

# BUDAPEST

## RÁKOSPALOTA - PESTÚJHELY - ÚJPALOTA

### *kerületi építési szabályzat módosítás 2.0*

*jóváhagyási dokumentáció*

*egybeszerkesztett normaszöveg-  
tervezet korrekktúrával*

# 2.

2023. december

**N-emzeti Jogszabálytár****Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete****a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról**

Hatályos: 2022. 01. 12

Budapest XV. 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el

**ELSŐ RÉSZ****Általános előírások****I. Fejezet****A rendelet alkalmazási előírásai**

1. A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota - Pestújhely - Újpalota Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása és hatálya

1. § (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: *Rendelet*) hatálya Budapest Főváros XV. kerület (a továbbiakban: Kerület) teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendeletet](#) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendeletnek \(továbbiakban: OTÉK\)](#) a Rendelet hatálybalépésekor érvényes előírásait, valamint a Budapest XV. kerület településkép védelméről szóló [21/2017. \(IX. 29.\) önkormányzati rendeletet \(továbbiakban: TKR\)](#) 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 figyelembevételével. A Rendeletben alkalmazott OTÉK-településrendezési követelményeitől való eltérésekhez az Állami Főépítész a ..... levelében hozzájárult**

F\_14: 1. § (2)-. „... az Állami Főépítész a ... levelében hozzájárult” Vagy beírjuk az Állami Főépítész levelének a számát, vagy kihúzzuk a szövegrészt (utóbbit javasolom).

(3) A Rendelet mellékletei:

a) [1. melléklet](#): A T-SZ. rajzjelű Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv) M=1:2000 méretarányú 1.-20. sorszámú térképszelvény

b) [2. melléklet](#): Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

- c) [3. melléklet](#): A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
- ca) 3.a melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség és a közterületi engedmény - táblázat
- cb) 3.b melléklet: A parkolási kötelezettség kedvezményezett területei - térkép
- cc) 3.c melléklet: A telken belül megoldandó kerékpártárolás mérete / száma - táblázat
- cd) 3.d melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek száma - táblázat
- d) [4. melléklet](#): Az építési hely, az építési vonal, valamint az épület elhelyezésének, szintterületének és magasságának értelmezését segítő ábrák
- e) [5. melléklet](#): Palota Parkváros fejlesztési terület
- f)<sup>1</sup> [6. melléklet](#): Elővásárlási joggal érintett területek
- [g\) 7. melléklet: Barnamezős és jelentős változással érintett területek](#)

## FÖV\_8.

### Korrektúrázott hatályos KÉSZ:

- 10. oldalon – a hatályos KÉSZ 7. § (5) bekezdése nem mondja meg pontosan, hogy milyen esetekben szükséges telken belül visszatartani a csapadékvizeket. A kerületet jelentős változással érintett terület és infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület is érinti, ezért a kerületi építési szabályzatban ezen területek esetében szabályozás előírása szükséges az FRSZ 19. § (5) bekezdése figyelembevételével. (A KÉSZ 2018-as készítésekor a véleményezési eljárás során véleményünkben már kértük a vonatkozó FRSZ rendelkezés szerepeltetését.)

## VÁLASZ.

A 7. §-ra tett véleménynek megfelelően a 7. térképmelléklet kiegészül a „jelentős változással érintett területek feltüntetésével.

(4) Az [1. melléklet](#) szerinti Szabályozási terv

- kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,
- meghatározza a kötelező szabályozási elemeket,
- tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket - (védelmek és korlátozások),
- rögzíti az irányadó szabályozási elemeket, és
- feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.

## ÁFI\_3.2.1. vélemény

### 3.2. A rendeztervezetre vonatkozó észrevételek

- 3.2.1. A KÉSZ 1.§ (5) bekezdésében foglaltakat az 1.§ (2) bekezdése is tartalmazza, ezért nem szükséges megismételni.

## TÖRÖLHETŐ

[\(5\) Az ELSŐ ÉS A MÁSODIK RÉSZ I- XI. Fejezet általános rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni](#)

- [az 1. melléklet szerinti Szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemeket, a más jogszabály által elrendelt elemeket,](#)

- b) a HARMADIK ÉS NEGYEDIK RÉSZ XII-XXV. Fejezet építési övezetek és övezetek általános és részletes övezeti előírásait rögzítő rendelkezéseit (övezeti előírás) - a Szabályozási terven rögzített övezeti jelnek megfelelően, –és
- c) az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásait azon területen, amelyet a Szabályozási terv ”§” jellel jelöl, és
- d) a 2. melléklet övezeti táblázatában rögzített beépítési paramétereket, és
- e) a 3. mellékletben meghatározott parkolási kötelezettség megállapítására vonatkozó paramétereket.

(6) A HARMADIK RÉSZ XII.- XXV. Fejezetében rögzített- építési övezet, vagy az övezet előírását (továbbiakban: övezeti előírás) kell alkalmazni, ha az az I.-XI. Fejezet általános előírásától eltér. Amennyiben a Szabályozási terv vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása az I.-XI. Fejezet általános előírásához, vagy az övezeti előíráshoz képest másként rendelkezik, akkor a Szabályozási terv, és az ÖTÖDIK RÉSZ eltérő előírását kell figyelembe venni.

