legkisebb mélysége eléri a 25 métert, és
       3. a telek legkisebb területe meghaladja a 1.200 m2-t;
    7. az építési hely Szabályozási Terven lehatárolt egyéb előírás szerint beépíthető része kizárólag az e) és f) pont szerinti esetekben vehető igénybe;
    8. a tetőtér beépítésére meglévő rendeltetési egység bővítéseként kerülhet csak sor, a tetőidom megváltoztatása nélkül, kivételt képez az épület eredeti tetőtömegének visszaállítás;
    9. tetőnyílászárók kialakítása a TKR betartásával történhet;
    10. átmenő telek esetében csak a Retek utca felől alakítható ki a gépjármű megközelítés,
    11. a megengedett *Pmu érték*et a Szabályozási Terven jelölt magassági méretezés betartásával együtt kell alkalmazni.
  1. A **Vt-V/Z-7** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. épületköz létesíthető;
     2. az épület tetőemelettel bővíthető, amennyiben
        1. a sétány kialakítása *közhasználatú terület*ként megtörténik, és
        2. a *parkolási kötelezettség* szerinti többletparkoló a szomszédos tömbökben kialakítható,
     3. a gépészeti felépítmény bontása esetén a létesíthető tetőemelet szintterülete: legfeljebb 450 m2 (a többlet-terület: 250 m2) lehet,
     4. óvóhely megszüntetése esetén a vonatozó jogszabályok szerint kell annak pótlását megoldani.
  2. A **Vt-V/Z-9** építési övezetben
     1. a **105. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. lakás,
        2. szállás jellegű,
        3. *alapintézmény*i és intézményi,
        4. kereskedelmi,
        5. irodai,
        6. az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető; továbbá

* + 1. az ad) alpont szerinti kereskedelmi rendeltetés
       1. telkenként legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető, és
       2. nem haladhatja meg a létesíthető szintterület 20%-át, és
       3. egy rendeltetési egység mérete nem lehet nagyobb 250 m2-nél;
    2. új épület záró párkánya legfeljebb ±0,8 méterrel térhet el a szomszédos épületétől, és a további homlokzati szakasz magassága nem lépheti túl a magasabb csatlakozási értéket;
    3. emeletráépítés, tetőtérbeépítés a következők szerint lehetséges
       1. Lövőház utca 17. (hrsz.: 13213): a létesíthető többlet szintterület: egy emelet és egyszintes tetőtér-beépítés, legfeljebb 1.500 m2 összes bruttó szintterülettel lehet,
       2. Lövőház utca 33. (hrsz.: 13215/14): egy emelet és egyszintes tetőtér-beépítés lehetséges.
  1. A **Vt-V/Z-10** építési övezetben,
     1. a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. egészségügyi és szociális *alapintézmény*i és intézményi,
        2. oktatási, nevelési *alapintézmény*i és intézményi,
        3. szállás jellegű,
        4. irodai,
        5. a fő rendeltetést kiszolgáló vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi,
        6. az aa)-ad) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

* 1. A **Vt-V/Z-11** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. a telken legfeljebb 15 lakás helyezhető el;
     2. épületköz létesíthető;
     3. a Margit körút – Rómer Flóris utca sarkán egy legalább 350 m2 alapterületű terepszinten kialakított parkosított terület létesítendő;
     4. a c) pont szerinti terület közhasználatú kialakítása esetén a terepszint alatti beépítési mérték elérheti a 100%-ot;
     5. a telekterület legalább 10%-ának megfelelő területen legalább 80 cm vastag talajtakarással *intenzív zöldtető* alakítandó ki;
     6. a terepszint alatti garázs felső födémének felső síkja a csatlakozó telekhatárok mentén – a felszíni vizek megfelelő távoltartásával – legfeljebb 1,5 méterrel emelkedhet a csatlakozó rendezett terepszint fölé;
     7. az épület legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 13374 hrsz-ú ingatlanon álló védett épület gerincmagasságát.
  2. A **Vt-V/Z-12** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. épületköz létesíthető;
     2. kereskedelmi rendeltetés csak a földszinten létesíthető.
  3. A **Vt-V/Z-13** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. az első emelet feletti szinteken csak lakás létesíthető, a Török utca és Frankel Leó utca menti telkek kivételével;
     2. a kereskedelmi rendeltetés csak a földszinten létesíthető;
     3. a meglevő zártudvaros épületek udvara üvegtetővel (100 %-ig) lefedhető az egész épület teljes funkciócseréje során, ha az épületben lakófunkció nem marad. Ebben az esetben a földszint közterülethez kapcsolódó 15 %-át a közforgalom számára meg kell nyitni;
     4. a megengedett melléképítményeken kívül kerti pavilon elhelyezhető;
     5. a lejtőoldali homlokzat magassága legfeljebb 20 m.
  4. A **Vt-V/Z-14** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. épületköz létesíthető;
     2. az épületeken elhelyezett tetőfelépítmények alapterülete az épület beépített alapterületének 25 %-át nem haladhatja meg;
     3. az építési helyen belül közhasználatú kulturális építmények a rendelet keretei között szabadonállóan is elhelyezhetők.
  5. A **Vt-V/Z-17** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. épületköz létesíthető;
     2. az épületben legfeljebb 300 parkoló igényre számított kereskedelmi és intézményi funkció létesíthető, ezen felül csak a forgalmi csúcsidőszakon kívül forgalmat vonzó kulturális, szórakoztatási, kiállítási, vendéglátási és szabadidő eltöltését szolgáló funkciók helyezhetők el.
  6. A **Vt-V/Z-19** építési övezetbena **105. §**-ban meghatározottak közül csak
     1. igazgatási intézményi, és
     2. az intézmény használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető.

* 1. A **Vt-V/Z-20** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. a telek nem osztható meg;
     2. az épület eredeti terveknek megfelelő tetőzete visszaépítés esetén beépíthető;
     3. visszaépítés esetén a tető a fennmaradt eredeti terveknek megfelelően alakítandó ki, eltérésre kizárólag a meglévő toronyépület illeszkedő tetőcsatlakoztatásának megoldása miatt kerülhet sor.
  2. A **Vt-V/Z-22** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a kialakult épületköz megtartandó és területe terepszint alatt mélygarázs céljából beépíthető.
  3. **Vt-V/Z-26** és a **Vt-V/Z-27** építési övezetben
     1. a **105. §**-ban meghatározottak közül lakásrendeltetés nem létesíthető;
     2. a **Vt-V/Z-27** építési övezetben továbbá
        1. a maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg a 94-et;
        2. a Szabályozási Terven a közterület felől jelölt kizárólag terepszint alatt beépíthető építési hely területének legalább a felét *intenzív zöldtető*ként kell kialakítani legalább 1,5 méter vastag termőréteggel.
  4. A **Vt-V/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

1. (1) A **Vt-V/SZ** jelű építési övezetek jellemzően a városközpont lakó- és intézményi épületeinek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. A **Vt-V/SZ-1**, **Vt-V/SZ-2**, **Vt-V/SZ-3 építési övezetekben** lakás nem létesíthető, kivéve legfeljebb 2 db szolgálati lakást.
   2. A **Vt-V/SZ-2** építési övezetben a meglévő épület telekhatáron álló falában a meglévő nyílászárók megtarthatók.
   3. A **Vt-V/SZ-3** építési övezetben az előkert mérete
      1. a Buday László utca felé az utcavonalra kiépült meglévő épületszárny esetében 0 méter;
      2. új épület elhelyezése során 5 méter.

1. A Vi-1, Vi-2 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezeteinek általános rendelkezései
2. (1) A **Vi-1,** a **Vi-2** jelű **intézményi területek** **jellemzően** zártsorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. a **Vi-1,** a **Vi-2** jelű építési övezetek
         1. általános előírásait rögzítő **112-115. §-**sal, és
         2. a részletes előírásait rögzítő **116-119. §**-sal, és
      2. a **2*.* melléklet** **9. és 10.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
3. (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
   * 1. *alapintézmény*i,
     2. intézményi, úgymint
        1. nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
        2. hitéleti,
        3. kulturális,
        4. igazgatási, valamint
        5. egyéb intézményi,
     3. irodai,
     4. szállás jellegű,
     5. kereskedelmi, szolgáltató,
     6. egyéb közhasználatot szolgáló,
     7. nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
     8. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
        1. vendéglátó,
        2. sport,
        3. önálló parkolóház, mélygarázs,
        4. kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés ­– ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
        5. a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. Lakásrendeltetés, vagy lakóépület az (1) bekezdésben felsoroltakon túl – kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.
  2. Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül
     1. kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
     2. jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
     3. a fő rendeltetést, vagy a *főépület*et kiegészítő *kiszolgáló épület*,

kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.

* 1. A (1)-(3) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. **Kereskedelmi** rendeltetés
     1. általános esetben telkenként legfeljebb összesen 3.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként szabályoz, lehetővé téve telkenként legfeljebb összesen 15.000 m2 általános kereskedelmi rendeltetésű szintterület létesítését;
     2. lakásrendeltetést is lehetővé tevő építési övezetben – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
        1. csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és első emeleti szintjén, és
        2. legfeljebb összesen 3.000 m2 *általános szintterület*tel

létesíthető;

* + 1. az épület egészén, vagy több emeleti szintjén akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy **Hatodik rész kiegészítő előírása** kifejezetten lehetővé teszi.
  1. **Nem létesíthető** 
     1. lakásrendeltetés létesítését lehetővé tevő építési övezetben a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység;
     2. önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – kivéve, ha az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi;
     3. új lakóépület vagy új lakás főhelyisége, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá ottlakást biztosító szociális rendeltetés KÖu jelű övezet mentén;
     4. önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja.
  2. A **telken** –ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több *főépület*** helyezhető el az alábbiak betartásával:.
     1. **csak egy *főépület*** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
     2. az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken a megengedett legnagyobb beépítettséget – eltérő szabályozás hiányában – **több *főépület*ben** szabad csak megvalósítani.
  3. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  4. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül**
     1. nem helyezhető el
        1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
        2. kerti épített tűzrakóhely

kivéve, ha az építési övezet lehetővé teszi;

* + 1. a megengedetteken túl – ha az építési övezet lehetővé teszi – elhelyezhető legfeljebb 2 db
       1. kerti pavilon,
       2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető.*

1. (1) A lapostetővel kialakított **pinceszint, vagy a mélygarázs feletti** 50 m2-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább *félintenzív zöldtető*t kell létesíteni**.**
   1. A zártsorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén *intenzív zöldtető*t kell létesíteni. A *zöldtető*t nem kell kialakítani, ha
      1. az épületrész zárófödémének területe 50 m2–nél kisebb, vagy
      2. az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
   2. A **földszinten** a zártsorú beépítésű építési övezetekben
      1. az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
      2. teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a;
      3. nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 66. § rendelkezései betartásával.
      4. legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
   3. **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

Az **épület felső és tetőszintjének** kialakítása során - a beépítési magasság betartása mellett:

* + 1. a zártsorú beépítési mód esetén **az udvari** párkánymagasság az utcai *járdavonal*tól mért ***Pmu érték*et** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
    2. kétszintes **tetőtéri beépítés** nem létesíthető;
    3. **legfeljebb kétszintes** **tetőemelet** létesíthető, és csak akkor, ha
       1. a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
       2. a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

1. (1) A **43. §** szerinti *parkolási kötelezettség* **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
   * 1. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
        1. az épületen belül,
        2. az épület mélygarázsában,
        3. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
        4. lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkerti támfalgarázsban

történhet,

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettség*en és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
    1. amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
       1. a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
       2. **földszinti teremgarázs**

létesíthető a *főépület*en belül;

* + 1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából

létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

* 1. A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási Terv**, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** lehetővé teszi.

1. Az Vi-1 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) A **Vi-1/Z** építési övezetek jellemzően gyógyászati, fürdővárosi- és gyógy-idegenforgalmi intézményei és fürdőlétesítményei elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. A **Vi-1/Z-1** építési övezetben
      1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
         1. egészségügyi és szociális intézményi,
         2. szállás jellegű,
         3. az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges továbbá
         4. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető;

* + 1. épületköz létesíthető.
  1. A **Vi-1/Z-2** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. egészségügyi intézményi,
        2. szállás jellegű,
        3. sport,
        4. a fő rendeltetést kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, továbbá
        5. az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
        6. kizárólag szolgálati lakás

rendeltetés létesíthető;

* + 1. épületköz létesíthető.
  1. A **Vi-1/Z-3** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. sport,
        2. szállás jellegű,
        3. egészségügyi intézményi,
        4. vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató
        5. az aa)-ad alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. épületköz létesíthető.
  1. A **Vi-1/Z-4** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. egészségügyi és szociális intézményi,
        2. sport,
        3. szállás jellegű,
        4. a fő rendeltetést kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató
        5. az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. épületköz létesíthető.
  1. A **Vi-1/Z-5** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, melyeken túlmenően lakásrendeltetés létesíthető.

1. Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásai
2. (1) A **Vi-2/Z jelű** építési övezetek területei jellemzően intézmények elhelyezésére szolgálnak**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártsorú.**
   1. A **Vi-2/Z-1** és a **Vi-2/Z-2** építési övezetben
      1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül nevelési-, oktatási *alapintézmény*i, intézményi rendeltetés nem létesíthető;
      2. épületköz létesíthető;
      3. a földszinten és az első emeleten *alapintézmény*, intézmény vagy járműtároló létesítése esetén – amennyiben az építési hely lehetővé teszi – a beépítési mérték a 100%-ot is elérheti; továbbá
      4. a **Vi-2/Z-1** építési övezetben a c) pont szerinti esetben az épület beépített alapterületének legalább 40%-án *intenzív zöldtető*t kell kialakítani.
   2. A **Vi-2/Z-3** építési övezetben
      1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül nevelési, oktatási *alapintézmény*i, intézményi rendeltetés nem létesíthető;
      2. épületköz létesíthető;
      3. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 6.000 m2 *általános szintterület*tel;
      4. az oldalkert és a hátsókert kizárólag a terepszint alatti építmény tekintetében 3,0 méter, a terepszint feletti épületrészekre vonatkozóan az általános előírások szerinti.
   3. A **Vi-2/Z-4** építési övezetben
      1. a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
         1. vendéglátó – kivéve szállás jellegű épület kiegészítő funkciójaként –,
         2. parkolóház

rendeltetés; továbbá

* + 1. nem létesíthető egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés;
    2. épületköz létesíthető.
  1. A **Vi-2/P** építési övezetben a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak parkolólétesítmény és azzal kapcsolatos kiszolgáló rendeltetések létesíthetők (nyilvános illemhely, vendéglátás).

1. (1) A **Vi-2/SZ** építési övezetek jellemzően intézmények**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. Az alábbi építési övezetekre a **111-115. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
      1. **Vi-2/SZ-1**,
      2. **Vi-2/SZ-3**,
      3. **Vi-2/SZ-6**,
      4. **Vi-2/SZ-10**,
      5. **Vi-2/SZ-11**,
      6. **Vi-2/SZ-12**,
      7. **Vi-2/SZ-13**,
      8. **Vi-2/SZ-15**,
      9. **Vi-2/SZ-16**,
      10. **Vi-2/SZ-17**,
      11. **Vi-2/SZ-18**,
      12. **Vi-2/SZ-19**,
      13. **Vi-2/SZ-21**,
      14. **Vi-2/SZ-25**,
      15. **Vi-2/SZ-27**,
      16. **Vi-2/SZ-31**,
      17. **Vi-2/SZ-32**,
      18. **Vi-2/SZ-33**,
      19. **Vi-2/SZ-36**,

ahol lakásrendeltetésként csak szolgálati lakás létesíthető.