F\_30: Az egyes építési övezetek előírásainál szerepel, hogy a „jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az általános övezeti előírásokkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet ... táblázatában rögzített PARAMÉTERekkel.” Az ÖTÖDIK RÉSZ kiegészítő előírásai elég szűk körben alkalmazandók, ugyanakkor pl. hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetnél nem történik hivatkozás a 32. § előírásaira, ahol fontos vonatkozó szabályok vannak. Ugyanígy figyelembe kell venni az építési övezetknél a III., IV., V., VI., VII. fejezetek releváns előírásait is, ezért szerintem félrevezető az „együtt kell alkalmazni” „egy-két előírással” hivatkozás, mintha a többivel nem kellene (a jogszabály összes releváns előírását együtt kell alkalmazni, akkor is, ha nem írjuk oda), és több esetben nem is igaz (az ÖTÖDIK RÉSZ-ben nincs releváns terület).

VÁLASZ: MEGJEGYZÉS: javasolt kiegészítés a rendelet alkalmazására vonatkozóan.

## 2. Értelmező rendelkezések

2. § E Rendelet alkalmazásában:

1. albedó érték: a felszín fényvisszaverő képességének mutatószáma;
2. állattartó építmény: haszonállatok tartására alkalmas udvar, kifutó, istálló, ketrec, ól, kennel, méhlikás;
3. általános szintterület: egy épület összes építményszintjének bruttó alapterülete a parkolási szintterület nélkül;
4. biológiailag aktív tető: elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő OTÉK szerinti extenzív vagy félintenzív zöldtető;
5. csurgótávolság: oldalhatáros épületelhelyezés esetében a telek oldalhatára és az épület telekhatárral jellemzően párhuzamos fala közötti, oldalkertnek nem számító, 1,0 méter, vagy annál kisebb távolság;
6. első kert: nyúlványos telek kialakításakor a teleknyúlvány felőli közterület felé eső kertrész; (8. ábra)
7. építési hely: kizárólag terepszint alatt beépíthető része az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti építmény, továbbá a terepszinten, vagy afölött a telek beépített területének számítása során figyelmen kívül hagyandó épületrész létesíthető;

8. építményhez kötött (geodéziailag pontosítandó) szabályozási vonal: a Szabályozási terven jelölt olyan szabályozási vonal, melynek térbeli helyzetét a Szabályozási terven jelölt meglévő építmény alapján kell meghatározni;
9. épülethézag: [4. melléklet 5. ábra] az utcai sávban a telekhatár mentén a zárt térfalat megszakító, terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető telekrész;
10. fásított parkoló: 4 darab várakozó- (parkoló) helyenként legalább egy fát tartalmazó felszíni parkoló;
11. főépület: olyan OTÉK szerinti főépítmény, amely a telek építési övezetben, övezetben megengedett jellemző rendeltetések befogadására szolgál;

~~12. fővárosi célt szolgáló / vagy FRSZ alapján kötelező szabályozási vonal az FRSZ-ben jelölt közlekedési infrastruktúra területigényét biztosító szabályozási vonal;~~

F\_15: 2. § 12. „fővárosi célt szolgáló / vagy FRSZ alapján kötelező szabályozási vonal” A normaszövegben és a szabályozási terven: „fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján” vagy ugyan azt kell írni, vagy nem kell a fogalommeghatározások közé beírni (fogalommeghatározást akkor kell írni, ha a szövegben 1-nél több helyen fordul elő egy fogalom, ha egyszer fordul elő, akkor az előfordulási hely mellett kell kifejezni a jelentést).

VÁLASZ: a fogalommagyarázatból a kérés alapján törölve lett, a fővárosi szabályozás céljának tisztázására a 3.§ (1) ac) alpontja kiegészítésre kerül

- ~~13~~12.-hézagosan zárt sorú beépítés: olyan beépítés vagy épületelhelyezés, amikor az épületek zárt sora épülethézaggal megszakítható;
- ~~14~~13. intenzíven fásított parkoló: az olyan fásított parkoló, ahol a fák darabszáma a fásított parkoló esetén előírt mérték legalább kétszerese;
- ~~14~~5. javasolt szabályozási vonal: nem kötelező közterületi telekalakítást meghatározó szabályozási vonal, amely a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható, és végrehajtásának elmaradása esetén a telek nem számít rendezetlen teleknek;
15. kék fa: ideiglenes hasznosítás céljára szolgáló területen, később tervezett kivágással telepített fa, amely külön szabályozás alapján mentesül a pótlási kötelezettség alól.

PV\_12 kérelem kapcsán kerül definiálásra ideiglenes parkoló funkció létesítése miatt.

16. kialakult állapot: a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület, beépítés, területhasználat, állapot;
17. kialakult beépítési rend: az oldalhatáron álló beépítési mód esetében az utcában jellemző épületelhelyezés;
18. kiszolgáló épület: az az OTÉK szerinti főépítmény, mely a telek építési övezetben, övezetben megengedett jellemző rendeltetésnek megfelel, azzal nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál: többek között gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, szauna, télikert, továbbá egyéb tárolóépület;
19. mobil építmény: konténer, konténerház fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény gyűjtőfogalma;
20. közhasználatú terület: nem közterületi ingatlanak az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 54. § (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze;
- ~~20~~1a.<sup>2</sup> közműsatorna: több, elsődlegesen kábelrendszerű (elektronikus, hírközlés) közművek közös fektetésére alkalmas terepszint alatti vonalas építmény;

**2122.** közterületi pavilon: közterületen elhelyezett, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített vagy azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas - jellemzően kereskedelmi vagy vendéglátási rendeltetésű - építmény;

**2223.** legmagasabb pont síkja: az **OTÉK** szerinti „épület megengedett legmagasabb pontjára” fektetett vízszintes sík;

**2324.** magassföldszint: az az építményszint, melynek padlószintje a terepszinttől mérve 1,0-1,5 méter közötti magasságban van;

**25.** meglévő épület: e Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, jogerős vagy végleges használatbavételi engedéllyel, vagy használatbavétel tudomásulvételével, vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező épület;

F\_48: Meglévő épület fogalommagyarázatban leírni, megvizsgálni a meglévő, túlépített ingatlanon álló meglévő épületek bővíthetőségi, rendeltetésváltóztatási lehetőségeit

VÁLASZ: a túlépítettség nem a fogalommagyarázatba való, a 37.§ (3) új bekezdésében kerül kiegészítésére

**2426.** oldaltávolság: az építési helyen belül a terepszint felett beépíthető terület rész távolsága a telek oldalhatárától;

**275.** parkolási kötelezettség: az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetés szerű használatához előírt mennyiségű személygépjármű céljára a telken belül biztosítandó parkolóférőhelyek száma;

**2628.** parkolási szintterület: egy épület kizárólag parkolási célú építményszint részeinek összesített bruttó alapterülete;

**2729.** saját használatú lakókert: úszótelkes telepszerű beépítés esetén a lakóközösség és az önkormányzat között kötött megállapodás alapján a lakók által gondozott, közterületen lévő kert, lakótelep-úszótelkes beépítésű épületéhez az önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehatárolható és az épület lakóközössége által fenntartott zöldfelület;

ÁFI\_3.2.11. vélemény:

3.2.11. A KÉSZ 23-§ (5) bekezdés felvezető szövegében szerepel a „lakókert” kifejezés. Javasolom a fogalom értelmezését, mert magasabb szintű jogszabályban nem szerepel.

VÁLASZ:

A hatályos KÉSZ alkalmazza a „saját használatú kert” fogalmat, ami a fogalmak értelmezése között is szerepel, de a „lakókert” helyett csak „kert” kifejezéssel. A hatályos TKR hasonlóan, de más megfogalmazással definiálja a „saját használatú lakókert” fogalmat:

A TKR-ből átvéve pontosításra kerül a fogalom.

TKR „3. saját használatú lakókert: úszótelkes telepszerű beépítés esetén a lakóközösség és az önkormányzat között kötött megállapodás alapján a lakók által gondozott, közterületen lévő kert.”

A TKR szerinti megfogalmazás tehát átemelésre kerül a KÉSZ-be és az érintett lakótelepi övezetekben a „saját használatú kert” kifejezést „saját használatú lakókert” kifejezésre kell cserélni.

HATÁLYOS KÉSZ: 2.§

**2728.** saját használatú kert lakótelep-úszótelkes beépítésű épületéhez az önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehatárolható és az épület lakóközössége által fenntartott zöldfelület;

- 2830.** szolgálati lakás: az a lakás, mely a telken működő intézményben, vagy gazdasági létesítményben dolgozó számára az alkalmazásának időszakában helyben biztosítja az életvitelszerű otthlakás lehetőségét;
- 2931.** telek általános szintterületi mutatója: a telken lévő összes épület általános szintterületének összege és a telek területének hányadosa;
- 3032.** telek parkolási szintterületi mutatója: a telken lévő összes épület parkolási szintterületének összege és a telek területének hányadosa;
- 331.** telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság, ha a telek oldalhatárainak hossza eltérő, akkor a rövidebb oldalhatár hosszának megfelelő távolság;

F\_43: 2. melléklet Hk képlet =  $T_m - E_k$  = telekmélység – előkert – 25m. Mindkét telek oldalán kell mérni, eredmény összekötése adja a hátsókert vonalat (lehetne egyértelműbben szabályozni, mert több építész kérdezi).

VÁLASZ: A telekmélység alapfogalom kerül pontosításra úgy, hogy a rövidebbik oldalsó telekhatár adja ki a telekmélységet, Ez azért célszerűbb, mivel több esetben a telekmélységhez szabály kötődik, így nem csak az építési hely meghatározására szolgál a fogalom.

- 3234.** terepszint alatti beépítettség mértéke: a telken lévő épület(ek)nek a telek beépítési mértékébe nem beszámító legnagyobb kiterjedésű alagsora, pinceszintje, továbbá a telken lévő önálló terepszint alatti építmény(ek) vízszintes vetületben mért bruttó alapterületeinek összege és a telek területének hányadosa;
- 335.** teljes értékű zöldfelület: az a növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, vagy a talajképző közet között nincs építmény, építményrész;

P\_20: teljes értékű zöldfelület fogalmának pontosítása 38. § (2) . Nem egyértelmű, hogy a megjelölt X % fölötti területrészt terepszint alatt beépíthető.

VÁLASZ: javaslat: 38. § (2) A Szabályozási terven "teljes értékű zöldfelület" jelöléssel ellátott területrész a telek terepszint felett be nem építhető része, a lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészén teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni.

- 3436.** testvérház: ~~TKR alapján~~: közös telekhatáron egymáshoz önálló határfallal csatlakozó két épület, melyek a tömegformálás, építészeti kialakítás és az épületmagasság alapján nem számítanak ikerháznak, és a nem közös telekhatár mellett oldalkert vagy épülethézag van;
- 3537.** tetőkert: az épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert, melynek növényállománya az OTÉK szerint jellemzően intenzív, de legalább félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra;

P\_20: tetőkertek definíciójának pontosítása 38. § (3) b). Az extenzív zöldtetőt locsolni nem kell.