* 1. Az alábbi építési övezetekben a **111-115. §** rendelkezéseit kell betartani, és lakásrendeltetés is létesíthető:
     1. **Vi-2/SZ-7**,
     2. **Vi-2/SZ-14**.
  2. A **Vi-2/SZ-2** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. *alapintézmény*i, intézményi,
        2. szállás jellegű,
        3. szolgáltató,
        4. vendéglátó,
        5. sport,
        6. kereskedelmi – telkenként legfeljebb összesen 1.500 m m2 *általános szintterület*tel –,
        7. az aa)-af) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető;

* + 1. egy kereskedelmi rendeltetési egység sem haladhatja meg a 400 m2 *általános szintterület*et;
    2. a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;
    3. tagolás nélküli homlokzathossz legfeljebb 50 m lehet.
  1. A **Vi-2/SZ-4** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározottak közül csak
        1. kulturális, és kulturális rendezvényekhez kapcsolódó,
        2. szállás jellegű,
        3. vendéglátó, valamint
        4. az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló és kiegészítő funkciójú

rendeltetés létesíthető;

* + 1. a legnagyobb épületmagasság: 9,5 méter, de alacsonyabb, mint 153,0 mBf;
    2. a legnagyobb gerincmagasság: max. 14,5 méter, de alacsonyabb, mint 158,0 mBf;
    3. egy telken belül több *főépület* is elhelyezhető;
    4. az utcai kerítést az eredeti állapotban megmaradt részek pótlásával kell kialakítani;
    5. a Budai Lövölde védett épületének bővítménye az ún. „oldal pavilonok” hátsó homlokzatsíkján legfeljebb 12,5 méterrel nyúlhat túl a 12720/13 hrsz-ú telek felé, az oldalsó telekhatár és az épület homlokzata között legalább az épület erre néző egy homlokzatának magasságára számított érték (F/L) felét biztosítani kell.
  1. A **Vi-2/SZ-5** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás, és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
     2. 500 m2 telekterületenként legfeljebb 1 db lakás helyezhető el;
     3. egy *főépület* beépített alapterülete legfeljebb 250 m2 lehet;
     4. a Felvinci út felől legfeljebb egy újabb közterületcsatlakozás – gépkocsi ki/behajtó – alakítható ki;
     5. az Alvinci út felől legfeljebb kettő újabb közterületcsatlakozás – gépkocsi ki/behajtó (egy a felső építési telekhez és egy a magánút telkéhez) – alakítható ki;
     6. az eredeti (kialakult) terepszint és a rendezett (végleges) terepszint közötti feltöltés
        1. az Alvinci út és a Felvinci út tengelyvonalának magasságával meghatározott felület fölé nem emelkedhet,
        2. a Budai Lövölde új telkének északnyugati telekhatára mentén legfeljebb 0,5 méter magas támfal létesíthető,
        3. a magánút terepszintje a közterülethez történő csatlakozástól mért 10 méteren belül nem lehet magasabb a közterületi csatlakozás magasságánál, az arról feltárt új telkek rendezett (végleges) terepszintjét és a terepszint csatlakozását (rendezett terepszint, rézsű, támfal) a magánút magassági kialakításához kell igazítani,
        4. az Alvinci út mentén a golyófogó domb részben vagy egészében eltávolítható.
  2. A **Vi-2/SZ-8** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
        1. vendéglátó – kivéve szállás jellegű épület kiegészítő funkciójaként –,
        2. parkolóház;

rendeltetés; továbbá

* + 1. nem létesíthető egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés;
    2. a 13148/3 hrsz-ú telken az elhelyezhető épületek egyenként legfeljebb 400 m2 alapterülettel valósíthatók meg, és
    3. lakás létesíthető,
    4. épületenként legfeljebb **25 db lakó,-** ill. szállásegység helyezhető el.
  1. A **Vi-2/SZ-9** építési övezetben a legnagyobb gerincmagasság nem haladhatja meg a 14,5 métert.
  2. A **Vi-2/SZ-20** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
        1. sport rendeltetésként lovarda, és az azt kiszolgáló építmények és melléképítmények (istálló, állatkifutó, trágyatároló),
        2. egyéb sportolási célú rendeltetések és építmények,
        3. szállás jellegű,
        4. irodai,

továbbá

* + - 1. szociális,
      2. egészségügyi,
      3. nevelési, oktatási,
      4. kulturális

rendeltetés létesíthető, továbbá

* + - 1. kereskedelmi rendeltetés –telkenként legfeljebb 1.000 m2 *általános szintterület*tel –;
    1. a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető.
  1. A **Vi-2/SZ-22** építési övezetben
     1. a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
        1. vendéglátó – kivéve szállás jellegű épület kiegészítő funkciójaként –,
        2. parkolóház

rendeltetés; továbbá

* + 1. nem létesíthető egyéb közösségi, szórakoztató rendeltetés;
    2. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 2.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető.
  1. A **Vi-2/SZ-23 és Vi-2/SZ-35** építési övezetek a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgálnak, ahol
     1. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
     2. a Szabályozási Terven jelölt mindkét övezetet érintő *„zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület”* lehatároláson belül együttesen
        1. legalább 10.000 m2 összefüggő *közhasználatú terület* alakítható ki a c) pont figyelembevételével,
        2. legalább 18.000 m2 összefüggő zöldfelületet kell kialakítani, melynek legkisebb szélességi mérete 15 méter kell, hogy legyen, melyen belül legalább 10.000 m2 összefüggő alá nem épített zöldfelületet kell biztosítani,
     3. a Szabályozási Terven jelölt mindkét övezetet érintő *„közhasználatra javasolt telekrész”* lehatároláson belül együttesen
        1. teljes területét magába kell, hogy foglalja a ba) alpont szerinti *közhasználatú terület*,
        2. terepszint felett nem építhető be,
     4. a Heinrich Hentzi von Arthurm emlékműve számára telek kialakítható akkor is, ha nem éri el az építési övezetben rögzített kialakítható telek legkisebb méretét.
  2. A **Vi-2/SZ-24** építési övezetben csak
     1. lakásrendeltetés,
     2. a **112. §**-banmeghatározottak közül kizárólag mélygarázs, továbbá
     3. terepszint alatti gépjármű tároló, és egyéb terepszint alatti kiszolgáló építmény

létesíthető, továbbá

* + 1. a Pasaréti út felől az előkertben létesülő támfalgarázs nem emelkedhet a Pasaréti út rendezett terepszintje fölé;
    2. a hátsókert mérete 12 méter.
  1. A **Vi-2/SZ-26** építési övezet a **112. §**-banmeghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. lakásrendeltetés is létesíthető,
     2. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető,
     3. *parkolási kötelezettség* terepszinten vagy földszinti vagy pinceszinti teremgarázsban vagy önálló térszín alatti építményben biztosítandó,
     4. az oldalkert és a hátsókert kizárólag a terepszint alatti építmény tekintetében 3,0 méter, a terepszint feletti épületrészekre vonatkozóan az általános előírások szerinti.
  2. A **Vi-2/SZ-28** építési övezetben a **112. §**-banmeghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
     2. *parkolási kötelezettség* terepszinten vagy földszinti vagy pinceszinti teremgarázsban vagy önálló térszín alatti építményben biztosítandó;
     3. előkert nincs – kivéve, ha a Szabályozási Terv azt előírja –;
     4. az oldalkert és a hátsókert a terepszint alatti beépítésre vonatkozóan 3,0 méter.
  3. A **Vi-2/SZ-29** építési övezet a **112. §**-banmeghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
     1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
     2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
  4. A **Vi-2/SZ-30** építési övezetben
     1. a **112. §**-banmeghatározottak közül nem létesíthető nevelési-, oktatási-, szociális rendeltetésű *alapintézmény*i, intézményi rendeltetés;
     2. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.500 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
     3. *parkolási kötelezettség* terepszinten vagy földszinti vagy pinceszinti teremgarázsban vagy különálló térszín alatti építményben biztosítandó;
     4. az oldalkert és a hátsókert kizárólag a terepszint alatti építmény tekintetében 3,0 méter, a terepszint feletti épületrészekre vonatkozóan az általános előírások szerinti.
  5. A **Vi-2/SZ-34** építési övezet a **112. §**-banmeghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
     1. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 15. 000 m2 *általános szintterület*tel létesíthető;
     2. P+R parkoló létesítése során a Hűvösvölgyi úton lévő meglévő felszíni P+R parkolók övezeten belülre történő kiváltása javasolt.
  6. A **Vi-2/SZ-37** építési övezetben
     1. a **112. §**-banmeghatározottak közül csak
        1. egészségügyi, szociális *alapintézmény*i, intézményi,
        2. szállás jellegű,
        3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró vendéglátó és sport
        4. az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető; továbbá

* + 1. lakásrendeltetés is létesíthető;
    2. a 2. melléklet táblázatában rögzített alacsonyabb épületmagasságot a Kolozsvár utca menti 50 m széles sávban a Kassa utca és a Gyalogos köz között kell alkalmazni.
  1. A **Vi-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

1. (1) A **Vi-2/SZ-L** építési övezetekben lakásrendeltetés létesíthető**,** ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló.**
   1. **A lakásrendeltetést lehetővé tevő (3) és (5)-(8) bekezdés szerinti építési övezetek telkén egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet.
   2. A **Vi-2/SZ-L1**, **Vi-2/SZ-L2** építési övezet a **112. §**-banmeghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
      1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
      2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
   3. Az **(5) - (8)** bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület– ha az építési övezet másként nem rendelkezik az **1.500** m2 **vagy** annál **nagyobb** telekméret esetén
      1. a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m2 feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
      2. a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni
      3. **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
         1. nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m2 *általános szintterület*et, és
         2. nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
   4. A **Vi-2/SZ-L3**, építési övezetben a (2) és a (4) bekezdésen túl csak a **111-115. §** rendelkezéseit kell betartani.
   5. A **Vi-2/SZ-L4** építési övezet a **112. §**-banmeghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a meglévő oldalhatáron állóan kialakított épület építési helyen kívül fekvő részeinek
      1. szintterülete nem növelhető;
      2. elbontása esetén az épület(rész) nem építhető vissza;
      3. a csatlakozó szomszédos telken új épület az épületek közötti legkisebb távolságok megtartásával helyezhető el;
      4. a fentiektől eltérő megoldás Szabályozási Tervben meghatározott módon alakítható ki.
   6. A **Vi-2/SZ-L5** építési övezetben
      1. a **112. §**-banmegengedett rendeltetések közül csak
         1. lakás,
         2. szállás jellegű,
         3. kereskedelmi,
         4. *alapintézmény*i, intézményi,
         5. irodai,
         6. sport,
         7. az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges

rendeltetés létesíthető, továbbá

* + 1. a fokozott zajterhelés miatt a Hűvösvölgyi út melletti első teleksávban a Hűvösvölgyi úti telekhatártól számított 40 m-en belül új lakóépület nem helyezhető.
  1. A **Vi-2/SZ-L6** építési övezetben a (2) és az (4) bekezdésen túl csak a **111-115. §** rendelkezéseit kell betartani.

1. FEJEZET – gazdasági TERÜLETEK
2. A Gksz-2 jelű gazdasági területek építési övezeteinek rendelkezései
3. (1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a **beépítési mód** **szabadonálló**.
   1. A **Gksz-2/SZ-1 és Gksz-2/SZ-2 jelű gazdasági terület** építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **jellemzően energiatermelési** tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.
   2. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. **(4) - (9)** bekezdéssel, és
      2. a **2*.* melléklet** **11. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   3. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   4. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   5. Az építési övezetek területén
      1. az alállomás építményei, műtárgyai
      2. az üzemeltetéshez szükséges egyéb építmény, épület helyezhető el.
   6. Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 150 méternél nagyobb.
   7. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények** közül nem helyezhető el
      1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
      2. kerti épített tűzrakóhely.
   8. A *parkolási kötelezettség* fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
4. fejezet – különleges beépítésre szánt területek
5. A K-Rek jelű - rekreációs és szabadidős területek építési övezeteinek előírásai
6. (1) A **K-Rek** jelű nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek általában szabadon álló beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
      1. építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **122-124. §-**sal,
      2. a **2*.* melléklet** **12.** táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
7. (1) **Az építési övezetek területén** – ha a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
   * 1. sportterület,
     2. vízisport létesítmény,
     3. szabadtéri játszótér, kalandpark,
     4. szabadtéri fittnespark,
     5. üdülőtábor, kemping,
     6. egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
     7. mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló

létesíthető.

* 1. **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
     1. sport (szabadtéri és fedett),
     2. szállás jellegű – legfeljebb 100 férőhellyel –,
     3. vendéglátó,
     4. iroda – kizárólag a létesítmény üzemeltetéséhez szükséges –,
     5. szolgálati lakás – csak *főépület*en belüli elhelyezéssel –,
     6. a rekreációhoz és a fő rendeltetéshez kapcsolódó
        1. nevelési, oktatási,
        2. egészségügyi, szociális,
        3. kulturális,
        4. közösségi szórakoztató,
     7. önálló parkolóház, mélygarázs, továbbá
     8. a létesítmény működtetéséhez szükséges egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. A (1)-(2) bekezdés szerinti építmény, önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
  2. **Kereskedelmi rendeltetés** telkenként legfeljebb 350 m2 *általános szintterület*tel létesíthető.
  3. **A rendeltetés módja nem változtatható meg és nem létesíthető különösen** 
     1. lakás – a telkenként legfeljebb egy darab szolgálati lakás kivételével –,
     2. a rekreációt zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     3. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben, továbbá
     4. az (1)-(2) bekezdésekben nem felsorolt rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység, helyiség.
  4. ***Kiszolgáló épület*** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  5. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítményeken** és **kerti építményeken kívül** 
     1. kerti pavilon,
     2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*

is elhelyezhető.

* 1. Építési telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási Terv** azt külön lehetővé teszi.

1. (1) A **43. §** szerinti *parkolási kötelezettség* **telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
   * 1. új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
        1. a *főépület*ben, vagy
        2. a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
        3. lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkerti támfalgarázsban

történhet,

* + - 1. felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettség*en túli járművek elhelyezését szolgálja;
    1. meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
       1. utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
       2. a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából

létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

* + 1. 100 férőhelynél nagyobb *parkolási kötelezettség* esetén rendezvény esetére a 100 férőhelyet meghaladó parkolási igény számára fásított felszíni parkoló alakítható ki, melyet 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell.
  1. Az építési övezetek területén a sportlétesítmények kiszolgálását szolgáló autóbusz parkoló kialakítható.

1. (1) A **K-Rek/SZ-1,** a **K-Rek/SZ-2,** és a **K-Rek/SZ-3** építési övezet a **122. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
   * 1. a **K-Rek/SZ-2** építési övezetben
        1. az épületmagasság számítása során az uszoda, a sportlétesítmény csarnokterének lefedését szolgáló tető tömegét nem kell figyelembe venni;
        2. kizárólag az uszoda terének lefedését szolgáló tető legmagasabb pontja 16,0 méter, melyet az uszoda épület lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz viszonyítottan kell számítani;
     2. a **K-Rek/SZ-1** és a **K-Rek/SZ-3** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.
   1. A **K-Rek/SZ-Sp1**, **K-Rek/SZ-Sp2** építési övezetek területén
      1. a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;
      2. a sportépítmények mellett **122. §**-ban meghatározott funkciók is létesíthetők;
      3. a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.
   2. **K-Rek/SZ-Sp3** építési övezetek területén további sportlétesítmények, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épületek helyezhetők el, továbbá
      1. a **122. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető parkolóház;
      2. a telek nem osztható meg;
      3. 0,25 m²/m² szintterületi mutató érték feletti szintterület kizárólag fürdőmedencék és sportpályák lefedése céljából létesíthető;
      4. a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható;
      5. épület lejtő felőli homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m lehet;
      6. szálloda létesítésének feltétele a Hárshegyi út folytatásának megléte a Pálos utcától a telek bejáratáig;
      7. a *parkolási kötelezettség* biztosítása során
         1. telken belül a Hárshegyi út felöl megközelítve legfeljebb 15 db új felszíni parkoló létesíthető, a többi gépkocsi tárolót terepszint alatt kell elhelyezni,
         2. Budakeszi útról megközelíthető, meglévő parkoló férőhelyszáma nem növelhető.
   3. A **K-Rek/SZ-4** építési övezet a **122. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a meglévő növényzet figyelembevételével szabad új épületet elhelyezni.

1. A K-Eü jelű – egészségügyi terület építési övezeteinek előírásai
2. (1) A **K-Eü/SZ** jelű építési övezetek a különleges területek egészségügyi létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
   1. A **K-Eü/SZ-1** és a **K-Eü/SZ-2** jelűépítési övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (13)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **13.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
   5. **Az építési övezetek területén épület elsődlegesen a** fekvőbeteg ellátást szolgálja, (kórház, szanatórium), ezért épület elsődlegesen
      1. egészségügyi,
      2. szociális,

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

* 1. A (6) bekezdésben felsoroltakon kívül az egészségügyhöz tartozó, azt szolgáló
     1. oktatási,
     2. kutatási,
     3. szállás jellegű,
     4. a (6) bekezdésben felsoroltakhoz tartozó irodai, továbbá
     5. a területet használókat kiszolgáló egyéb jóléti, valamint
     6. a főrendeltetéshez tartozóan kialakítható
        1. vendéglátó,
        2. szolgáltató,
        3. sport,
        4. kereskedelmi,
     7. az egészségügyi dolgozók számára szállás jellegű (orvosi- és nővérszálló),
     8. önálló parkolóház, mélygarázs, tetőparkoló

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. Az övezetben meglévő lakásrendeltetés megtartható, de nem bővíthető, új lakás nem létesíthető.
  2. **Kereskedelmi rendeltetés** telkenként legfeljebb 350 m2 *általános szintterület*tel létesíthető.
  3. **Nem létesíthető és a rendeltetés módja nem változtatható meg különösen** 
     1. lakás – a szolgálati lakás kivételével –,
     2. a telken más rendeltetésű épületben a betegek nyugalmát zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
     3. üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –

rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység.

* 1. ***Kiszolgáló épület*** terepszint alatti építményként kialakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
  2. A Rendeletben általánosan megengedett melléképítményeken és kerti építményeken kívül
     1. kerti pavilon,
     2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*

is elhelyezhető.

* 1. A ***parkolási kötelezettség***
     1. új épület létesítése esetén a *főépület*ben, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban biztosítandó, vagy
     2. lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban,
     3. felszíni parkolóban és legfeljebb 30%-ban közterületen biztosítható.

1. A K-Hon jelű – különleges honvédelmi területek építési övezeteinek előírásai
2. (1) A **K-Hon** jelű építési övezetek kizárólag a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
   1. A **K-Hon/SZ-1**, és **K-Hon/Z-1** jelű építési övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (7)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **13.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Az övezetek területén épület, építmény
      1. a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá a fő rendeltetésnek megfelelő
         1. a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
         2. a létesítményt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, valamint
         3. a személyzet számára szolgáló szállásjellegű,
      2. sport és testedzés
      3. legfeljebb 2 db szolgálati lakás

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. A **K-Hon/SZ-1** telken helikopter leszállópálya létesíthető.
  2. A ***parkolási kötelezettség*** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
  3. A Rendeletben általánosan megengedett melléképítményeken és kerti építményeken kívül
     1. kerti pavilon,
     2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető, továbbá*
     3. ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
     4. építménynek minősülő antennatartó szerkezet

is elhelyezhető.

* 1. A **K-Hon/Z-1** jelű építési övezet területén a meglévő beépítés kialakultnak tekintendő.

1. A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetének előírásai
2. (1) A **K-Mü/1** jelű mezőgazdasági üzemi terület különleges építési övezetbe sorolt terület a mezőgazdasági termelési kutatási, valamint egyéb kiegészítő tevékenységek folytatására szolgáló létesítmények, telephelyek elhelyezésére szolgál, melyen a meglévő épület
   * 1. gépjármű tárolására,
     2. karbantartásra,
     3. termékek tárolására, csomagolására

használható.