- 35a38.**<sup>3</sup> többletparkoló férőhely: az adott telken a parkolási kötelezettségen felül létesülő parkolóférőhely;
- 3639.** udvari sáv: a telek előkert, hátsókert és az utcai sáv méretével csökkentett méretű, az utcai sávhoz csatlakozó, azzal párhuzamos sáv, melyen belül meghatározott szabályok figyelembevételével létesíthető épületrész az építési helyen belül;
- 3740.** utcai sáv: az utcai telekhatárral párhuzamos, a közterületi telekhatárra, előkert esetén az előkerti határvonalra -az építési övezetben-merőleges mérettel az építési övezetben meghatározott, terepszint felett is beépíthető sáv az építési helyen belül;

F\_16: 2. § 37. „az utcai telekhatárral párhuzamos, a közterületi telekhatárra - előkert esetén az előkert vonalára – az építési övezetben merőleges mérettel meghatározott, terepszint felett is beépíthető sáv az építési helyen belül;” A 2. Ábra alapján javasolom kiegészíteni.

VÁLASZ: Be kell emelni mindkét esetet, a szórend cserélése pontosítás.

~~3841.~~ vendéglátó terasz: rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen, telken, épület teraszán vagy udvaron;

~~3942.~~ lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenységek ~~a lakó rendeltetésre különösen:~~

~~1.a)~~<sup>4</sup> gépjárműjavítás lakatos és fényező munkái, autóbontás

~~2b)~~ bármilyen kisipari, raktározási, ~~illetőleg~~ szolgáltatási tevékenységhez tartozó, legalább napi 5 tehergépjármű-forgalommal járó tevékenység,

~~3c)~~ rendszeresen legalább napi 2 teljes órán át folyamatos zajkibocsátással járó, elsődlegesen termelést folytató tevékenység,

~~d)4.~~ építőanyag-kereskedéshez tartozó szabadtéri tárolást igénylő raktározás,

~~e)5.~~ folyamatos napi forgalmat vonzó, kültéri gépjárműmosással, vagy más szolgáltatással zajt okozó tevékenység, szolgáltatás,

~~6.f)~~ a kertvárosias területeken a telken legalább 20 főt folyamatosan foglalkoztató termelő, raktározó, ~~illetőleg~~ szolgáltató tevékenységű műhely, telephely;

F\_17: 2. § 39. 2. és 6. pontjában „illetőleg” használata tilos (Jszt. 7. § (4)), törölni javasolom

VÁLASZ: Javítva.

43. zárványtelek: telektömbben építési telkekkel körülzárt, építési övezetbe sorolt telek, amelynek nincs közvetlen közterületi vagy magánúti kapcsolata.

ÁFI\_3.2.4\_vélemény

3.2.4. A KÉSZ 4.§ (2) bekezdés a) pontja kapcsán javasolom a „zárványtelek” fogalmának értelmezését, mert magasabb szintű jogszabályban nem szerepel.

VÁLASZ:

Új fogalomként bevezetésre kerül.

~~4044.~~ zöldtető: a tetőkert OTÉK szerint meghatározott vastagságú termőrétegű zöldfelülete, mely lehet (extenzív, félintenzív, továbbá intenzív, háromszintes növényállományú zöldtető).

ÁFI\_3.2.2\_vélemény

3.2.2. A zöldtető fogalmát javasolom az alábbiak szerint egyszerűsíteni: „... zöldfelülete, amely lehet extenzív, ....növényállományú.”

VÁLASZ:

A fogalom javításra kerül.



## II. Fejezet

### A közterület, a telek, a magánút és a közhasználatú terület

#### 3. Telekalakítás

3. § (1) Az újonnan kialakuló, vagy átalakuló közterületek határát a Szabályozási terven feltüntetett

a) kötelező szabályozási elemek közül

aa) a szabályozási vonal,

ab) az építményhez kötött - geodéziailag pontosítandó - szabályozási vonal,

ac) a fővárosi, vagy országos célt szolgáló, ~~szabályozási vonal~~ az FRSZ alapján jelölt közlekedési- és zöldinfrastruktúra területigényét biztosító szabályozási vonal,

F\_15: 2. § 12. „fővárosi célt szolgáló / vagy FRSZ alapján kötelező szabályozási vonal” A normaszövegben és a szabályozási terven: „fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján” vagy ugyan azt kell írni, vagy nem kell a fogalommeghatározások közé beírni (fogalommeghatározást akkor kell írni, ha a szövegben 1-nél több helyen fordul elő egy fogalom, ha egyszer fordul elő, akkor az előfordulási hely mellett kell kifejteni a jelentést).

VÁLASZ: a fogalommagyarázatból a kérés alapján törölve lett, itt pedig megtörténik az ac) pont kiegészítése a fővárosi szabályozás céljának tisztázására.

b) a javasolt szabályozási elemek közül a javasolt szabályozási vonal határozza meg.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás megtörtént.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad.

(3a) Az (1) bekezdésben meghatározott, közterületként tervezett területen magánút céljára terület kialakítható.

(3b) A (3a) szerint kialakított magánútról megközelíthető telek rendezettnek tekinthető, amennyiben a magánútnak közúti csatlakozást biztosító közterületi kapcsolata van.