* 1. A **K-Mü/1** jelű építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel, a **Hatodik rész kiegészítő előírásával** és a **2. melléklet 13.** **számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.

1. Az K-Közl jelű – különleges közlekedési területek építési övezeteinek előírásai
2. (1) A **K-Közl** jelű építési övezetek területe a tömegközlekedés bázislétesítményeinek és állomásainak elhelyezésére szolgál.
   1. Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (9)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **13. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül**
      1. nem helyezhető el
         1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
         2. a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely;
      2. a megengedetteken túl elhelyezhető
         1. kerti pavilon,
         2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető.*
   4. Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 150 méternél nagyobb.
   5. A *parkolási kötelezettség* fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
   6. A **K-Közl/SZ-1** jelűépítési övezet területén a Gyermekvasút működéséhez szükséges közlekedésüzemi, igazgatási, szállás jellegű és az ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el, így különösen
      1. pályatest, közút,
      2. a gyalogos- és kerékpáros forgalom számára szolgáló terület,
      3. közúti és gyalogos aluljáró, felüljáró,
      4. P+R rendszerű parkoló, valamint
      5. az épületek közül elhelyezhető
         1. mélygarázs, parkolóház,
         2. állomásépület,
         3. forgalmi épület, szolgálati iroda, szolgálati pihenő,
         4. áramátalakító,
         5. kerékpártároló,

továbbá

* + 1. az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódó
       1. a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiség, pénztár,
       2. utasváró,
       3. vendéglátó, önálló rendeltetési egység, *vendéglátó terasz*,
       4. kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 350 m2 *általános szintterület*tel,
       5. szállásférőhely,
       6. raktár

létesíthető;

* + 1. a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;
    2. az építési övezet területén nem helyezhető el
       1. építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
       2. az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény,
       3. kioszk;
    3. a nem beépített és nem a közlekedést, vagy parkolást szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani;
    4. a remiz és a végállomás épületén bármely építési munkát végezni csak a meglévő építészeti karakter és jelleg megtartásával lehet.
  1. A **K-Közl/SZ-2** jelűépítési övezet területe a villamos remíz céljára szolgál, melyen
     1. a következő építmények helyezhetők el:
        1. remízépület, állomásépület,
        2. mélygarázs, parkolóház,
        3. forgalmi épület, szolgálati iroda, szolgálati pihenő;
     2. a nem beépített és nem a közlekedést, vagy parkolást szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani.
  2. A **K-Közl/En** jelűépítési övezet területe a közlekedési terület villamos energia ellátásának céljára szolgál, melyen a következő építmények helyezhetők el:
     1. az alállomás építményei, műtárgyai
     2. az üzemeltetéshez szükséges egyéb építmény, épület.

1. A különleges területek – K-Vke jelű - vízkezelési terület és a K-Szk jelű - szennyvízkezelési területek építési övezeteinek előírásai
2. (1) A **K-Vke/Lk** és a **K-Vke-1/Lke** és a **K-Vke-2/Lke** építési övezetek a vízkezelés víztározó medencéinek és nyomásfokozó gépházainak elhelyezésére szolgálnak kisvárosias és a kertvárosias területfelhasználási kategóriába sorolt területen.
   1. A **K-Szk/Ln** jelű építési övezetek területe a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál kisvárosias és a kertvárosias területfelhasználási kategóriába sorolt területen.
   2. Az **(1) - (2)** bekezdés építési övezeteinek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(4) - (12)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **13.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   3. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   4. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   5. Az **építési övezetekben** a vízkezeléshez, a szennyvízkezeléshez szükséges
      1. technológiai építmény,
      2. raktározási építmény,
      3. a tevékenységet szolgáló iroda, irodaépület,
      4. az üzemeltetést biztosító szolgálati lakás,
      5. járműtároló,
      6. karbantartó műhely

létesíthető.

* 1. A dolgozók jóléti igényeit szolgáló fürdőmedence, sportépítmény elhelyezhető.
  2. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül** nem helyezhető el
     1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
     2. a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely.
  3. A beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási Terv** határozza meg, annak hiányában
     1. az **előkert** mérete 10 méter,
     2. az **oldal és a hátsókert** mérete az épületmagasság méretével azonos.
  4. A kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén – az előkert kivételével – legalább 10 méteres szélességben egybefüggően kell kialakítani.
  5. A ***parkolási kötelezettség*** felszíni parkolóban is biztosítható.
  6. A **K-Szk/Ln** jelűépítési övezetekbena telek technológiai berendezésekkel és belső úttal, parkolóval nem érintett részén a telekhatárok mentén biztosítani kell az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

ÖTÖDIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

1. fejezet – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
2. A Kb-Rek jelű – rekreációs és szabadidős területek övezeteinek előírásai
3. (1) A **Kb-Rek** jelű övezetek a nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős általában nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló területek, melyeken kizárólag ezt a célt szolgáló építmények helyezhetők el.
   1. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (15)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **14.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azon övezeti előírás helyett azt kell betartani.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. Az építésiövezetek **területén**:
      1. sportterület,
      2. vízisport létesítmény,
      3. szabadtéri játszótér, kalandpark,
      4. szabadtéri fittnespark,
      5. lovarda,
      6. üdülőtábor, kemping,
      7. egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
      8. mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló

létesíthető.

* 1. **Épület** – kizárólag, ha az építési övezet lehetővé teszi –:
     1. sport
     2. szállás jellegű,
     3. vendéglátó,
     4. irodai – kizárólag a létesítmény üzemetetéséhez szükséges –,
     5. szolgálati lakás – csak *főépület*en belüli elhelyezéssel –,
     6. nevelési, oktatási,
     7. egészségügyi, szociális,
     8. kulturális,
     9. a rekreációhoz és a fő rendeltetéshez kapcsolódó közösségi szórakoztató – legfeljebb 100 férőhellyel –,
     10. a létesítmény működtetéséhez egyéb szükséges

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

* 1. Az önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda, szociális blokk, öltöző).
  2. **Nem létesíthető** üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz más rendeltetésű épületben kialakítva sem.
  3. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítményeken** és **kerti építményeken kívül** 
     1. kerti pavilon,
     2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*

is elhelyezhető.

* 1. Telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási Terv** azt külön lehetővé teszi.
  2. Amennyiben az övezet területén a Rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – az övezetbe sorolt terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.
  3. Az övezetben megengedett épület
     1. a **szabadonálló** beépítés jellegének megfelelően helyezhető el,
     2. az épület számára kijelölt építés helyét a **Szabályozási Terv** rögzíti, annak hiányában az építés helyének határa a telekhatároktól számított 10 méter távolságban van, melyek által lehatárolt területrészen kívül épület nem létesíthető.
  4. Az **43. §** szerinti ***parkolási kötelezettség*** **telken belüli** biztosításának szabályai – az övezet előírásainak figyelembevételével –
     1. a *parkolási kötelezettség* intenzív fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
     2. 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló létesítése során
        1. legfeljebb a parkolóférőhelyek 50 %-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 50 % gyeprácsos kialakítású lehet.
        2. 100 férőhelynél nagyobb *parkolási kötelezettség* esetén a fásított felszíni parkolókat 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell;
     3. parkolást szolgáló építmény kizárólag *tetőkert*i kialakítással létesíthető.
  5. A **Kb-Rek-1** jelűövezet területén:
     1. épület nem létesíthető,
     2. egyéb építmény az (5) bekezdés szerinti funkciók céljára létesíthető.
  6. A **Kb-Rek-2** jelűövezet területén az (5) és (6) bekezdések szerinti funkciók és rendeltetések céljára létesíthető épület és építmény.

1. A Kb-Hv jelű – honvédelmi területek övezeteinek előírásai
2. (1) A **Kb-Hv** jelű beépítésre nem szánt terület övezetei részben az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, TSZT-ben honvédelmi terület besorolású területek, részben az egyéb, beépítésre nem szánt honvédelmi területek tartoznak.
   1. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (6)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **14.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. A **Kb-Hv-1** övezet területén épület nem létesíthető, a honvédelmet szolgáló építmények elhelyezhetők.
   3. A **Kb-Hv-2** övezet területén, a honvédelmet szolgáló építmények közül legfeljebb 5 %-os beépítettséggel elhelyezhetők
      1. a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, és az ehhez kapcsolódó
         1. a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
         2. a létesítményt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, valamint
         3. a személyzet számára szolgáló szállásjellegű

rendeltetések, továbbá

* + 1. sportrendeltetés,

mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak;

* + 1. a telken helikopter leszállópálya létesíthető.
  1. A ***parkolási kötelezettség*** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
  2. A Rendeletben általánosan megengedett melléképítményeken és kerti építményeken kívül
     1. kerti pavilon,
     2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető, továbbá*
     3. ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
     4. építménynek minősülő antennatartó szerkezet

is elhelyezhető.

1. A Kb-T jelű – temető terület övezetének előírásai
2. (1) A **Kb-T-1** jelű övezet területe a temetkezés és kegyelet célját szolgálja.
   1. A **Kb-T-1** jelű övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3)-(11) bekezdés**ekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **14.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   3. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   4. Az övezetben a temetkezési és kegyeleti rendeltetések céljára az alábbi épületek és rendeltetési egységek létesíthetők:
      1. a szertartások megtartását biztosító egyházi és világi kegyeleti rendeltetésű épület,
      2. krematórium és a temetkezést szolgáló egyéb építmény,
      3. virág-, sírkő- valamint a temetés, a kegyelet és a megemlékezés egyéb kellékeinek árusítását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület, rendeltetési egység,
      4. a temetkezési kegyeleti szolgáltatást biztosító rendeltetések,
      5. kivételesen a sírfelállításhoz szükséges műhelyépület, kőfaragó műhely,
      6. porta épületek, pihenők,
      7. a temetkezési és kegyeleti rendeltetést kiszolgáló, és a terület fenntartásához szükséges egyéb *kiszolgáló épület*, építmény,
      8. a területhasználatnak megfelelő iroda, legfeljebb 1 szolgálati lakás a temetőt fenntartó személyzet számára,
   5. Az **(5)** **bekezdés** szerinti rendeltetés céljára szolgáló önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda, szociális blokk, öltöző).
   6. **Nem létesíthető a kegyeleti vagy temetkezési célt nem szolgáló épület, rendeltetés.**
   7. Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m2-t
   8. A kegyeleti tárgyak és a virágok árusításra alkalmas kereskedelmi és szolgáltatási építmény csak a tervezett bejárat 20 méteres körzetében helyezhető el, elsődlegesen a kerítéssel egybeépítetten.
   9. A terület igénybevétele során a többlet csapadékvíz visszatartását a 7.§ (4) bekezdés szerint kell megoldani.
   10. A Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül**
       1. nem helyezhető el
          1. a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
          2. a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely;
       2. a megengedetteken túl elhelyezhető
          1. kerti pavilon,
          2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető.*
   11. Temető kialakításnál, ütemezett kialakításnál ütemenként, az igénybevett terület minden megkezdett 150 m2-–re számítva legalább 1 db lombos fát kell ültetni.
   12. A ***parkolási kötelezettség***
       1. elsődlegesen a temető területén belül, felszíni parkolóban, vagy
       2. közterületen biztosítható.

1. FEJEZET - KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖu, Kt, KÖk)
2. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű – közlekedési területek övezeteinek előírásai
3. (1) A **KÖu** területfelhasználási kategóriájú **KÖu-3** és **KÖu-4** jelű övezetek területein, a **Szabályozási Terven** jelölt **Kt-kk** kerületi jelentőségű közutak övezet területein és a **KÖk** kötöttpályás közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el.
   1. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(5) - (18)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **15.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   3. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   4. A **KÖu-3** és a **KÖu-4**, valamint a **KÖk** és a **Kt-kk** jelű övezetek területén elhelyezhetők
      1. a közutak és azok szervizútjainak felszíni és különszintű létesítményei – a közlekedési hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
      2. a kötöttpályás közlekedés közúti vasúti (villamos) építményei,
      3. a gépjármű várakozás létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,
      4. a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt területek és azok építményei,
      5. a közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
      6. a csapadékvíz elvezetés műtárgyai,
      7. zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények,
      8. köztárgyak, valamint
      9. utasváró, *vendéglátó terasz*,
      10. ahol a **Szabályozási Terv,** valamint a TKR azt lehetővé teszi kioszk,
      11. a közúti űrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a **Szabályozási Terv** szabályozási eleme lehetővé teszi.
   5. Üzemanyagtöltő állomás, autómosó és egyéb autós szolgáltatás, továbbá mélygarázs csak ott létesíthető, ahol a **Szabályozási Terv** lehetővé teszi.
   6. A **KÖu-3** és a **KÖu-4** jelű övezetek területén
      1. kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,
      2. új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető, kivéve, ha a közterület keresztmetszeti kialakítása nem változtatható meg,
      3. az építési telek gépjárművel való kiszolgálását az arra alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, ha a KÖu-3 övezettel határos telek több közterülettel is határos és azt meglévő épület, növényzet nem akadályozza,
      4. üzemanyagtöltő állomás, gépjárművel kapcsolatos szolgáltató épület, terület nem létesíthető,
      5. a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni csak a meglévő értékes növényállomány fokozott figyelembevételével szabad,
      6. kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő védett fasorokra, a keresztmetszeti átépítés biztosítsa a védett fasor megtartását.
   7. A **KÖu-3** jelű övezet (II. rendű főutak) területén – a fentieken túlmenően
      1. a közúti gépjárműforgalom – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg,
      2. szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
      3. épületként kizárólag a közlekedést szolgáló irányító- és várólétesítmény létesíthető, ahol a Szabályozási Terv lehetővé teszi.
   8. A **KÖu-4** jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén – a fentieken túlmenően
      1. szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
      2. épület nem létesíthető, utasváró elhelyezhető.
   9. A **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű közutak övezete területén
      1. az általános – településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó – forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak, kiszolgáló (lakó) utak létesíthetők,
      2. közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
      3. épület nem létesíthető.
   10. Zsákutca legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
   11. Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.
   12. A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300 méternél.
   13. A **KÖk-1** jelű kötöttpályás közlekedési terület övezet területe a Gyermekvasút megállói és állomásai, műtárgyai elhelyezésére szolgál, melyen az **(5)** bekezdésben meghatározottak létesíthetők, továbbá elhelyezhető a vasúti forgalommal kapcsolatos
       1. állomásépület,
       2. a vasúthoz tartozó üzemi épületek,
       3. szolgálati pihenő- és szállásépület, és legfeljebb 2 darab szolgálati lakás,
       4. forgalmi épület, szolgálati iroda,
       5. az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódóan vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület, önálló rendeltetési egység.
   14. A **KÖk-2** jelű övezet a vasúti pályák területe, melyeken az (5) bekezdésben felsoroltak helyezhetők el.
   15. A **KÖu-3/Á-1**, **KÖu-3/Á-2**, **KÖu-3/Á-3** jelű övezet a közösségi közlekedés állomásépületeinek elhelyezésére, valamint az átszállási kapcsolatok biztosítására szolgál, melyen
       1. elhelyezhetők az **(5)** bekezdés építményei, továbbá a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei, és hozzájuk kapcsolódóan
          1. a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiségek,
          2. jegy- és bérletpénztár,
          3. szolgálati pihenők,
          4. várótermek és várakozó terek, pihenők,
          5. kiskereskedelmi rendeltetés legfeljebb telkenként 1.500 m2, a **KÖu-3/Á-3** övezetben telkenként legfeljebb 2.500 m2 *általános szintterület*tel,
          6. vendéglátó rendeltetés, *vendéglátó terasz*,
          7. a Gyermekvasút működéséhez szükséges közlekedésüzemi, igazgatási, szállás jellegű és az ezeket kiszolgáló építmények a **KÖu-3/Á-1** övezetben,
          8. metrófeljárat építménye a **KÖu-3/Á-3** övezetben,
          9. kerékpártárolók,
          10. nyilvános illemhely,
          11. köztárgy,
          12. közműlétesítmény műtárgya,
          13. mélygarázs

melyek során *parkolási kötelezettség* nem keletkezik;

* + 1. **nem helyezhető el**
       1. építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
       2. az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény;
    2. a közlekedést szolgáló építmények részben (peron lefedés), vagy egészben a szomszédos közterületek fölé is benyúlhatnak a biztosítandó űrszelvény figyelembevételével.
  1. A **KÖu-3/Á-2** övezetben a (16) bekezdésben foglaltakon túl
     1. a Szabályozási Terven jelölt helyen terepszint alatti parkolóépítmény létesíthető, mely a jelölés szerint a közterület alá kinyúlhat, melyben legalább 260 férőhelyes P+R létesítendő;
     2. a remiz és a végállomás épületén annak karakterét meg kell tartani.
  2. a **KÖu-3/Á-3** (KV-IK-II-01 Széll Kálmán tér) övezetben építmény vagy épület nem haladhatja meg a 133,0 mBf magasságot, kivéve ahol a Szabályozás Terv ettől eltérő magasságot határoz meg.

1. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK
2. A Zkp jelű – Zöldterületek övezeteinek előírásai
3. (1) A **Zkp** jelű **Zkp-Kp,** **Zkp-Kk** és **Zkp-Ez** övezetekbe a közparkok és közkertek, továbbá egyéb – nem teljes mértékben közhasználatú – zöldterületek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják.
   1. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **135. § rendelkezéseivel,**
      2. a **2*.* melléklet** **16.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. A **Zkp-Kp** jelű övezetek jellemzően a legalább 1 hektár kiterjedésű, vagy megszakítottan összkiterjedésű zöldterületek.
   3. A **Zkp-Kk** jelű övezetek jellemzően az 1 hektárnál kisebb kiterjedésű zöldterületek.
   4. A **Zkp-Ez** jelű öveztek az egyéb zöldterületek.
   5. A **Zkp-B** jelű övezet az egyéb speciális adottságú zöldterület.
   6. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   7. A **Zkp** jelű övezetbe sorolt területeknek
      1. a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelületi arányát – a telekosztástól függetlenül – az övezetbe sorolt terület egészére vonatkozóan is megengedett biztosítani**,**
      2. nincs a 4. melléklet szerinti közhasználatú parkterület után számított *parkolási kötelezettség*e, és nem kell figyelembe venni a 43.§ szerinti kötelező többletparkolóhelyekre vonatkozó előírást sem.
   8. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
4. (1) A **Zkp-Kp,** a **Zkp-Kk,** és a **Zkp-Ez** jelű övezetek
   * 1. területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve, ha
        1. az övezeti előírás ezt lehetőé teszi, vagy
        2. közbiztonsági okokból sötétedés után;
     2. lehatárolása legfeljebb 1,8 m magas kerítéssel történhet a sportpálya kivételével, mely a használathoz szükséges magasságú védőkerítéssel keríthető le;
     3. területén csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított *parkolási kötelezettség* szerinti felszíni parkoló vagy parkolólétesítmény alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló;
     4. területén nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerviz sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
   1. A fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m2.
   2. Az övezetek területén kialakítható – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
      1. elsődlegesen játszókert, sportkert, pihenőkert;
      2. **épületnek nem számító építményként**, **területként**
         1. terület rendeltetési célja szerinti építmények, berendezések, eszközök,
         2. sportpálya, továbbá
         3. a pihenést, a testedzést szolgáló épületnek nem számító egyéb építmény,
         4. köztéri műalkotás,
         5. a fenntartáshoz szükséges építmény, műtárgy, továbbá
         6. gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve),
         7. gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
         8. a locsolás célját szolgáló fúrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés,
         9. egyéb városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgy,
         10. kutyafuttató;
      3. **épületként** 
         1. játszóház,
         2. pihenést, testedzést szolgáló épület és rendeltetési egység,
         3. ismeretterjesztés szolgáló épület és rendeltetési egység,
         4. vendéglátást szolgáló épület és rendeltetési egység, *vendéglátó terasz* - az övezetben meghatározottak szerint,
         5. nyilvános illemhely,
         6. a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység,
         7. a zöldfelületként kialakítandó terület kiszolgálásához, működéséhez és működtetéséhez szükséges funkciók építményei,
         8. *tetőkert*i kialakítással terepszint alatti építmény, mélygarázs – ahol a **Szabályozási Terv** lehetővé teszi –, valamint
         9. az a) pontban felsoroltakat *kiszolgáló épület*;
      4. a Rendeletben általánosan megengedett melléképítményeken és kerti építményeken kívül a Zkp-Kp jelű övezetekben
         1. kerti pavilon,
         2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető.*
   3. Felszíni parkoló – amennyiben az övezeti előírás nem tiltja a létesítését – csak fásított parkolóként, a TKR együttes figyelembevételével alakítható ki.
   4. A **Zkp-Kp/1** jelű övezet területén a (3) bekezdés szerinti területhasználat, épület és építmény létesíthető.
   5. A **Zkp-Kp/2** jelű övezet területén épület nem létesíthető, a területet kizárólag pihenőkertként, díszparkként kell kialakítani.
   6. A **Zkp-Kk/1** jelű övezetben
      1. épület nem létesíthető a Szikla utca – Csalit utca – Csatárka utca – Zöldkert utca által határolt területen;
      2. az a) pont szerinti területen kívül a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül kizárólag nyilvános illemhely létesíthető;
      3. a Branyiszkó út – Hidász utca – Pasaréti út és a Községháza utca – Szabadság utca – Aszú utca –Sóvirág utca által határolt területen lévő övezetben a c) pontban foglalt épületen túl létesíthető továbbá
         1. játszóház,
         2. pihenést, testedzést szolgáló épület és rendeltetési egység,
         3. ismeretterjesztés szolgáló épület és rendeltetési egység,
         4. a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység.
   7. A **Zkp-Kk/2** jelű övezetben
      1. meglévő épület alapterülete nem növelhető;
      2. új épület nem helyezhető el;
      3. a (3) bekezdésben foglaltak közül kizárólag pihenőkert létesíthető, melyen kizárólag a pihenést szolgáló továbbá a kertészeti kialakítás által igényelt kerti építmény, (pergola, díszkút, szobor) létesíthető;
      4. a park területét átalakítani csak közterület alakítási terv alapján szabad;
      5. a meglevő teraszos kialakítást és lépcsősort meg kell tartani;
      6. a gyalogutak, teraszok egyéb burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a közkert területének 30%-át.
   8. A **Zkp-Kk/3** jelű övezetben.
      1. épület nem helyezhető el;
      2. a (3) bekezdésben foglaltak közül kizárólag pihenőkert létesíthető közterület alakítási terv alapján;
      3. gépjárművel járható út nem vezethető át a területen;
      4. gyalogutak, lépcsők, pihenőhelyek kialakíthatók;
      5. a gyalogutakat terepszinten kell vezetni, 1,0 m-t meghaladó bevágások vagy támfalak nem létesíthetők;
      6. térszín alatti építmény nem építhető.
   9. A **Zkp-Kk/4** jelű övezetben
      1. a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak közül pihenőkert és játszókert létesíthető;
      2. a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül épületként
         1. játszóház,
         2. pihenést, testedzést szolgáló épület és rendeltetési egység,
         3. ismeretterjesztés szolgáló épület és rendeltetési egység,
         4. a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység

létesíthető.

* 1. A **Zkp-Kk/5** jelű övezetben
     1. a (3) bekezdésben foglaltak közül elsődlegesen játszókert, pihenőkert, továbbá a (3) bekezdésben foglaltakon túl speciális rendeltetésű (kiállítási-, bemutató-) kert és sétány létesíthető;
     2. a területen önálló gyalogút és közhasználat céljára átengedett magánterület (magánút) kialakítható;
     3. sétány nem zárható el a közhasználat elől;
     4. szükség esetén kommunális- és megkülönböztetett járművekkel megközelíthető, megfelelő teherbírású közterületi sétány kialakításáról kell gondoskodni
        1. a Fény utca és a Marczibányi tér között, méretezés hiányában legalább 9 méter szélességben,
        2. a Lövőház utca és a Kis Rókus utca között, méretezés hiányában legalább 9 méter szélességben;
     5. a közterületek határán kerítés nem létesíthető csak abban az esetben, ha azok közhasználatra legalább időszakosan megnyitott területként kerülnek kialakításra;
     6. a közterület alá építményrész 0,5 m felett, de 3,5 méternél nem nagyobb mértékben nyúlhat;
     7. közterület fölé építményrész a közterület szélességének 5%-áig, de legfeljebb 1,5 méterig nyúlhat;
     8. közterület felett építmény(rész), kiállítási installáció, egyéb szerkezet csak közterület alakítási tervben meghatározott módon létesíthető;
     9. a 2. számú mellékletben szereplő épületmagasság legnagyobb értéke, meghatározott időtartamra szóló engedéllyel rendelkező kiállítási installációra, egyéb köztárgyra, szerkezetre, berendezésre nem vonatkozik.
  2. A **Zkp-Kk/6** jelű övezetben
     1. a **(3) bekezdés** **c) pontjában** foglalt épületek közül kizárólag
        1. vendéglátást szolgáló épületek és rendeltetési egységek, *vendéglátó terasz*,
        2. pihenést, testedzést szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
        3. ismeretterjesztés szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
        4. a terület fenntartásához szükséges épületek és rendeltetési egységek,
        5. nyilvános illemhely

létesíthetők;

* + 1. a (3) bekezdés c) pontjában foglaltakon túl az övezet területén elhelyezhető a területén kívüli épületek, terepszint alatti épületek, épületrészek (mélygarázs) megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa, terepszint alatti kiszolgáló út;
    2. az építmények kialakítására vonatkozó előírások:
       1. az egyes területek ütemezetten is kialakíthatók;
       2. a területen az a) pontban felsoroltak közül legfeljebb kettő darab, a terület rendeltetésével összefüggő funkciójú épület helyezhető el;
       3. a terep eredeti felszíne a teljes területen a környezethez illeszkedő tereprendezéssel megváltoztatható;
       4. a környezethez illeszkedő áttört kerítés létesíthető;
       5. közterület alakítási terv alapján növényzet telepítésével kialakított installáció elhelyezhető, melynek legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 13200/1 hrsz.-ú telken álló épület Kis Rókus utca felőli, ahhoz legközelebb eső attika felső élének magasságát;
       6. médiafal nem helyezhető el;
    3. a terepszint alatti építmények kialakítására vonatkozó előírások:
       1. referencia-terepszintként a határoló közterületek burkolatának magassága által kijelölt felületet kell értelmezni;
       2. terepszint alatti építmények – beleértve a mélygarázs megközelítését szolgáló közlekedési- és egyéb műtárgyakat is – az övezet teljes területén elhelyezhetők, de a *terepszint alatti beépítettség* legfeljebb 50% lehet;
       3. a referencia-terepszint alatti építményeket és a referencia-terepszint feletti épületeket 81 cm-t meghaladó termőföld rétegvastagságú *zöldtető*vel kell kialakítani, mely rendelkezést a 20 m2-t meg nem haladó bruttó alapterületű tetőfelépítmények, felvonók, gépészeti berendezések építményei, építményrészei esetében nem kell alkalmazni;
       4. a terepszint feletti épületek *zöldtető*in terasz, összefüggő burkolat – a zöldfelületek, a szabadidős- és a rekreációs funkciók használatához kapcsolódóak kivételével – nem alakítható ki.
  1. A **Zkp-Kk/7** jelű övezet jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület megtartására szolgál, ahol
     1. lakóépület felújítható, de nem bővíthető,
     2. lakásrendeltetés megtartható, de nem bővíthető, új lakás nem létesíthető.
  2. A **Zkp-Kk/8** jelű övezetben
     1. a (3) bekezdés b) pontjában foglaltak közül kutyafuttató nem létesíthető az Elvis Presley park, a Germanus Gyula park, a Gyóni Géza park és a Széna tér övezetbe sorolt területén;
     2. a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül
        1. kizárólag nyilvános illemhely és a zöldfelületként kialakítandó terület kiszolgálásához, működéséhez és működtetéséhez szükséges rendeltetési egység,
        2. a Széna téri övezet területén a ba) alpontban foglalt épületen túl vendéglátást szolgáló épület és rendeltetési egység, *vendéglátó terasz* a Szabályozási Terven jelölt helyen, továbbá,
        3. a Nagy Imre téri övezet területén terepszint alatti építmény, mélygarázs a Szabályozási Terven jelölt helyen

létesíthető;

* + 1. a bd) alpont szerinti helyen és esetben a 2. melléklet táblázatában rögzített terepszint alatti beépítési mértéktől el szabad térni.
  1. A **Zkp-Kk/9** jelű övezetben
     1. a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül kizárólag
        1. vendéglátást szolgáló épületek és rendeltetési egységek, *vendéglátó terasz*,
        2. pihenést, testedzést szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
        3. ismeretterjesztés szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
        4. a terület fenntartásához szükséges épületek és rendeltetési egységek,
        5. nyilvános illemhely

létesíthetők; továbbá

* + 1. terepszint alatti építmény, mélygarázs a Szabályozási Terven jelölt helyen létesíthető, mely esetben a 2. melléklet táblázatában rögzített terepszint alatti beépítési mértéktől el szabad térni.
  1. A **Zkp-Kk/10** jelű övezet területén a képzőművészeti alkotáson és az ahhoz tartozó alapzat és kertépítészeti építményen kívül más nem helyezhető el.
  2. A **Zkp-Kk/11** jelű övezet területén épület nem létesíthető.
  3. A **Zkp-Ez/1** jelű övezet területe barlangfelszín, ahol
     1. épület nem helyezhető el,
     2. egyéb építmény a barlang bemutatását vagy védelmét szolgáló építményen, kerítésen kívül nem létesíthető,
     3. növényzet annak figyelembevételével ültethető,
     4. felszíni parkoló nem létesíthető,
     5. közhasználat elől szükség szerint elzárható.
  4. A **Zkp-Ez/2** jelű övezet területe a Szilágyi Erzsébet fasort kísérő zöldsáv, ahol
     1. épület, építmény nem létesíthető,
     2. a terület közhasználat elől nem zárható el,
     3. pihenőpark, játszópark, sportpark nem létesíthető.
  5. A **Zkp-B** jelű övezet területén
     1. a meglévő benzinkút megtartható, nem bővíthető,
     2. új épület nem létesíthető, bontás esetén csak a meglévő épületnek megfelelő méretben építhető vissza.

1. Beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek övezeti előírásai
2. (1) A **Zkk-, Zez-** jelű övezetek más – alapvetően beépítésre szánt – területfelhasználási kategóriába tartozó területen lévő közterületi zöldterületek, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést és rekreációt szolgálják.
   1. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő előírásait rögzítő **(3) – (13)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **17.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. A **Zkk** és **Zez** jelű övezetbe sorolt területeknek
      1. a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelületi arányát – a telekosztástól függetlenül – övezetbe sorolt terület egészére vonatkozóan is megengedett biztosítani**,**
      2. nincs a 4. melléklet szerinti közhasználatú parkterület után számított *parkolási kötelezettség*e, és nem kell figyelembe venni a 43.§ szerinti kötelező többletparkolóhelyekre vonatkozó előírást sem.
   3. A beépítésre szánt területeken belül kijelölt zöldterületek
      1. területe számára a **Szabályozási Terven** jelölt övezethatár által kijelölt méret szolgál, amennyiben a **2. melléklet** nem tartalmaz telekméretet;
      2. területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve ha
         1. az övezeti előírás ezt lehetőé teszi, vagy
         2. közbiztonsági okokból sötétedés után,
      3. lehatárolása legfeljebb 1,8 magas kerítéssel történhet;
      4. területén csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított *parkolási kötelezettség* szerinti felszíni parkoló vagy parkolólétestmény alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló.
   4. Az övezetek területén kialakítható– amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik**–**
      1. elsődlegesen játszókert, sportkert, pihenőkert;
      2. épületnek nem számító építményként, területként
         1. terület rendeltetési célja szerinti építmények, berendezések, eszközök,
         2. a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények,**
         3. sportpálya, továbbá
         4. a pihenést, a testedzést szolgáló épületnek nem számító egyéb építmény,
         5. köztéri műalkotás,
         6. a fenntartáshoz szükséges építmény, műtárgy továbbá
         7. gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve),
         8. gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
         9. a locsolás célját szolgáló fúrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés,
         10. egyéb városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgy
         11. kutyafuttató;
      3. épületként
         1. nyilvános illemhely,
         2. a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység.
   5. Felszíni parkoló – amennyiben az övezeti előírás nem tiltja a létesítését – csak fásított parkolóként, a TKR együttes figyelembevételével alakítható ki.
   6. A **ZKk-1/Ln**,és a **ZKk-1/Lk** jelű övezetben a (4) bekezdés szerinti területhasználat és építmény valósítható.
   7. A **ZKk-1/Lke** jelű övezetben épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető.
   8. A **Zez-1/ Lk** jelű övezet területe jellemzően barlangfelszín, ahol
      1. épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető,
      2. növényzet a barlang figyelembevételével ültethető,
      3. felszíni parkoló nem létesíthető,
      4. közhasználat elől szükség szerint elzárható.
   9. A **Zez-2/Lk**, **Zez-2/Lke**, **Zez-2/Vi** jelű övezet területe jellemzően közlekedési területek közötti zöldfelület, zöldsáv, ahol
      1. épület, nem létesíthető,
      2. a területen kizárólag a közlekedési létesítmény és rézsű megtámasztását szolgáló építmény,
         1. közlekedési létesítmény és rézsű megtámasztását szolgáló építmény,
         2. gyalogút, lejtő, lépcső,
         3. köztárgy

helyezhető el.

* 1. A **Zkk-Sp/Vi** építési övezetben
     1. sportterület,
     2. egyéb rekreációt szolgáló terület,

létesíthető,

* + 1. épület a (5) bekezdés c) pontjában foglaltakon túl
       1. sport (szabadtéri és fedett),
       2. vendéglátó,
       3. kereskedelmi – telkenként legfeljebb 350 m2 *általános szintterület*tel –,
       4. iroda – kizárólag a létesítmény üzemetetéséhez szükséges –,
       5. szolgálati lakás – csak *főépület*en belüli elhelyezéssel –,
       6. a rekreációhoz és a fő rendeltetéshez kapcsolódó
* nevelési, oktatási,
* egészségügyi, szociális,
* kulturális,
* közösségi szórakoztató,
  + - 1. önálló parkolóház, mélygarázs, továbbá
      2. a létesítmény működtetéséhez szükséges egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak;

* + 1. a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag vízáteresztő kialakítású gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható;
    2. a Rendeletben általánosan megengedett melléképítményeken és kerti építményeken kívül
       1. kerti pavilon,
       2. legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*

is elhelyezhető.

* 1. A **Zez-1/Ln-Lk** jelű övezet területe barlangfelszín, ahol
     1. épület nem létesíthető;
     2. az (5) bekezdésben foglaltak közül kizárólag pihenőkert létesíthető közterület alakítási terv alapján;
     3. a terület közhasználat elől nem zárható el.
  2. A **Zez-1/Lk-E** jelű övezet területe barlangfelszín mely a Ferenchegyi Ek-1 erdőövezethez csatlakozik, és ahol
     1. épület, építmény nem létesíthető;
     2. az (5) bekezdésben foglalt játszókert, sportkert, pihenőkert nem létesíthető;
     3. a terület közhasználat elől nem zárható el.

1. fejezet – ERDŐTERÜLETEK
2. Az Ek jelű – közjóléti erdőterületek övezeteinek előírásai
3. (1) Az **Ek** jelű közjóléti erdőterületek részben természetvédelmi oltalom alatt álló kül- és belterületi közjóléti erdők.
   1. A Budai Tájvédelmi Körzet területén belüli közjóléti erdőterületen kizárólag természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány kezelés folytatható.
   2. Az erdőként nem nyilvántartott, illetve mezőgazdasági művelési ágban lévő területeken a mezőgazdasági használat megengedett.
   3. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(5) - (24)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **18.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel**, és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   4. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   5. Amennyiben a **Szabályozási Terv**, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   6. Az erdőterületeken nem helyezhető el új épület a **(8) - (24)** bekezdésben foglalt kivétellel, továbbá mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
   7. Az **Ek-Tv/1**, **Ek-Tv/2**, **Ek-Tv/3**, **Ek-Tv/4** jelű övezetek jellemzően természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
      1. a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
         1. pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,
         2. az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
         3. nyilvános illemhely;
      2. kizárólag az övezetek kijelölt lehatárolású területein létesíthető építmények, épületek a következők:
         1. a turizmust szolgáló építmények és épületek (menedékház, vendéglátás építménye),
         2. a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek,
         3. biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképítményei),
         4. honvédelmi és hírközlési építmények;
      3. a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül**
         1. nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
         2. a megengedetteken túl elhelyezhető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
   8. Az **Ek-Tv/1** jelű övezetben elsődleges szempont a védett természeti érték megőrzése, ennek figyelembevételével
      1. új épület nem létesíthető;
      2. a (8) bekezdés szerinti télisport-pálya csak a Szabályozási Terven kijelölt helyen létesíthető;
      3. a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és a beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetések körében változtatható;
      4. a Rendeletben általánosan megengedett és a (8) c) pontban nem tiltott **kerti építmények** kizárólag a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épülethez kapcsolódóan helyezhetők el, kivéve az alábbiakat
         1. kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
         2. kerti épített tűzrakóhely.
   9. Az **Ek-Tv/2** jelű övezetbe tartozik a Nagyrét területe, melyen
      1. új épület kizárólag a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető
         1. legfeljebb összesen 300 m2 alapterülettel, és
         2. egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 150 m2-t, és
         3. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 5 métert;
      2. a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és a beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetések körében változtatható;
      3. a (8) bekezdésben foglaltakon túl fásított felszíni parkoló a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
      4. a Kis-Ördög-árok mentén – a Villám utca és a Nagykovácsi út között – az árok fenntartásához és a víz védelméhez 6 m-es védősáv szükséges.
   10. Az **Ek-Tv/3** jelű övezetbe tartozik a repülőtér területe, melyen
       1. új épület nem létesíthető;
       2. a (7) bekezdésben foglaltak közül kizárólag a meglévő repülőtér működtetéséhez szükséges építmények létesíthetők.
   11. Az **Ek-Tv/4** jelű övezetbe tartozik az adótorony területe, melyen
       1. a (8) bekezdésben foglaltak közül kizárólag az adótorony működtetéséhez szükséges építmények és épületek létesíthetők;
       2. a már meglévő épületeken kívül új épület kizárólag a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető, kizárólag meglévő épület bontásával megüresedett terület igénybevételével;
       3. a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetések körében változtatható;
       4. a meglévő telekhatáron átnyúló épületrész nem bővíthető.
   12. Az **Ek-Tv/5**, **Ek-Tv/6**, **Ek-Tv/7** jelű övezetbe tartoznak a jellemzően természetvédelmi oltalom alatt álló közjóléti, rekreációs erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
       1. a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények, épületek a következők:
          1. pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,
          2. nem versenyszerű sportoláshoz kialakított sportpálya,
          3. gyalogos létesítmények építményei, továbbá gyalogút, kerékpárút, fásított felszíni parkoló,
          4. az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
          5. vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület legfeljebb 150 m2 alapterülettel,
          6. a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek, továbbá
       2. a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül**
          1. nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor
          2. a megengedetteken túl elhelyezhető legfeljebb 20 m2 vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető;
       3. közpark jellegű területrendezés, sportkert, játszótér létesíthető;
       4. az övezetek területén a telken a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már jogszerűen álló épület
          1. átalakítható, és beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető,
          2. rendeltetése csak az a) pontban felsorolt rendeltetések körében változtatható,
          3. az épület magassága nem növelhető,
          4. elbontása esetén legfeljebb azonos mérettel építhető újra.
   13. Az **Ek-Tv/5** jelű övezetben
       1. új épület nem létesíthető;
       2. a (13) bekezdésben foglaltak közül nem létesíthető
          1. sportpálya,
          2. vendéglátó rendeltetés,
          3. felszíni parkoló,
          4. közpark jellegű területrendezés, sportkert, játszókert, játszótér;
       3. a Rendeletben általánosan megengedett kerti építmények nem létesíthetők, kivéve az alábbiakat
          1. építménynek számító hinta, csúszda, homokozó,
          2. kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
          3. kerti épített tűzrakóhely;
       4. a nyomvonal jellegű energia és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt helyezhetők el.
   14. Az **Ek-Tv/6** jelű övezetben
       1. a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő lakórendeltetés megtartható;
       2. a (13) bekezdésben foglaltak közül nem létesíthető
          1. a testedzéshez és sportoláshoz kapcsolódó rendeltetés, és
          2. vendéglátó rendeltetés.
   15. Az **Ek-Tv/8** jelű övezetben
       1. új épület nem létesíthető;
       2. épületnek nem minősülő építményként kizárólag a bemutatást segítő információs rendszer, valamint az élet- és balesetvédelmet szolgáló létesítmény alakítható ki.
   16. Az **Ek-Tv/9** övezetbe tartozik a természetvédelmi oltalom alatt álló rekreációs és üdülő célú erdőterület, melyen
       1. új épület nem létesíthető;
       2. a jelen rendelet hatálybalépésekor már jogszerű meglévő pihenőfunkciót szolgáló szabályos épület nem bővíthető, azon csak a jókarbantartás célú építési tevékenység folytatható, és lebontás után a helyén új épület nem létesíthető;
       3. a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
          1. pihenés, testedzés – épületnek nem minősülő – építményei,
          2. az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei,
          3. a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények,
          4. a turizmust szolgáló – épületnek nem minősülő – építmények;
       4. a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül** nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor.
   17. Az **Ek-Tv/10** jelű övezetbe tartozik az a természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület, mely egyben barlangfelszín természeti területe is, melyen
       1. új épület, építmény a barlang bemutatását vagy védelmét szolgáló építményen, kerítésen kívül nem létesíthető;
       2. az a) pont szerinti épület kizárólag a Szabályozási Terven az *„építés helye beépítésre nem szánt övezetben”* lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
       3. a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül** nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor;
       4. növényzet barlangvédelmi szempontok figyelembevételével ültethető;
       5. a közhasználat szükség szerint korlátozható.
   18. Az **Ek-1**, **Ek-2**, **Ek-3**, **Ek-4**, **Ek-5**, **Ek-6**, jelű övezetbe tartoznak a természetvédelmi oltalom alatt nem álló jellemzően rekreációs célú közjóléti erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
       1. a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
          1. pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
          2. az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
          3. a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények;
       2. a Rendeletben általánosan megengedett **melléképítmények** és **kerti építmények közül** nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor.
   19. Az **Ek-1**, **Ek-2** jelű övezetben
       1. új épület nem létesíthető;
       2. a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szabályos épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető.
   20. Az **Ek-3** jelű övezetben a meglévő vitorlázó repülőtér kiszolgálása érdekében
       1. új épület kizárólag a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
       2. épület kizárólag – a repülési sportrendeltetésnek megfelelő –
          1. sport,
          2. szállás jellegű,
          3. vendéglátó,
          4. a terület fenntartásához szükséges

rendeltetés céljára létesíthető, továbbá

* + - 1. szolgálati lakás létesíthető;
    1. a (19) bekezdésben foglaltakon túl fásított felszíni parkoló az országos erdő adattár szerint egyéb rendeltetésű területen belül létesíthető.
  1. Az **Ek-4** jelű övezetben
     1. új épület kizárólag a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
     2. épület kizárólag:
        1. a pihenést, a testedzést szolgáló,
        2. az ismeretterjesztést szolgáló,
        3. a terület fenntartásához szükséges

rendeltetés céljára létesíthető;

* + 1. homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert az épületmagasság együttes betartásával;
    2. az építmények, az épületek építészeti formálásánál a természetes anyaghasználat és a tájba simuló tömegképzés legyen meghatározó;
    3. a (19) bekezdésben foglaltakon túl fásított felszíni parkoló az országos erdő adattár szerint nem nyilvántartott területen belül vagy országos erdő adattár szerint egyéb rendeltetésű területen belül létesíthető;
    4. a Kis-Ördög-árok mentén az árok fenntartásához és a víz védelméhez 6 m-es védősáv szükséges;
    5. a vízfolyás telekhatártól mért 50 méterén belül természetvédelmi érdekből új építmény nem létesíthető.
  1. Az **Ek-5** és az **Ek-6** jelű övezetben
     1. épület kizárólag
        1. pihenést, testedzést szolgáló,
        2. ismeretterjesztést szolgáló,
        3. a terület fenntartásához szükséges,
        4. vendéglátó – legfeljebb 150 m2 alapterülettel –,

rendeltetés céljára létesíthető;

* + 1. az 1.500 m2-t meg nem haladó telkeken legfeljebb egy épület létesíthető;
    2. a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő, szabályos, az a) pontban felsorolt funkcióktól eltérő funkciójú épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, továbbá az épület legfeljebb a beépítésbe beszámító alapterületének 25 %-ával bővíthető, de nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértéket;
    3. új épület elhelyezésénél és meglévő bővítésénél az **Ek-Tv** jelűerdőövezetbe sorolt terület határától számított 10 méteren belül épület, épületrész nem létesíthető.
  1. Az **Ek-En** jelű övezetben kizárólag
     1. az alállomás építményei, műtárgyai, továbbá
     2. az üzemeltetéshez és őrzéshez szükséges egyéb építmény, épület

helyezhető el.

1. FEJEZET – MEZŐGAZDASÁGI területek
2. Az Má jelű – általános mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai
3. (1) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a növénytermesztés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás céljára szolgáló területek.
   1. Az övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezet előírásait rögzítő **(3) - 6)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **19.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   3. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   4. Az övezetek területén
      1. a mezőgazdasági tevékenység mellett semmilyen más termelő tevékenység nem folytatható,
      2. épület, építmény nem helyezhető el a városüzemeltetéshez tartozó mérnöki létesítmények, építmények kivételével, továbbá
      3. nem helyezhető el mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
   5. Az övezet területén birtokközpont nem létesíthető.
4. Az Mk jelű – kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai
5. (1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a külterületi kertgazdálkodást és kertészeti termesztést szolgáló (pl. szőlő és gyümölcstermesztésű) területek.
   1. Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
      1. az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (7)** bekezdésekkel**,**
      2. a **2*.* melléklet** **19.** **táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
      3. a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával.**
   2. Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
   3. Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
   4. Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:
      1. az **Mk-1** övezetbe tartoznak a nagytelkes kertes mezőgazdasági területek,
      2. az **Mk-2** övezetbe tartoznak a kistelkes kertes mezőgazdasági területek.
   5. Az **Mk** jelű övezetek területén épületet elhelyezni nem lehet.
   6. Az övezetek területén
      1. a mezőgazdasági tevékenység mellett semmilyen más termelő tevékenység nem folytatható;
      2. épület, építmény nem helyezhető el a városüzemeltetéshez tartozó mérnöki létesítmények, építmények, és a Rendeletben általánosan megengedett melléképítmények és kerti építmények kivételével, továbbá
      3. nem helyezhető el mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.
6. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK
7. A Vf jelű – vízfolyások területeinek övezeti előírásai
8. (1) A **Vf** jelű övezetekbe a vízfolyások tartoznak.
   1. A **Vf-D** övezetbe Duna telke, a folyam és medre tartozik, melyek területén
      1. építményt elhelyezni – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével – nem lehet;
      2. a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet;
      3. a Duna telkén kikötő a Szabályozási Terv szerinti helyen létesíthető.
   2. A **Vf-P** és **Vf-P/Lke** övezetbe a patakok vize és medre tartozik, melyek területén
      1. építményt elhelyezni – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével – nem lehet;
      2. a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni sem lehet;
      3. ahol a vízfolyás tényleges erdőterületet érint, ott az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartatni;
      4. a patak védősávját, a fenntartásához szükséges területet a vonatkozó jogszabályok szerint a fizikai kialakulásuk figyelembevételével kell biztosítani.

HATODIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

1. FEJEZET – A kerületközpont karakteres területeinek kiegészítő előírása

**141. §** A Kerületközpont **TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó**

* + 1. **Nagyvárosias karakterű területének**, és
    2. **Kisvárosias karakterű területének**

egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet **1 - 140. §**-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

1. A Nagyvárosias karakterű terület NV/ 1 jelű, a Frankel Leó –út – Török utca – Margit utca – Apostol utca – a Nagyvárosias karakterű terület határa – a 14489 hrsz-ú ingatlan északi határa által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**141/A. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

* + 1. az *„E(1)” és az „E(2)”* szöveges szabályozási elemmel érintett telkeken emeletráépítés kizárólag a meglévő utcai épületrészeken megengedett a zárójelben meghatározott szintszámmal,
    2. az *„eltéréssel szabályozott építési vonal”* azon szakaszán, amelyen nem áll homlokzat tömör falazatot (kerítést) kell kialakítani.
  1. A Gül baba utcában és a Margit utcában nem kell figyelembe venni a szomszéd épület *csatlakozó párkánymagasság*át.

1. A Nagyvárosias karakterű terület NV/2 jelű, a Frankel Leó út – Üstökös utca – Lipthay utca – Vidra utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**141/B. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

* + 1. az *„1. műemlék épület”*-től meghatározott méretezés értéke az épület külső vakolt falsíkjától számítandó;
    2. az „építési hely terepszint felett 60% arányban beépíthető rész”-én
       1. a földszinten a lehatárolás területének legfeljebb 75%-a,
       2. a földszint fölött a lehatárolás területének legfeljebb 60%-a

építhető be, és

* + - 1. új lapostetős épület legfelső építményszintjének zárófödéme felett gépészeti berendezés nem létesíthető;
    1. az „építési hely terepszint felett egyéb előírás szerint beépíthető 1. számú terület”-én
       1. az épületek megközelítését és kiszolgálását biztosító rámpák és közlekedési felületek létesíthetők, továbbá
       2. kizárólag a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület és a Vidra utca mellé kerülő új épület összekötését szolgáló egy épülettömegben kialakított épületrész létesíthető,
       3. a cb) alpont szerinti épületrész a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület bármely építményszintjéhez csatlakozva elhelyezhető, legfeljebb

- 20,0 méter széles, és

- két építményszint magas

kialakítással,

* + - 1. a cb) alpont szerinti épületrész nem létesülhet 12,0 méternél közelebb az építési hely Lipthay utca és Frankel Leó út felé eső határához,
      2. kültéri gépészeti berendezés nem létesíthető;
    1. az „építési hely terepszint felett egyéb előírás szerint beépíthető 2. számú terület”-én
       1. új épület, épületrész zárófödéme, attikája, tetőzete, díszítőeleme, a zárófödémen túlnyúló bármely épületrésze, tetőfelépítménye, kéménye vagy szellőzője – a tetőantenna, villámhárító kivételével – nem nyúlhat a 122,55 mBf magasság fölé,
       2. új épület, épületrész közterület felőli *homlokzati sík*ja nem létesülhet 6,0 méternél közelebb az építési hely 13469 hrsz-ú közterület (Lipthay utca) felé eső határához,
       3. új épületen, épületrészen kültéri gépészeti berendezés nem létesíthető;
    2. a Lipthay utca mellett a Szabályozási Terven jelölt *„közhasználatú terület”* a gyalogosforgalom átvezetése érdekében vehető igénybe, melynek során
       1. a telekhatáron nem keríthető le, és
       2. a Szabályozási Terven jelölt 2. műemlék épületen a közterületi járda akadálymentes továbbvezetésével legalább 2,5 m széles és 3,0 méter magas gyalogos űrszelvény biztosítandó;
    3. a Frankel Leó és a Vidra utca sarkán a Szabályozási Terven jelölt *„közhasználatú terület”*
       1. a telekhatáron nem keríthető le, és azon a közterületi járda akadálymentes folytonossága biztosítandó,
       2. a terepszint alatt nem építhető be,
       3. a terepszint felett a járdaszinttől számított közúti űrszelvény megtartásával építhető be az építési helyen belül.
  1. **A beépítés előírásai:**
     1. új épület, épületrész zárófödéme, attikája, tetőzete, díszítőeleme, a zárófödémen túlnyúló bármely épületrésze, tetőfelépítménye, szellőzője, továbbá bármely kültéri gépészeti berendezése – a tetőantenna, villámhárító és kémény kivételével – nem nyúlhat a 129,40 mBf magasság fölé;
     2. kültéri gépészeti berendezés – a szerelvényeket is beleértve – kizárólag közterület felől nem látható módon létesíthető;
     3. a Vidra utca mellé kerülő új lapostetős épület
        1. legfelső építményszintjének zárófödéme felett gépészeti berendezés nem létesíthető,
        2. legfelső építményszintjét – a gépészeti szintet is beleértve, a technológiailag lehetséges részeken – fedetten kell alakítani,
        3. zsaluzatos homlokzati kialakítása csak a Szabályozási Terven jelölt 1. számú terület lehatárolása felé létesíthető;
     4. a Lipthay utca felőli előkertben
        1. a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület tégla- és kőburkolatos része megtartható,
        2. a Szabályozási Terven jelölt 2. műemlék épület előkertbe eső része megtartható és azon átalakítás is végezhető;
     5. a telek közterületi határán az eredeti épített kerítés teljesen vagy részlegesen megtartható vagy visszaépíthető;
     6. a Lipthay utca felőli kerítésen vagy homlokzaton levő talajvízszint érzékelő kutak helyére vonatkozó jelölést a helyszínen továbbra is biztosítani kell;
     7. felszíni parkoló nem alakítható ki.
  2. **A zöldfelületek kialakítása:**
     1. a telek terepszint alatt be nem épített részének minden megkezdett 150 m2-e után legalább 1 db közepes lombkoronát növelő, minimum 6 centiméter törzsátmérőjű faegyed telepítendő a telek terepszint alatt be nem épített tetszőleges részén,
     2. a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület belső udvarában a pince és a földszint fölötti lapostetős építményszint zárófödémén *tetőkert*et kell létesíteni, a *tetőkert* növényállományát legalább 15 cm vastag termőréteggel *zöldtető*ként kell kialakítani,
     3. a földszintnél magasabb lapostetős építményszint – kültéri gépészettel nem érintett – zárófödémén legalább 6-15 cm vastag termőréteggel *zöldtető* létesítendő,
     4. a Szabályozási Terven megtartandónak jelölt fa törzsétől számított 3,0 méteres sugarú körön belül földmunka nem végezhető.