#### ÁFI\_3.2.3. vélemény:

3.2.3. A KÉSZ 3.§ új (3b) előírását javaslom átgondolni az FKr. 23/E.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján, ugyanis „a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges”. Az Étv. 27.§ (11) bekezdés pedig csak a kiszolgáló út tekintetében és csak a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett eljárások esetén engedí rendezettnek tekinteni a szabályozási vonallal érintett építési telkeket, magánutakról ebben az esetben nincsen szó. Magánutakra illet előírni álláspontom szerint aggályos.

VÁLASZ: külön vizsgálat készült a zárványtelkekre

A 3.§ (3b) bekezdés előírása kiegészítésre kerül.

(4) Újonnan kialakuló utak esetén - ahol annak nincs műszaki akadálya - biztosítani kell a kétoldali fasor helyét.

4. § (1) Telekalakításkor a 2. melléklet paramétereit az a)-b) pontokban foglaltakkal együtt kell alkalmazni:

- a) út, magánút, vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetében az övezetben, építési övezetben az előírt telekméretekre vonatkozó szabályokat figyelmen kívül kell hagyni;
- b) ha az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása [2. melléklet](#) paramétereire képest másként rendelkezik, akkor a Kiegészítő előírást kell figyelembe venni.

(2)<sup>5</sup> Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve,

- a) ha a tömbbelsőben a már meglévő zárványtelek megközelítésének biztosítását szolgálja, vagy
- b) ha az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi.

(3)<sup>6</sup> A [\(2\) bekezdés a\) pont](#) szerinti zárványtelek és a megközelítésére szolgáló, **legalább 3,0 méter széles teleknyél-teleknyúlvány** együttes területe **legfeljebb 10 %-kal kisebb** lehet **kisebb** az övezetben előírt telekméretnél, **de a visszamaradó telekre vonatkozóan az építési övezetben előírt telekméretek be kell tartani.**

#### ÁFI\_3.2.5. vélemény:

3.2.5. A KÉSZ 4.§ (3) bekezdése kapcsán felhívom szíves figyelmét, hogy az engedmény csak a zárványtelekre vonatkozik, az a telek, amelyik terhére a teleknyúlvány létrejön, továbbra is szabályos paraméterekkel kell, hogy rendelkezzen. Készült olyan vizsgálat korábban, hogy ez reális?

#### VÁLASZ:

Vizsgálatra került az összes építési övezetbe sorolt zárványtelek. A telkek lehetséges megközelítése során evidens, hogy be kell tartani a visszamaradó telek estében az övezeti előírásokat és paramétereket, de ezzel az előírás ki is egészül az egyértelműség érdekében.

(4)<sup>7</sup> Nyúlványos telek esetén a visszamaradó telek teleknyúlvány felé eső oldalkertjének méretébe a teleknyúlvány szélessége beszámít, az övezet épületmagassági méretének megtartása mellett.

(5)<sup>8</sup> Beépítésre szánt építési övezetbe és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén osztható meg, de megosztása nem kötelező.

(6)<sup>9</sup> Két építési övezetbe tartozó telek esetén a telek az övezethatár mentén akkor is megosztható, ha az így kialakuló telek mérete az előírt legkisebb telekterületnél kisebb.

(7)<sup>10</sup> Egy beépítésre szánt és egy beépítésre nem szánt övezetbe sorolt telek esetén az építési övezetre előírt hátsókerti méretet az övezet határ mentén nem kell figyelembe venni.

## 4. Magánút

5. § (1) Az építési tel(k)ek kialakítása, azok megközelítése, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként, a közlekedési hálózat közterületéhez csatlakozó módon, és akkor létesíthető, ha

- a) a Szabályozási terv a helyét rögzíti, vagy
- b) az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi-, vagy
- c) meglévő zárványtelek feltárása érdekében - amennyiben teleknyúlvány nem alakítható ki az előírásoknak megfelelően.

(2) A magánút legkisebb szélessége önálló építési telek létrehozása céljából **a Szabályozási terven meghatározott méretű, vagy** legalább 12,0 méter, az a)-~~de~~) pontokban foglalt kivételekkel:

- a) a gazdasági területen a meglévő épületek miatt, azok figyelembevételével legfeljebb 50,0 méteres hosszon 10,0 méter,
- b) legfeljebb összesen 10 lakás létesítését lehetővé tevő önálló építési telek, vagy telkek létrehozása esetén legalább 10,0 méter,
- e)<sup>11</sup> ~~Lk vagy Lke jelű építési övezet területén a meglévő zárványtelek feltárása érdekében legalább 6,0 méter,~~

#### ÁFI\_3.2.6. vélemény:

3.2.6. Kérem a KÉSZ 5.§ (2) bekezdés c) pontjának és új (7) bekezdésének összhangba hozását, mivel lehet olyan zárványtelek, amely mindkét előírásban foglalt feltételnek megfelel. Akkor melyik előírást kell alkalmazni, automatikusan a szigorúbbat? Ez nem egyértelmű.

VÁLASZ: lásd a (7) bekezdésnél.

#### MEGJEGYZÉS:

a felvezető mondat pontosításra kerül.

~~dc~~) telek kizárólag gyalogos megközelítésének biztosítása vagy egyéb gyalogút esetén legalább 5,0 méter.

d) 3. § (3a) bekezdése szerint kialakított magánút esetén Szabályozási terven rögzített fővárosi vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal- szerinti méret.

(3) A Szabályozási terv szabályozási eleme vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása a (2) bekezdéstől eltérő méretet határozhat meg.

(4) A magánút kialakítása során

- a) a legalább 10,0 méteres szélesség esetén legalább egyoldali fasor műszaki helybiztosítása kötelező,
- b) a zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet, és
- c) a 30,0 méternél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánút végén megfelelő visszafordulási lehetőséget kell biztosítani.

(5) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé és kiszolgálhatóvá válnak.

(6) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

F\_63: A nyél hossza lehet nagyobb, mint 50,0 m zárványtelek esetén?

VÁLASZ: 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet

4.§ (2) A nyúlványos (nyeles) teleknek a nyél nélkül is a helyi építési szabályzatban előírt méretűnek kell lennie.

(3) A nyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.

A nyél helyett javasolt azt magánútként kialakítani, amúgy sem számít be a beépítési mutatók számításába a területe.

#### ÁFI\_3.2.6. vélemény:

3.2.6. Kérem a KÉSZ 5.§ (2) bekezdés c) pontjának és új (7) bekezdésének összhangba hozását, mivel lehet olyan zárványtelek, amely mindkét előírásban foglalt feltételnek megfelel. Akkor melyik előírást kell alkalmazni, automatikusan a szigorúbbat? Ez nem egyértelmű.

Válasz:

### A javasolt új (7). bek. törlésre került, a 4.§ (3) bek. kezeli a zárványtelket és a hozzá létesíthető nyelet

Tekintettel arra, hogy a telekalakításra vonatkozó 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet a véleményezési eljárás közben hatályát veszítette és rendelkezései a 384/2026. (XII.2) kormányrendeletbe kerültek át, melyben a nyeles telekre vonatkozó előírás úgy módosult, hogy a nyél hosszát már a HÉSZ meghatározhatja, és csak annak hiányában 50 méter, a rendelkezések felülvizsgálatra kerülnek. (Fkr.) Az Fkr. új rendelkezése szerint:

„23/G § (3) A nyúlvány – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 50 méternél hosszabb nem lehet.”

Az engedményes magánúti kialakítás lehetősége így okafogyottá válik, ezért törlésre kerül az 5. § (2) bekezdés c) pontja és a 4. § (3) bek. ennek megfelelően átfoglalmasra kerül.

## 5. Közhasználatú területek

6. § (1) A közhasználat céljára átadott terület (a továbbiakban: *közhasználatú terület*) létrehozásának szabályai a következők:

- a) a nem közterületi ingatlan meghatározott területe akkor tekinthető közhasználatúnak, ha az arra vonatkozó Étv. [54. § \(7\) bekezdés](#)ében rögzítettek teljesülnek,
- b) a Szabályozási terven jelölt *közhasználatra javasolt telekrész*, vagy a *javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának* közhasználatú kialakítása nem kötelező,
- c) közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási terv azt nem jelöli.

(2) Közhasználatú terület létesítésének szabályai:

- a) közvetlenül a közterülethez kell csatlakoznia,
- b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
- c) területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető,
- d) felülepíthető vagy lefedhető legalább a megfelelő gyalogos úrszelvény biztosítása mellett,
- e) épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.

(3) Közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

(4) A kerékpárút-hálózat részét képező Szilas-patak menti kerékpárút számára közhasználatú terület kialakítható a Szabályozási terven jelölt nyomvonal 5,0-5,0 méteres sávjában a kerékpárút tervezett szélességében.

### 5/A. Elővásárlási jog

6/A. §<sup>13</sup> (1) A rendezett településfejlesztés biztosítása érdekében az ~~61. sz.~~ mellékletben „elővásárlási joggal érintett ingatlan” elemmel jelölt és a 6. mellékletben szereplő telkekre vonatkozóan a kerületi

önkormányzatot az ~~1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdés~~Étv. 25. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

#### ÁFI\_3.2.7. vélemény:

3.2.7. A KÉSZ 6/A.§ (1) bekezdésben javasolom a 6. melléklet helyett az 1. mellékletre történő utalás szerepeltetését, mivel a szabályozási terven vannak „jelölve” az elővásárlással érintett ingatlanok, a 6. melléklet a táblázatot tartalmazza, ahogy a (2) bekezdésben szerepel. Ugyanitt javasolom a Szabályozási Terv jelmagyarázatában szereplő „elővásárlással érintett ingatlan” megnevezés használatát az „elővásárlási joggal érintett ingatlan” helyett.

#### VÁLASZ:

Pontosításra kerül, egyben a Szabályozási terven is a kért megnevezés kerül szerepeltetésre.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges *ingatlanokat* a ~~6. számú~~-melléklet tartalmazza.

F\_44: mellékletekre való merev hivatkozást követően „számú” szó törlendő (6/A. § (2), 37. § (1), 42. § (2), 103. § (12), 139. § (1) – szerintem a „táblázat” szavak előtt is ki kellene venni a „számú” szót, mert a táblázatok megnevezése is : 1., 2. stb. táblázat, nem pedig 1., 2., ... számú táblázat

VÁLASZ: „számú” szó mindenütt törölve lett.

### III. Fejezet

#### Közművesítettség - mérnöki műtárgyak

7. § (1) Az építési övezetek területén a közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség, a [\(2\)-\(5\) bekezdésekben](#) foglaltak kivételével.

(2) A rendelet hatálybalépését megelőzően részlegesen közművesített építési övezet telkén a meglévő épületet legfeljebb a telken lévő épület(ek) általános szinterületbe beszámító területének 25%-os mértékével szabad növelni.