1. A Nagyvárosias karakterű terület NV/3 jelű, a Fekete Sas utca – Bem József tér – Bem József utca - Tölgyfa utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**141/C. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

* + 1. a *„gyalogos kapcsolat”* mentén, a terepszinten passzázsszerű és közfunkcióra alkalmas átjárás biztosítandó,
    2. a Bem József tér felöl jelölt *„megatartandó épületrész”* közterület felőli homlokzatának és közterület felőli épülettraktusának megtartását az eredeti állapot szerinti felújítással kell biztosítani,
    3. a *„magassági méretezés”* szerinti párkánymagassági értéket
       1. a Bem József tér felőli főbejárat előtti járdaszinttől kell mérni,
       2. szomszédhoz való csatlakozás esetén *csatlakozó párkánymagasság*ként kell értelmezni.
  1. **A beépítés előírásai:**
     1. kereskedelmi célú rendeltetési egység telkenként legfeljebb 2.000 m2 bruttó szintterületen helyezhető el,
     2. a közterület fölé nem nyúlhat épületkiugrás, erkély, *zárterkély*, terasz, előtető,
     3. a 100%-os beépítési mérték kizárólag a földszinten és az I. emeleten alkalmazható, akkor, ha
        1. a földszinten csak *alapintézmény*, intézmény és közhasználat céljára átadott terület kerül kialakításra,
        2. a telek területének legalább 20%-a *tetőkert*ként kerül kialakításra,
        3. *tetőkert* közhasználatú részén *intenzív zöldtető* kerül kialakításra,
        4. a *tetőkert* rendszeres fenntartását a tulajdonos biztosítja,
     4. a 0,5 szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele:
        1. 5.000 m2 alatt a telek 5 %-ának, 5.000 m2 felett a telek 7 %-ának *közhasználatú terület*ként való biztosítása,
        2. amennyiben *tetőkert* kerül kialakításra, annak legalább 15%-a közvetlenül kapcsolódjon a *közhasználatú terület*hez.

1. A Nagyvárosias karakterű terület NV/4 jelű, a Margit körút –Lövőház utca – Marczibányi tér – Kis Rókus utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**141/D. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt** *„E(1)”* szöveges szabályozási elemmel érintett telkeken emeletráépítés megengedett a zárójelben meghatározott szintszámmal.

* 1. **A beépítés előírásai:**
     1. az **I/1, I/2 és II/1, II/2 és III/1** jelű tömbök területén a tetőfelépítmények területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át;
     2. az **I/1, I/2 és II/1, II/2** jelű tömbök területén
        1. az övezetbe nem sorolt közterületek felöli homlokzattal önálló garázs nem létesíthető,
        2. előtető, előlépcső, kizárólag gyalogosok által használható lejtő (rámpa) az építési hely határán a közterület területébe legfeljebb 1,5 méterrel túlnyúlhat,
        3. meglévő épület tetőtér-beépítése akkor lehetséges, ha
* a meglévő tetőzet nem kerül megváltoztatásra,
* új rendeltetési egység kialakítása során annak parkoló igénye biztosítható
  + - 1. kötelező az építmények távhővel történő ellátása;
    1. az **I/1, I/2 és a II/2** jelű tömbök területén az épület homlokzatmagassága legfeljebb 1,5 méterrel térhet el a csatlakozó szomszédos épület homlokzatfelületének magasságától,
    2. a **III/1 és III/2** jelű tömbök területén kell gondoskodni Margit körúti Fogházban kivégzettek emlékére állított Mártír emlékmű kegyeleti helyhez méltó elhelyezéséről,
    3. a **III/1** jelű tömbben a 13200/1 hrsz-ú ingatlanon
       1. az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 30 méteres magasságot,
       2. a z összesen létesíthető szintterület nem haladhatja meg a 33.500 m2-t,
       3. az épületek földszintjén
* alapterületének legalább 30%-án biztosítani kell a közhasználatot, a közhasználat időben korlátozható,
* az árkád közhasználata időbeli korlát nélkül biztosítandó,
* közhasználatú funkciók (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, stb.) számára kell helyiségeket kialakítani,
  + 1. a **III/1** jelű tömbben a 13195 hrsz-ú ingatlanon
       1. az épület nem bővíthető,
       2. amennyiben az épület ÉK-i tűzfalára szomszédos épület nem épül rá, akkor a szomszéd felé homlokzatosítható,
    2. a **III/1** jelű tömbben a 13198 hrsz-ú ingatlanon a terepszint alatti beépítés mértéke 100% lehet,
    3. a **III/1** jelű tömbben a Vt-V/Z-14 jelű övezet területén az új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25méteres magasságot, bővítés és ráépítés esetén a 30 méteres magasságot,
    4. a **III/2** jelű tömbben az épület legmagasabb pontja 7,5 méter.
  1. **A személygépjárművek telken belüli elhelyezése:**
     1. az **I/1 és I/2** jelű tömbökben legfeljebb 300 db parkolóhely létesíthető, melyből legalább 175 db parkolóhely lakó-, szabadidős (sportolási, kulturális), illetve ügyfélforgalommal nem rendelkező irodai célra vehető figyelembe az alábbi bontásban:
        1. az **I/1** jelű tömbben legfeljebb 30 parkolóhely,
        2. az **I/2** jelű tömbben legfeljebb 270 parkolóhely,
     2. a **II/1 és II/2** jelű tömbökben legfeljebb 500 db parkolóhely létesíthető, melyből legalább 125 db parkolóhely lakó-, szabadidős (sportolási, kulturális), illetve ügyfélforgalommal nem rendelkező irodai célra vehető figyelembe az alábbi bontásban:
        1. a **II/1** jelű tömbben legfeljebb 200 parkolóhely,
        2. a **II/2** jelű tömbben legfeljebb 400 parkolóhely,
     3. az **I/1, I/2 és II/1, II/2** jelű tömbök területén
        1. meglévő épület, rendeltetési egység használati módjának megváltozása esetén a parkolóhelyek önálló mélygarázsban is elhelyezhetők,
        2. önálló mélygarázs létesítése esetén
* egy építményben legfeljebb 375 gépkocsi helyezhető el,
* az építmény egy helyrajzi számon nyilvántartott, közterületi kapcsolattal rendelkező telken is kialakítható, de ebben az esetben a zárófödémen *tetőkert* alakítandó ki, melyen a *zöldtető* legalább 1,0 méter vastag termőréteggel alakítandó ki;
  + 1. a **III/1** jelű tömb területén legfeljebb 600 db parkoló létesíthető;
    2. a **III/1** jelű tömbben 13200/1 hrsz-ú ingatlanon
       1. legfeljebb 300 db parkoló létesíthető,
       2. a parkolókat terepszint alatt vagy épületben kell elhelyezni,
    3. a **III/2** jelű tömbben legalább 400, de legfeljebb 500 férőhelyes terepszint alatti parkoló, mélygarázs alakítandó ki.

1. A Nagyvárosias karakterű NV/5 jelű, a Keleti Károly utca – Rét utca – Nagyvárosias karakterű terület határa – Kitaibel Pál utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**141/E. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt** az „*építési hely terepszint felett egyéb előírás szerint beépíthető része”*

* + 1. kizárólag sportpálya lefedése érdekében építhető be, és
    2. lehatároláson belül az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 12 métert.
  1. A 4 méter széles gyalogos közlekedés számára kialakítandó közterület fölé a Szabályozási Terven erre kijelölt helyen belül alábbiak szerint nyúlhat épületrész:
     1. a gyalogos közlekedés számára a szabad űrszelvény legalább 2,80 m magas legyen,
     2. felmenő tartószerkezetet a 12861 hrsz.-ú ingatlan telekhatára melletti 50 cm-es sávban lehet elhelyezni, és ebben a sávban közművezeték nem helyezhető el.

1. FEJEZET – A HEGYVIDÉK KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

**142. §** A Hegyvidék **TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó**

* + 1. **Történeti villanegyedének,**
    2. **Társasházas karakterű területének**, és
    3. **Vegyes karakterű területének**

egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet **1 - 140. §**-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

1. A Történeti villanegyed TV/1 jelű, a Bolyai utca – Borbolya utca – Vérhalom utca – Szemlőhegy utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**142/A. §** (1) **A beépítés előírásai:**

* + 1. a természetes terepszint alatt legfeljebb -4,0 m padlószinttel alakítható ki épület, épületrész, építmény,
    2. a tereprendezés során 1,0 méternél magasabb feltöltés és bevágás, valamint 30º-nál nagyobb hajlásszögű rézsű nem alakítható,
    3. a 13019 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előírások:
       1. a telek természetes magaspontjának 10 méteres körzetében a meglévő domborzati viszonyok nem változtathatók meg,
       2. a Dreher pincében az ingatlan lakóit szolgáló művelődési és kulturális célú közösségi, valamint sportfunkció helyezhető el,
    4. a 13011 hrsz-ú ingatlanon az épület gerincmagassága nem emelkedhet 195,0 mBf magasság fölé.
  1. **Megtartásra javasolt**
     1. a Bólyai utca menti támfalrendszer,
     2. a 13011 hrsz-ú ingatlan további támfalai,
     3. a 13019 hrsz-ú ingatlanon a Dreher pincéhez kapcsolódó támfalak.

1. A Történeti villanegyed TV/2 jelű, az Orsó utca – Balogh Ádám utca – Pasaréti út – Sodrás utca - 11615/12 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati telekhatára – Kelemen László utca – Hűvösvölgyi út – Zuhatag sor – Ditró utca – Pasaréti út – 11926 hrsz-ú ingatlan észak nyugati és észak-keleti telekhatára – Csévi utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**142/B. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

* + 1. a „közhasználatra javasolt telekrész” nem keríthető el,
    2. a 11518/20 és 11518/21 hrsz-ú ingatlanok „közhasználatra javasolt telekrész”-én – az előkertkertben – a földszinti kereskedelmi, szolgáltató funkciókhoz kapcsolódó kitelepülés – terasz – kialakítható.
  1. **A beépítés előírásai:**
     1. a 11964 hrsz-ú ingatlan Pasaréti tér felőli előkertjében a kereskedelmi szolgáltató rendeltetést magukba foglaló épületek megtarthatók, felújíthatók,
     2. a Szabályozási Terven jelölt *„megtartásra javasolt épület”*-ek és *„bontás esetén dokumentálásra javasolt épület”* átalakítsa a TKR együttes figyelembevételével történhet,
     3. a Kelemen László utca – Hűvösvölgyi út – Zuhatag sor – Ditró utca – Pasaréti út által határolt területrészen
        1. a csatlakozó terepszint alatt legfeljebb 7,5 méter pince padlószintű épületrész, építmény helyezhető el,
        2. meglévő tetőtér beépítése, meglévő lapostetős épületen magastető kialakítása kizárólag lakásbővítés vagy új lakás céljára történhet,
        3. tetőtérben intézmény, szálláshely, egyéb gazdasági célt szolgáló rendeltetés nem helyezhető el,
        4. tetőtérbeépítés esetén a kialakult épületmagasság legfeljebb 50 cm-rel növelhető, de nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb értéket.

1. A Társasházas karakterű terület TK/1 jelű, a Vadaskerti utca – Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**142/C. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

* + 1. a *„történeti kertrekonstrukció”* területén az eredeti terepmagasságokat kell megtartani, visszaállítani, a TKR előírásainak együttes figyelembevételével,
    2. a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területén
       1. annak legalább 70%-át - a 11461/1 hrsz-ú ingatlanon 50%-át – zöldfelületként kell kialakítani, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et,
       2. burkolt felület csak az épületek megközelítésének céljára létesíthető kizárólag vízáteresztő kialakítással,
       3. a bb) alpont szerinti burkolat szélessége
* személygépkocsi bejáró esetén legfeljebb 4,0 méter,
* gyalogút, szabadlépcső esetén 1,5 méter.
  1. A Völgy utca felőli 10 méter mély előkertbe benyúló meglévő épületrészek építési helynek tekintendők.
  2. A Vadaskerti út végén az Ördög-árok felett a gyalogos és kerékpáros közlekedést a gépjárműforgalomtól elválasztva kell biztosítani úgy, hogy a meglévő híd kő és tégla szerkezete megtartandó.

1. A Társasházas karakterű terület TK/2 jelű, a Társasházas karakterű terület határa – Hűvösvölgyi út – Nyéki út által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**142/D. §** (1) **A beépítés előírásai:**

* + 1. épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 255 mBf értéket,
    2. a 11196 hrsz-ú ingatlanon hátsókert nincs,
    3. az Ek jelű övezetbe sorolt területen a meglévő épület megtartható, felújítható, de nem bővíthető.
  1. **A zöldfelületek kialakítása:**
     1. a Szabályozási Terven rögzített *„erdő pufferterülete”* lehatároláson belül új burkolat csak a meglévő burkolat helyének igénybevételével történhet a lehatárolás területének legfeljebb 1/5-én,
     2. a Szabályozási Terven rögzített előkert területének legalább 40%-án alá nem épített zöldfelületet kell kialakítani, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et.

1. FEJEZET – HIDEGKÚT KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

**143. §** A Hidegkút **TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó**

* + 1. **Kertvárosi karakterű területének**, és
    2. **Pesthidegkút-Ófalu területének**

egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet **1 - 140. §**-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

1. A Kertvárosi karakterű terület KK/1 jelű, Hidegkúti út – Csokonai utca – Honvéd utca – Gerecse utca – a Kertvárosias karakterű terület határa által, valamint a Hidegkúti út – Úrbéres utca – Paprikás patak – a 59055/1 hrsz-ú ingatlan dél-keleti határa által, valamint a Jegesmedve utca – a Kertvárosias karakterű terület határa – Patakhegyi utca által határolt részterületeinek kiegészítő előírásai

**143/A. §** (1) **A beépítés előírásai:**

* + 1. amennyiben az épület a rétregvonalra merőleges hossztengellyel létesül, akkor a rétegvonallal párhuzamos
       1. szélessége nem haladhatja meg a 12 métert,
       2. oromfalának szélessége nem haladhatja meg a 6,5 métert,
    2. 54402/4 hrsz-ú ingatlanon a beépítettség nem haladhatja meg a 20%-ot, ha kizárólag lakások létesülnek,
    3. Hidegkúti útnak az Úrbéres és Szarvashegyi utca közötti szakaszán – ahol topográfiailag indokolt – a személygépkocsi telken belüli elhelyezése érdekében az előkertben a telek terepszintje felett, az utca szintjén feltöltésre, vagy tartószerkezetre állított lemezre legfeljebb 2db személygépkocsi-elhelyezését biztosító 30m2-t meg nem haladó beálló/parkoló alakítható ki,
    4. a tereprendezés során
       1. a telek utcával párhuzamos szélességére kiterjedő tereprendezés a szomszédos telkek terepalakulatához illeszkedően alakítható,
       2. a telek természetes tereplejtése legfeljebb az építési hely 3,0 méteres környezetében változtatható meg,
       3. a rendezett terepszinttől számított 1,80 m-nél magasabb támfal csak teraszozva létesíthető,
       4. a támfallépcsők közötti távolság nem lehet kisebb 1,0 méternél,
       5. rézsű – biztosítás nélkül – legfeljebb 1: 1 meredekséggel alakítható ki,
    5. az épület körüli 3 m-es sávban a lejtő felöli oldalon az 1m-t meghaladó feltöltést az épületmagasságba be kell számítani.
  1. Az (utcai) nyílt árkos vízelvezető hálózat felett – a saroktelek kivételével – legfeljebb egy kocsi behajtó létesíthető
     1. legfeljebb 4,0 méter szélességgel,
     2. az árok vízszállító képességének korlátozása nélkül.

1. A Kertvárosi karakterű terület KK/2 jelű, a Kertvárosi karakterű terület határa – Bujdosó köz – Szabadság utca – Máriaremetei út által határolt részterületének kiegészítő előírásai

**143/B. §** (1) **A beépítés előírásai:**

* + 1. a tereprendezés során
       1. a 15%-ot meg nem haladó tereplejtés esetén a természetes terepszint legfeljebb +-1,0 méterrel,
       2. a 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén a természetes terepfelület legfeljebb 3,0 méterrel

változtatható meg,

* + 1. terepszint alatt építeni csak egy szintben lehet, a terepszinthez képest az alapozás felső síkja legfeljebb 3,5 méter mélységben alakítható ki,
    2. terepszint alatti építmény a felette lévő földtakarással együtt sem emelkedhet ki 1,0 méternél jobban a környező terepszintből,
    3. a Máriaremetei út mentén tömör kerítés legfeljebb 2,0 méter magassággal kialakítható.
  1. **A zöldfelületek kialakítása:**
     1. a hátsó telekhatár mentén zöldfelületet kell kialakítani vagy a meglévőt meg kell őrizni
        1. a 35 métert meg nem haladó telekmélységig 6,0 méter szélességben,
        2. a 35 métert meghaladó telekmélység esetén 10,0 méter szélességben,
     2. az a) pont szerinti zöldfelületi sáv területének legalább 40%-án biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mérték*et.