(3)<sup>14</sup> Közcsatorna hiányában ~~korszerű~~ szennyvíztisztító kisberendezés a [\(4\) bekezdésben](#) foglalt feltételekkel ott alkalmazható, ahol az övezet, építési övezet azt megengedi/lehetővé teszi. Zárt szennyvíztároló új beépítés esetén ott alkalmazható, ahol az övezet, építési övezet azt megengedi. Építéssel vagy rendeltetésmódosítással létrejövő új lakás létrehozása céljából zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

F\_29: Étv.13. § (2) bekezdés ba) "területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint," kell figyelembe venni.

Pl.: „Talaj- és környezetvédelmi területen” zárt szennyvíztároló új lakóegység létrehozása kapcsán – falusias lakóterület kivételével – ideiglenesen sem létesíthető, meglévő szennyvíztároló új lakóegység létrehozása esetén nem vehető figyelembe”

KÉSZ 7.§-a kiegészítendő.

VÁLASZ: Tekintettel arra, hogy az építési övezetek igen kevés helyen teszik ezt lehetővé, a főszabály az, hogy teljes közművel kell építeni, az ismert lehatárolásokon belül is. A korszerű szennyvíztisztító kisberendezés jelenleg kizárólag a Gksz-1/SZ-3, K-Rek/SZ-Tó1 jelű építési övezet és az Ek-M, Ek-Ir, Ek-P övezetben megengedett.

**KDVÍZIG\_vélemény**

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

**VÁLASZ:**

Javításra kerül.

(4)<sup>15</sup> A teljes közművesítettség biztosításáig - ahol azt az építési övezet előírása lehetővé teszi -, átmenetileg ~~korszerű~~-szennyvíztisztító kisberendezés a következő feltételek betartásával alkalmazható:

- a) a ~~korszerű~~-szennyvíztisztító kisberendezés védőtávolsága nem ~~nyúlhat~~ nyúlhat túl a telek területén, és
- b) a megtisztított víz a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával elsődlegesen élő vízfolyásba kerülhet bevezetésre, ~~„kivéve, ha a telken belüli szivárogtatás előírt feltételei adottak, és~~  
~~e) ipari szennyezettségű szennyvíz csak a kisberendezés műszaki paramétereinek megfelelő előtisztítás után vezethető a kisberendezésbe.~~

**KDVÍZIG\_vélemény**

A 7. § (3) bekezdés módosítását csak abban az esetben tartják elfogadhatónak, ha a (4) bekezdés a fentiek szerint módosul.

**VÁLASZ:**

A javaslat alapján módosításra kerül a rendelepszöveg.

(5)<sup>16</sup> A csapadékvíz helybeni ártalommentes visszatartását a telek beépítettségi és burkoltsági arányának megfelelően fékezett és késleltetett módon biztosítani kell.

(6) A jelentős változással érintett területek esetében – amennyiben a meglévő épületek elbontása után, vagy korábban beépítetlen területen új beépítés jön létre – a csapadék helyben tartását biztosítani kell.

**FÖV\_8. vélemény**Korrektúrázott hatályos KÉSZ:

- 10. oldalon – a hatályos KÉSZ 7. § (5) bekezdése nem mondja meg pontosan, hogy milyen esetekben szükséges telken belül visszatartani a csapadékvizeket. A kerületet jelentős változással érintett terület és infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület is érinti, ezért a kerületi építési szabályzatban ezen területek esetében szabályozás előírása szükséges az FRSZ 19. § (5) bekezdése figyelembevételével. (A KÉSZ 2018-as készítésekor a véleményezési eljárás során véleményünkben már kértük a vonatkozó FRSZ rendelkezés szerepeltetését.).

*„7. § (5)<sup>16</sup> A csapadékvíz helybeni ártalommentes visszatartását a telek beépítettségi és burkoltsági arányának megfelelően fékezett és késleltetett módon biztosítani kell.*

A KÉSZ 7. §-a rögzíti – területtől függetlenül – ezáltal a jelentős változással érintett területekre is kiterjedően – hogy a csapadékot helyben kell tartani. Ez kiegészítésre kerül, hogy a jelentős változással érintett terület esetében a csapadék helyben tartását és nem csak a késleltetett elvezetését kell biztosítani, amennyiben ott teljesen új beépítés jön létre. Ez megfelel az FRSZ 19. § (5) bekezdés a) pontjának.

Az FRSZ 19. § (5) b) pontja csak egy másik esetre, „az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek új beépítésére” írja elő a helyben tartási kötelezettséget.

A kerületben az FRSZ 19. § (5) bekezdése szerinti „*infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területen*” nem került még építési övezet kijelölésre, azok mind mezőgazdasági területek maradtak, ott tehát az előírás nem indokolt, mivel ott új beépítés nem jöhet létre.

*FRSZ „19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott*

a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,

b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

**Fentiek alapján a hatályos KÉSZ megfelel az FRSZ 19. § (5) bekezdésének.**

Ugyanakkor a hatályos rendelkezést kiegészítésre kerül a csapadékvíz visszatartásával a jelentős változással érintett területekre vonatkozóan, és az egyértelműség miatt egy új 7. melléklet ezeket a területeket – a barnamezős területek jelölésével együtt – térképen is rögzíteni fogja. Ezzel a kiegészítéssel az előírás szigorúbbá válik.