1. A PÓ jelű, Pesthidegkút-Ófalu kiegészítő előírásai

**143/C. §** (1) **A beépítés előírásai a Hidegkúti úttól északra: (SZT-05)**

* + 1. amennyiben az épület a rétregvonalra merőleges hossztengellyel létesül, akkor a rétegvonallal párhuzamos
       1. szélessége nem haladhatja meg a 12 métert,
       2. oromfalának szélessége nem haladhatja meg a 6,5 métert,
    2. az 54302 hrsz-ú ingatlanon
       1. ha a Hidegkúti út terepszintjével megegyező szinten a bruttó szintterület legalább 80%-án gépkocsi-tároló létesül, a beépítési mérték a Hidegkúti út szintjével megegyező szinten elérheti az 50%-ot,
       2. a Templom utca és a Temető utca felőli közterületi telekhatár menti 3,0 méteres sávban a rendezett terep a csatlakozó közterület szintjén alakítandó ki,
       3. a Schillinger féle vendéglő helytörténeti/ ipartörténeti jelentőségű emlékhelyeit az új épületeken, építményeken meg kell jelölni,
    3. az 54296/1 hrsz-ú ingatlanon a volt kovácsműhely helytörténeti/ ipartörténeti jelentőségű emlékhelyeit az új épületeken, építményeken meg kell jelölni,
    4. a tereprendezés során
       1. a telek utcával párhuzamos szélességére kiterjedő tereprendezés a szomszédos telkek terepalakulatához illeszkedően alakítható,
       2. a telek természetes tereplejtése legfeljebb az építési hely 3,0 méteres környezetében változtatható meg,
       3. a rendezett terepszinttől számított 1,80 m-nél magasabb támfal csak teraszozva létesíthető,
       4. a támfallépcsők közötti távolság nem lehet kisebb 1,0 méternél
       5. rézsű – biztosítás nélkül – legfeljebb 1:1 meredekséggel alakítható ki,
    5. az épület körüli 3 m-es sávban a lejtő felöli oldalon az 1m-t meghaladó feltöltést az épületmagasságba be kell számítani.
  1. **A beépítés előírásai a Hidegkúti úttól délre: (KSZ-II-41)**
     1. az Lke-2/Z-2 építési övezetben az épületeket a TKR együttes betartásával kell kialakítani,
     2. a tereprendezés során
        1. a 15%-ot meg nem haladó tereplejtés esetén a természetes terepszint legfeljebb +-1,0 méterrel,
        2. a 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén a természetes terepfelület legfeljebb 3,0 méterrel

változtatható meg,

* + 1. terepszint alatt építeni csak egy szintben lehet, a terepszinthez képest az alapozás felső síkja legfeljebb 3,5 méter mélységben alakítható ki,
    2. terepszint alatti építmény a felette lévő földtakarással együtt sem emelkedhet ki 1,0 méternél jobban a környező terepszintből,
    3. a Máriaremetei út mentén tömör kerítés legfeljebb 2,0 méter magassággal kialakítható.
  1. Az épületmagasság megállapítása során a **62. § (4)** bekezdés nem alkalmazható, kivéve a **Lke-3/EI/SZ-1** jelű építési övezetben és a **Vi-2** jelű építési övezetekben.
  2. Az oldalhatáros beépítési módú övezetekben a szabadonálló épület-elhelyezés nem megengedett.

1. FEJEZET – A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KARAKTERES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

**144. §** A Beépítésre nem szánt területek **TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó**

* + 1. **Erdő karakterű** területének,
    2. **Mezőgazdasági karakterű** területének, és
    3. **Beépítésre nem szánt karakterű** területének

egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet **1 - 140. §**-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

1. Az Erdő Karakterű terület E/1 jelű, a Hűvösvölgyi út – Lipótmezei út – beépítésre szánt terület határa – az Erdő karakterű terület határa – Nyéki út által határolt részterület kiegészítő előírásai

**144/A. §** (1) **A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:**

* + 1. a *„területbiztosítás”* lehatárolás a terület belső feltárásnak célját szolgálja,
    2. a „közhasználatra javasolt telekrész” lehatárolás
       1. városi térként alakítandó ki,
       2. területének legalább 30%-a zöldfelületként alakítandó ki,
       3. területén csak köztárgy, tömegközlekedési megálló taximegálló, nyilvános telefon, szobor helyezhető el,
    3. a *„rehabilitálandó területen”* kizárólag kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el,
    4. a *„szabadtéri sportlétesítmények területe”* lehatárolás
       1. területének legalább 20%-a zöldfelületként alakítandó ki,
       2. területén a sport, rekreáció, szabadtéri foglalkozások építményei helyezhetők el,
       3. területének legfeljebb 10%-án kizárólag a kórház tevékenységét *kiszolgáló épület* (zuhanyzó, öltöző, sportterem, raktár, társalgó) helyezhető el legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal,
    5. az „ÉM max. 10 m” magassággal beépíthető építési helyen belül legfeljebb egy épület helyezhető el, mely legfeljebb az építési hely területének 80% -át foglalhatja el,
    6. az „ÉM max. 12 m” magassággal beépíthető és „§”-al jelölt építési hely területén belül legfeljebb 1800 m2 beépített terület létesíthető.
  1. **A beépítés előírásai:**
     1. telek nem osztható meg,
     2. a műemléki védettségű épületek építési helye arra szolgál, hogy az épületek eredeti állapotuknak megfelelően kerüljenek helyreállításra,
     3. épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 255 mBf magasságot,
     4. mérnöki műtárgyak terepszint alatt vagy az épületen belül helyezendők el,
     5. az 500 m2-nél nagyobb alapterületű új épület létesítése vagy meglévő épület felújítása esetén a zárt csapadékvíz-tároló műtárgyat kell építeni a telken belül,
     6. a K-Eü/SZ-1 és K-Eü/SZ-2 jelű építési övezetek közös határán kerítés nem létesíthető
        1. kerítés nem létesíthető,
        2. legfeljebb 1,5 méter magasságot meg nem haladó sövény telepíthető,
        3. a szabad átjárás biztosítandó,
     7. a felszíni parkolóhelyek legalább 10%-át a mozgássérültek számra kell kialakítani
     8. a *főépület*en belüli óvóhely funkciója megtartandó.
  2. **A zöldfelületek kialakítása:**
     1. a Szabályozási Terven jelölt *„erdő pufferterülete”* lehatároláson belül az Országos Erdő Adattár szerinti erdőterületeken a vonatkozó jogszabályok tartandók be,
     2. a Szabályozási Terven jelölt *„jellemzően teljes értékű zöldfelületként kialakítandó/megtartandó terület”* lehatárolást a Hűvösvölgyi út mentén úgy kell kialakítani, hogy fásítása biztosítsa a passzív zajvédelmet is.

HETEDIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Hatálybalépés

**145. §** (1) Jelen rendelet 2019. december 31-én lép hatályba.

* 1. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról* szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete.
  2. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *parkolás helyi rendjének megállapításáról* szóló 38/2012. (XII. 14.) rendelete.
  3. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Riadó utca - Hűvösvölgyi út - Hidász utca által határolt terület 11607/7, 11607/8, 11607/9, 11607/10 hrsz.-ú telkeire* szóló 21/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.
  4. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Máriaremetei út - Bölény utca - (59029/17) és (54474/5) hrsz.-ú közterületek - Tárkony utca által határolt terület 59031/1, 59031/2, 59031/3 hrsz.-ú telkeire* szóló 22/2016.  (VII. 15.) önkormányzati rendelete.
  5. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Zilah utca - Présház utca - Ruszti út - Herman Ottó út által határolt területre* szóló 19/2018. (VI. 21.) önkormányzati rendelete.
  6. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest II. kerület, 11364/2 helyrajzi számú ingatlanra, valamint a 11359, 11360/1 és 11360/2 helyrajzi számú ingatlanokra* szóló 25/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete.
  7. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest II. kerület, 12400/5, 12400/6, 12400/7, 11663/35, 11663/40, 13696, 52754/1, 52754/2, 52754/5, 52754/6 és az 52754/7 helyrajzi számú ingatlanokra* szóló 4/2019. (II. 13.) önkormányzati rendelete.
  8. A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Fekete Sas utca - Bem József tér - Bem József utca - Tölgyfa utca által határolt területre* szóló 20/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelete.

|  |  |
| --- | --- |
| *dr. Szalai Tibor* | *Őrsi Gergely* |
| *jegyző* | *polgármester* |

[ELSŐ RÉSZ - BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK 1](#_Toc17703294)

[I. fejezet – A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZÉSI RENDELKEZÉSEI 1](#_Toc17703295)

[1. A rendelet alkalmazása 1](#_Toc17703296)

[**1. §** 1](#_Toc17703297)

[2. Értelmező rendelkezések 2](#_Toc17703298)

[**2. §** 2](#_Toc17703299)

[**3. §** 4](#_Toc17703300)

[MÁSODIK RÉSZ - AZ ÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 5](#_Toc17703301)

[II. fejezet - AZ ÉPÍTÉSI KORLÁTOK, KÖZMŰfeltételek 5](#_Toc17703302)

[3. Építési korlátozás felszínmozgás-veszélyes és meredek területen 5](#_Toc17703303)

[**4. §** 5](#_Toc17703304)

[4. Építési korlátozás a barlangokkal érintett területen 5](#_Toc17703305)

[**5. §** 5](#_Toc17703306)

[5. A telek természetes terepfelületének megváltoztatása 6](#_Toc17703307)

[**6. §** 6](#_Toc17703308)

[6. A közművesítettség feltételei 6](#_Toc17703309)

[**7. §** 6](#_Toc17703310)

[**8. §** 6](#_Toc17703311)

[**9. §** . 7](#_Toc17703312)

[7. A városüzemeltetés mérnöki létesítményei 7](#_Toc17703313)

[**10. §** 7](#_Toc17703314)

[III. fejezet - KÖZTERÜLET, KÖZHASZNÁLAT, MAGÁNÚT, telek 8](#_Toc17703315)

[8. Közterület 8](#_Toc17703316)

[**11. §** . 8](#_Toc17703317)

[**12. §** 8](#_Toc17703318)

[9. Magánút 8](#_Toc17703319)

[**13. §** 8](#_Toc17703320)

[10. Közhasználatú terület 9](#_Toc17703321)

[**14. §** 9](#_Toc17703322)

[11. A közterületen, magánúton, közhasználatú területen elhelyezhető kioszk, egyéb építmény, vendéglátó terasz 10](#_Toc17703323)

[**15. §** 10](#_Toc17703324)

[**16. §** 10](#_Toc17703325)

[12. Telekalakítás 11](#_Toc17703326)

[**17. §** 11](#_Toc17703327)

[IV. fejezet – A KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZET VÉDELME 13](#_Toc17703328)

[**18. §** 13](#_Toc17703329)

[13. A természeti környezet alakítása és védelme 13](#_Toc17703330)

[**19. §** 13](#_Toc17703331)

[14. A talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelme 13](#_Toc17703332)

[**20. §** 13](#_Toc17703333)

[**21. §** 13](#_Toc17703334)

[15. Építési telek átmeneti hasznosítása 14](#_Toc17703335)

[**22. §** 14](#_Toc17703336)

[16. Klímaadaptáció és a hőszigethatás csökkentés rendelkezései 14](#_Toc17703337)

[**23. §** 14](#_Toc17703338)

[HARMADIK RÉSZ - A TELEK BEÉPÍTÉSE 15](#_Toc17703339)

[V. fejezet – Az ÉPÜLET ELHELYEZÉSE 15](#_Toc17703340)

[17. Az építési hely általános rendelkezései 15](#_Toc17703341)

[**24. §** 15](#_Toc17703342)

[18. Az építési helyen kívül elhelyezhető építmények 15](#_Toc17703343)

[**25. §** 15](#_Toc17703344)

[19. Az építési hely részei 15](#_Toc17703345)

[**26. §** . 15](#_Toc17703346)

[20. A szabadonálló beépítési mód 16](#_Toc17703347)

[**27. §** 16](#_Toc17703348)

[21. Az oldalhatáron álló beépítési mód 16](#_Toc17703349)

[**28. §** 16](#_Toc17703350)

[22. A zártsorú beépítési mód 17](#_Toc17703351)

[**29. §** 17](#_Toc17703352)

[23. Zártsorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásai 17](#_Toc17703353)

[**30. §** 17](#_Toc17703354)

[24. Az előírttól eltérő, kialakult telekre vonatkozó rendelkezések szabadonálló, oldalhatáron álló beépítési módban 18](#_Toc17703355)

[**31. §** 19](#_Toc17703356)

[25. Az előírttól eltérő, kialakult beépítésre, meglévő épületre vonatkozó rendelkezések 19](#_Toc17703357)

[**32. §** 19](#_Toc17703358)

[**33. §** 19](#_Toc17703359)

[26. Az építési vonal és az utca felőli térfal 20](#_Toc17703360)

[**34. §** 20](#_Toc17703361)

[27. A zártsorú utcai térfalak szabályai 20](#_Toc17703362)

[**35. §** 20](#_Toc17703363)

[**36. §** 20](#_Toc17703364)

[28. Az épület hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok és az épületköz 20](#_Toc17703365)

[**37. §** 20](#_Toc17703366)

[**38. §** 21](#_Toc17703367)

[29. Az épülethézag 21](#_Toc17703368)

[**39. §** 21](#_Toc17703369)

[VI. fejezet – KISZOLGÁLÓ épületek, MELLÉKÉPÍTMÉNYEK és építményszerű használatra céljára szolgáló egyéb szerkezetek 23](#_Toc17703370)

[30. A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások 23](#_Toc17703371)

[**40. §** 23](#_Toc17703372)

[**41. §** 23](#_Toc17703373)

[31. Melléképítmények 23](#_Toc17703374)

[**42. §** 23](#_Toc17703375)

[VII. fejezet – JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE 25](#_Toc17703376)

[32. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése 25](#_Toc17703377)

[**43. §** 25](#_Toc17703378)

[**44. §** 25](#_Toc17703379)

[33. Áruszállítás 26](#_Toc17703380)

[**45. §** 26](#_Toc17703381)

[34. Felszíni parkoló kialakítása 26](#_Toc17703382)

[**46. §** 26](#_Toc17703383)

[35. Parkolólétesítmények 26](#_Toc17703384)

[**47. §** 26](#_Toc17703385)

[VIII. fejezet – Egyes építmények 28](#_Toc17703386)

[36. Kerítés, támfal 28](#_Toc17703387)

[**48. §** 28](#_Toc17703388)

[37. Műtárgyak magassága 28](#_Toc17703389)

[**49. §** 28](#_Toc17703390)

[38. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont 28](#_Toc17703391)

[**50. §** 28](#_Toc17703392)

[39. Üzemanyagtöltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autómosó 28](#_Toc17703393)

[**51. §** 28](#_Toc17703394)

[40. Egyes létesítmények a szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben 29](#_Toc17703395)

[**52. §** 29](#_Toc17703396)

[41. Állattartó épület, - építmény 29](#_Toc17703397)

[**53. §** 29](#_Toc17703398)

[42. Aluljárók, felüljárók 29](#_Toc17703399)

[**54. §** 29](#_Toc17703400)

[43. Ideiglenes építmények 29](#_Toc17703401)

[**55. §** 29](#_Toc17703402)

[44. Hulladékudvar és szelektív hulladékgyűjtő sziget 29](#_Toc17703403)

[**56. §** 29](#_Toc17703404)

[IX. fejezet – SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK 30](#_Toc17703405)

[45. A rendeltetési egység számának meghatározása 30](#_Toc17703406)

[**57. §** 30](#_Toc17703407)

[46. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása 30](#_Toc17703408)

[**58. §** 30](#_Toc17703409)

[47. A szintterületi paraméterek 31](#_Toc17703410)

[**59. §** 31](#_Toc17703411)

[**60. §** 32](#_Toc17703412)

[48. A telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírások 33](#_Toc17703413)

[**61. §** 33](#_Toc17703414)

[X. fejezet – A magassági szabályok 34](#_Toc17703415)

[49. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja 34](#_Toc17703416)

[**62. §** 34](#_Toc17703417)

[50. Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása 34](#_Toc17703418)

[**63. §** 34](#_Toc17703419)

[51. A magassági idom alkalmazásának szabályai 35](#_Toc17703420)

[**64. §** 35](#_Toc17703421)

[52. Magassági illeszkedés a zártsorú csatlakozásnál 35](#_Toc17703422)

[**65. §** 35](#_Toc17703423)

[53. Lakóhelyiségek padlószintmagassága 36](#_Toc17703424)

[**66. §** 36](#_Toc17703425)

[NEGYEDIK RÉSZ - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK 37](#_Toc17703426)

[XI. FEJEZET – Lakóterületek 37](#_Toc17703427)

[54. Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései 37](#_Toc17703428)

[**67. §** 37](#_Toc17703429)

[**68. §** 37](#_Toc17703430)

[**69. §** 38](#_Toc17703431)

[**70. §** 38](#_Toc17703432)

[**71. §** 38](#_Toc17703433)

[55. Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai 40](#_Toc17703434)

[**72. §** 40](#_Toc17703435)

[56. Az Ln-2 jelű építési övezetek részletes előírásai 40](#_Toc17703436)

[**73. §** 40](#_Toc17703437)

[**74. §** 41](#_Toc17703438)

[**75. §** 41](#_Toc17703439)

[57. Az Ln-3 jelű építési övezetek részletes előírásai 42](#_Toc17703440)

[**76. §** 42](#_Toc17703441)

[58. Az Lk-1 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései 43](#_Toc17703442)

[**77. §** 43](#_Toc17703443)

[**78. §** 43](#_Toc17703444)

[**79. §** 44](#_Toc17703445)

[**80. §** 44](#_Toc17703446)

[59. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai 45](#_Toc17703447)

[**81. §** 45](#_Toc17703448)

[**82. §** 45](#_Toc17703449)

[60. Az Lk-2 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései 48](#_Toc17703450)

[**83. §** 48](#_Toc17703451)

[**84. §** 48](#_Toc17703452)

[**85. §** 49](#_Toc17703453)

[61. Az Lk-2 jelű építési övezetek részletes előírásai 50](#_Toc17703454)

[**86. §** 50](#_Toc17703455)

[**87. §** 51](#_Toc17703456)

[**88. §** 52](#_Toc17703457)

[**89. §** 52](#_Toc17703458)

[**90. §** 54](#_Toc17703459)

[**91. §** 54](#_Toc17703460)

[62. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései 55](#_Toc17703461)

[**92. §** 55](#_Toc17703462)

[**93. §** 55](#_Toc17703463)

[**94. §** 56](#_Toc17703464)

[63. Az Lke-2 jelű építési övezetek részletes előírásai 57](#_Toc17703465)

[**95. §** 57](#_Toc17703466)

[**96. §** 58](#_Toc17703467)

[**97. §** 59](#_Toc17703468)

[**98. §** 60](#_Toc17703469)

[**99. §** 62](#_Toc17703470)

[64. Az Lke-3 jelű építési övezetek részletes előírásai 63](#_Toc17703471)

[**100. §** 63](#_Toc17703472)

[**101. §** 63](#_Toc17703473)

[**102. §** 63](#_Toc17703474)

[**103. §** 64](#_Toc17703475)

[XII. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK 65](#_Toc17703476)

[65. A Vt-V jelű vegyes – településközponti – területek építési övezeteinek általános rendelkezései 65](#_Toc17703477)

[**104. §** 65](#_Toc17703478)

[**105. §** 65](#_Toc17703479)

[**106. §** 66](#_Toc17703480)

[**107. §** 66](#_Toc17703481)

[**108. §** 66](#_Toc17703482)

[66. Az Vt-V jelű építési övezetek részletes előírásai 68](#_Toc17703483)

[**109. §** 68](#_Toc17703484)

[**110. §** 71](#_Toc17703485)

[67. A Vi-1, Vi-2 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezeteinek általános rendelkezései 72](#_Toc17703486)

[**111. §** 72](#_Toc17703487)

[**112. §** 72](#_Toc17703488)

[**113. §** 73](#_Toc17703489)

[**114. §** 73](#_Toc17703490)

[**115. §** 74](#_Toc17703491)

[68. Az Vi-1 jelű építési övezetek részletes előírásai 75](#_Toc17703492)

[**116. §** 75](#_Toc17703493)

[69. Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásai 76](#_Toc17703494)

[**117. §** 76](#_Toc17703495)

[**118. §** 76](#_Toc17703496)

[**119. §** 79](#_Toc17703497)

[XIII. FEJEZET – gazdasági TERÜLETEK 81](#_Toc17703498)

[70. A Gksz-2 jelű gazdasági területek építési övezeteinek rendelkezései 81](#_Toc17703499)

[**120. §** 81](#_Toc17703500)

[XIV. fejezet – különleges beépítésre szánt területek 82](#_Toc17703501)

[71. A K-Rek jelű - rekreációs és szabadidős területek építési övezeteinek előírásai 82](#_Toc17703502)

[**121. §** 82](#_Toc17703503)

[**122. §** 82](#_Toc17703504)

[**123. §** 83](#_Toc17703505)

[**124. §** 83](#_Toc17703506)

[72. A K-Eü jelű – egészségügyi terület építési övezeteinek előírásai 84](#_Toc17703507)

[**125. §** 84](#_Toc17703508)

[73. A K-Hon jelű – különleges honvédelmi területek építési övezeteinek előírásai 85](#_Toc17703509)

[**126. §** 85](#_Toc17703510)

[74. A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetének előírásai 85](#_Toc17703511)

[**127. §** 85](#_Toc17703512)

[75. Az K-Közl jelű – különleges közlekedési területek építési övezeteinek előírásai 85](#_Toc17703513)

[**128. §** 85](#_Toc17703514)

[76. A különleges területek – K-Vke jelű - vízkezelési terület és a K-Szk jelű - szennyvízkezelési területek építési övezeteinek előírásai 87](#_Toc17703515)

[**129. §** 87](#_Toc17703516)

[ÖTÖDIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI 88](#_Toc17703517)

[XV. fejezet – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI 88](#_Toc17703518)

[77. A Kb-Rek jelű – rekreációs és szabadidős területek övezeteinek előírásai 88](#_Toc17703519)

[**130. §** 88](#_Toc17703520)

[78. A Kb-Hv jelű – honvédelmi területek övezeteinek előírásai 89](#_Toc17703521)

[**131. §** 89](#_Toc17703522)

[79. A Kb-T jelű – temető terület övezetének előírásai 89](#_Toc17703523)

[**132. §** 89](#_Toc17703524)

[XVI. FEJEZET - KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖu, Kt, KÖk) 91](#_Toc17703525)

[80. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű – közlekedési területek övezeteinek előírásai 91](#_Toc17703526)

[**133. §** 91](#_Toc17703527)

[XVII. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK 93](#_Toc17703528)

[81. A Zkp jelű – Zöldterületek övezeteinek előírásai 93](#_Toc17703529)

[**134. §** 93](#_Toc17703530)

[**135. §** 93](#_Toc17703531)

[82. Beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek övezeti előírásai 96](#_Toc17703532)

[**136. §** 96](#_Toc17703533)

[XVIII. fejezet – ERDŐTERÜLETEK 98](#_Toc17703534)

[83. Az Ek jelű – közjóléti erdőterületek övezeteinek előírásai 98](#_Toc17703535)

[**137. §** 98](#_Toc17703536)

[XIX. FEJEZET – MEZŐGAZDASÁGI területek 102](#_Toc17703537)

[84. Az Má jelű – általános mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai 102](#_Toc17703538)

[**138. §** 102](#_Toc17703539)

[85. Az Mk jelű – kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai 102](#_Toc17703540)

[**139. §** 102](#_Toc17703541)

[XX. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK 103](#_Toc17703542)

[86. A Vf jelű – vízfolyások területeinek övezeti előírásai 103](#_Toc17703543)

[**140. §** 103](#_Toc17703544)

[HATODIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK 104](#_Toc17703545)

[XXI. FEJEZET – A kerületközpont karakteres területeinek kiegészítő előírása 104](#_Toc17703546)

[87. A Nagyvárosias karakterű terület NV/ 1 jelű, a Frankel Leó –út – Török utca – Margit utca – Apostol utca – a Nagyvárosias karakterű terület határa – a 14489 hrsz-ú ingatlan északi határa által határolt részterületének kiegészítő előírásai 104](#_Toc17703547)

[88. A Nagyvárosias karakterű terület NV/2 jelű, a Frankel Leó út – Üstökös utca – Lipthay utca – Vidra utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai 104](#_Toc17703548)

[89. A Nagyvárosias karakterű terület NV/3 jelű, a Fekete Sas utca – Bem József tér – Bem József utca - Tölgyfa utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai 105](#_Toc17703549)

[90. A Nagyvárosias karakterű terület NV/4 jelű, a Margit körút –Lövőház utca – Marczibányi tér – Kis Rókus utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai 106](#_Toc17703550)

[91. A Nagyvárosias karakterű NV/5 jelű, a Keleti Károly utca – Rét utca – Nagyvárosias karakterű terület határa – Kitaibel Pál utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai 107](#_Toc17703551)

[XXII. FEJEZET – A HEGYVIDÉK KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI 108](#_Toc17703552)

[92. A Történeti villanegyed TV/1 jelű, a Bolyai utca – Borbolya utca – Vérhalom utca – Szemlőhegy utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai 108](#_Toc17703553)

[93. A Történeti villanegyed TV/2 jelű, az Orsó utca – Balogh Ádám utca – Pasaréti út – Sodrás utca - 11615/12 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati telekhatára – Kelemen László utca – Hűvösvölgyi út – Zuhatag sor – Ditró utca – Pasaréti út – 11926 hrsz-ú ingatlan észak nyugati és észak-keleti telekhatára – Csévi utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai 108](#_Toc17703554)

[94. A Társasházas karakterű terület TK/1 jelű, a Vadaskerti utca – Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok által határolt részterületének kiegészítő előírásai 109](#_Toc17703555)

[95. A Társasházas karakterű terület TK/2 jelű, a Társasházas karakterű terület határa – Hűvösvölgyi út – Nyéki út által határolt részterületének kiegészítő előírásai 109](#_Toc17703556)

[XXIII. FEJEZET – HIDEGKÚT KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI 110](#_Toc17703557)

[96. A Kertvárosi karakterű terület KK/1 jelű, Hidegkúti út – Csokonai utca – Honvéd utca – Gerecse utca – a Kertvárosias karakterű terület határa által, valamint a Hidegkúti út – Úrbéres utca – Paprikás patak – a 59055/1 hrsz-ú ingatlan dél-keleti határa által, valamint a Jegesmedve utca – a Kertvárosias karakterű terület határa – Patakhegyi utca által határolt részterületeinek kiegészítő előírásai 110](#_Toc17703558)

[97. A Kertvárosi karakterű terület KK/2 jelű, a Kertvárosi karakterű terület határa – Bujdosó köz – Szabadság utca – Máriaremetei út által határolt részterületének kiegészítő előírásai 110](#_Toc17703559)

[98. A PÓ jelű, Pesthidegkút-Ófalu kiegészítő előírásai 111](#_Toc17703560)

[XXIV. FEJEZET – A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KARAKTERES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI 112](#_Toc17703561)

[99. Az Erdő Karakterű terület E/1 jelű, a Hűvösvölgyi út – Lipótmezei út – beépítésre szánt terület határa – az Erdő karakterű terület határa – Nyéki út által határolt részterület kiegészítő előírásai 112](#_Toc17703562)

[HETEDIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 113](#_Toc17703563)

[100. Hatálybalépés 113](#_Toc17703564)

MELLÉKLETEK

1. melléklet

Az SZ-M1. rajzjelű

Szabályozási Terv

M=1:2000 méretarányú 1-27. sorszámú szelvényeken

(lásd külön térképeken)

2. melléklet

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

(lásd külön táblázatban)

3. melléklet

AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE EGYES ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ TERÜLETEKEN

(lásd külön térképen M=1:3.000)

4. melléklet

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS A KERÉKPÁROK, VALAMINT AZ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

4.a. MELLÉKLET: A PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG ELTÉRŐ SZABÁLYOZÁSÚ TERÜLETEI

(lásd külön térképen M=1:10.000)

4.b. MELLÉKLET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEKRE VONATKOZÓ PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – TÁBLÁZAT

(lásd külön táblázatban)

4.c. MELLÉKLET: A TELKEN ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLÓ FÉRŐHELYEK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA – TÁBLÁZAT

(lásd külön táblázatban)

4.d. MELLÉKLET: A TELKEN ELHELYEZENDŐ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA - TÁBLÁZAT

(lásd külön táblázatban)

5. melléklet

KORLÁTOZÁSSAL ÉS VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK

5.a. MELLÉKLET: KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

(lásd külön térképen M=1:10.000)

5.B. MELLÉKLET: VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK

(lásd külön térképen M=1:10.000)

6. melléklet

AZ ÖNKORMÁNYZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁVAL ÉRINTETT TELKEK JEGYZÉKE ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLJA

(lásd külön táblázatban)

7. melléklet

AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ÉPÍTÉSI VONAL, AZ ÉPÜLET SZINTTERÜLETI MUTATÓINAK ÉS MAGASSÁGÁNAK   
ÉRTELMEZŐ ÁBRÁI

(lásd külön)

8. melléklet

A RENDELET HATÁLYA ALÁ NEM TARTOZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

(lásd külön)

FÜGGELÉKEK

1. függelék

ÖVEZETI TERVLAP

(lásd külön térképen M=1:10.000)

2. függelék

KORLÁTOZÁS A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET VÉDŐTÁVOLSÁGÁN BELÜL

**Az – 5. mellékleten feltüntetett – „honvédelmi és katonai célú terület védőtávolsága” lehatárolás területén újonnan nem helyezhető el – kivéve, ha az a honvédelmi objektum kiszolgálására létesül –**

1. az 50 méteres védőtávolságon belül
   1. közút, távvezeték,
   2. turistaút,
2. a 100 méteres védőtávolságon belül
   1. 15 méter magasságot meghaladó építmény,
   2. vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely
3. a 200 méteres védőtávolságon belül
   1. szálloda,
   2. strand,
   3. üdülőtábor, kemping,
   4. közforgalmú pihenőhely,
4. az 1.500 méteres védőtávolságon belül káros levegőszennyezést okozó építmény.

**INDOKOLÁS**

**Általános indokolás a Kerületi Építési Szabályzathoz**

A kerületi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

**Részletes indokolás**

**1-3. §**

A rendelet hatályát, alkalmazását és értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

**4-10. §**

Az építésre vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza, különösen az építési korlátozásokat és a közmű feltételeket.

**11-17. §**

Az építésre vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza, különösen a közterület, közhasználat, magánút és a felsoroltakon elhelyezhető kioszk, egyéb építmény illetve vendéglátó terasz tekintetében. Rendelkezik a telekalakítás szabályairól.

**18-23. §**

A természeti környezet alakításáról és védelméről, a talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelméről, az építési telek átmeneti hasznosításáról valamint a hőszigethatás csökkentéséről szóló rendelkezéseket tartalmazza.

**24-39. §**

Az épület elhelyezésével kapcsolatos rendelkezéseket részletezi, vagyis az építési hely általános rendelkezéseit, az építési helyen kívül elhelyezhető építményeket, az építési hely részeit, a szabadonálló, oldalhatáron álló, zártsorú, beépítési módra vonatkozó információkat. Megállapítja az építési vonal és az utca felőli térfal, a zártsorú utcai térfalak szabályait, rendelkezik az épület hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok és az épületköz szabályairól és az épülethézagról.

**40-42. §**

A kiszolgáló épületekre és melléképítményekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

**43-47. §**

A járművek elhelyezését szabályozó rendelkezéseket tartalmazza, úgymint a személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezését, az áruszállításra, felszíni parkoló kialakítására és a parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezéseket.

**48-56. §**

Az egyes építményekről külön rendelkezik. Ilyenek a kerítés, támfal és a műtárgyak magassága; a jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont; az üzemanyagtöltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autómosó; az állattartó épület, - építmény; aluljárók, felüljárók; ideiglenes építmények; és a hulladékudvar és szelektív hulladékgyűjtő sziget.

**57-61. §**

Rendelkezik a rendeltetési egység számának meghatározásáról, a beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazásáról, a szintterületi paraméterekről, a telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírásokról.

**62-66.§**

A magassági szabályokról rendelkezik. A beépítési magasságot és az épület legmagasabb pontját, az utcai párkánymagasság vonalát és a magassági idom meghatározását, a magassági idom alkalmazásának szabályait, a magassági illeszkedést a zártsorú csatlakozásnál és a lakóhelyiségek padlószintjének magasságát szabályozza.

**67-103. §**

Az építési övezetek paramétereit határozza meg lakóterületekre vonatkozóan általánosságban és részletesen is.

**104-119. §**

A vegyes területek építési övezeteinek általános és részletes rendelkezéseit tartalmazza.

**120. §**

A gazdasági területek építési övezeteinek rendelkezéseit tartalmazza.

**121-129. §**

A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásait tartalmazza.

**130-132. §**

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásait tartalmazza. (Rekreációs és szabadidős területek, honvédelmi területek, temető terület.)

**133. §**

A különböző közlekedési területek övezeteinek előírásait szabályozza.

**134-136. §**

A zöldterületek övezeteinek előírásai valamint a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek övezeti előírásait tartalmazza.

**137. §**

A közjóléti erdőterületek övezeteinek előírásait tartalmazza.

**138-139. §**

Az általános mezőgazdasági területek és a kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásait tartalmazza.

**140. §**

A különleges, beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területek, vízfolyások területeinek övezeti előírásait részletezi.

**141-144. §**

Kiegészítő előírásokat tartalmaz a kerületközpont karakteres területek, a hegyvidék karakteres területek, Hidegkút karakteres területek és a beépítésre nem szánt karakteres területek vonatkozásában.

**145. §**

A záró rendelkezések a hatálybalépésről, hatályon kívül helyezésekről és a rendelet alkalmazásáról rendelkeznek.

1. A Rendeletben alkalmazott OTÉK településrendezési követelményeitől való eltérésekhez az Állami Főépítész az BP/1002/00103-4/2019 ügyiratszámú és XXIV/19-103/2019 Hiv. számú levelében hozzájárult a 314/2012. (XI.8.) Kr.28. § (3) bekezdésében foglaltak szerint. [↑](#footnote-ref-1)
2. Az OTÉK követelménytől való eltéréshez az Állami Főépítész az BP/1002/00103-4/2019 ügyiratszámú és XXIV/19-103/2019 Hiv. számú levelében hozzájárult [↑](#footnote-ref-2)
3. Az OTÉK követelménytől való eltéréshez az Állami Főépítész az BP/1002/00103-4/2019 ügyiratszámú és XXIV/19-103/2019 Hiv. számú levelében hozzájárult [↑](#footnote-ref-3)