**7.§ új (6) bek:**

„(6) A **jelentős változással érintett területek** esetében – amennyiben a meglévő épületek elbontása után, vagy korábban nem beépített területen új beépítés jön létre – **a csapadék helyben tartását biztosítani kell.**”.

(7) Ipari szennyezettségű víz csak közcsatornába kerülhet elvezetésre megfelelő előkezelést követően.

**KDVÍZIG\_ vélemény**

Az ipari szennyezettségű vizekre vonatkozóan a 7. §-t szükségesnek tartja a (7) bekezdéssel kiegészíteni.

**VÁLASZ:**

Kiegészítésre kerül a rendelet.

8. § (1) Közmű műtárgy elhelyezése érdekében minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melynek során az építési övezet előírásait (paramétereit, építési hely) nem kell figyelembe venni.

(2)<sup>17</sup> Közterületen nem létesíthető önálló épületben elhelyezett energia-átalakító berendezés, azt az újonnan létesülő épületben vagy telken belül kell elhelyezni, kivéve, ha az V. Fejezet ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik. Meglévő épületben lévő energia átalakító nem helyezhető át a közterületre.

(3) A megújuló energiaforrások műtárgyai a KÖu övezet területein és a közterületek kivételével minden építési övezetben, és övezetben elhelyezhetők.

(4) A KÖu övezet területein és más közterületen napelem csak

a) a BUBI energiaellátó rendszereként, vagy

b) közterületen elhelyezett építmény ellátásának biztosítására helyezhető el.

(5) Naperőmű park és szélérőmű park csak ott létesíthető, ahol az építési övezet vagy övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.

(6)<sup>18</sup> E rendelet hatálybalépését követően létrejövő és kiépítésre kerülő közterületek esetében a terület ellátásához szükséges távközlési és elektromos kábelek a meglévő vagy telepítésre kerülő fasorok védelme érdekében

a) csak közműcsatornában helyezendők el, vagy

b) a fasor telepítése során a gyökérabdát körülvevő gyökérterelőt, gyökérgátat kell alkalmazni.

(7)<sup>19</sup> E rendelet hatálybalépését követően létrejövő és kiépítésre kerülő közterületek esetében új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás és a közműmentes élettér biztosítása érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy ne akadályozzák

- a) a 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább az egyoldali,
- b) a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban a kétoldali fasor telepítését.

(8)<sup>20</sup> A nyílt árkos felszíni vízelvezetés esetén az árok feletti kocsi behajtó az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, és víz-visszaduzzasztást nem okozhat, továbbá

- a) lakóterületen telkenként - a saroktelek kivételével - csak egy kocsi behajtó létesíthető, melynek szélessége legfeljebb 3,5 méter lehet,
- b) gazdasági területen, különleges területen, valamint rendszeres teherforgalmat igénylő telek megközelítése során az egy- vagy kétirányú tehergépjármű forgalomra méretezett szélességű kocsi behajtó alakítható ki.

F\_18: Kérjük javítani, ne csak a nyílt árokra szóljon.

VÁLASZ: előírható, de nem a közműveknél, itt kifejezetten az árok eltömődésének megakadályozását kívánja szolgálni az előírás Megoldás a 13.§ új (3) bekezdése.

ÁFI\_3.2.8. vélemény:

3.2.8. Álláspontom szerint a KÉSZ 7.§ (8) bekezdése és a 13.§ (3) bekezdése között nincs összefüggés, javasolom újra átgondolni, hogy mit szerettek volna megoldani a módosítás során (F\_18 számú kérés).  
Ugyanitt a KÉSZ 7.§ (8) bekezdés végén a „továbbá” kifejezés után nincs folytatálagos előírás, kérem törölni.

VÁLASZ:

Vélhetően a 8.§ (8) bekezdéséről van szó.

A cél a többszörös telkenkénti árokfedés megakadályozása.

A szöveg korrekciója nem szükséges, sajtóhiba miatt az 8.§ (8) bekezdés a) és b) pontja nem jelent meg a véleményezési dokumentáció szövegében.

(9)<sup>21</sup> A 8,0 méternél kisebb szabályozási szélességű közterület víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

(10) Az előkert nélküli telkeken új beépítés esetén az épület közterület felé eső tetőzetének csapadékvize csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt vezethető ki, amennyiben az út kezelője előzetesen ahhoz hozzájárul.

P\_12: Szabályozási javaslatot kér a csapadékvíz közterületi elvezetésére a zárt sorú, előkertnélküli telkeken.

VÁLASZ: beiktatva

FÖV\_10. vélemény

- 11. oldalon a KÉSZ új 8. § (10) bekezdés kiegészítését javaslom, mivel szükséges az árok, adott esetben a zárt csatorna kezelőjének a hozzájárulása is, amennyiben a tetőről származó többlet csapadék mennyisége már nem vezethető be a befogadóba (árok, csatorna), akkor a csapadékvíz elvezetését más módon szükséges megoldani.

VÁLASZ:



A szabályozás célja, hogy az eresz szintjén való kivezetés helyett a megadott módon kerüljön megoldásra a csapadékvíz közterület felé való kivezetése. Ha erre nincs mód, akkor nyilván más megoldást kell keresni, ezt felesleges külön elrendelni.

## IV. Fejezet

### A környezet védelmének kiegészítő előírásai

9. § (1) A környezet védelmével kapcsolatos jogszabályi előírások figyelembevételével mellett a kerület közigazgatási területén a [10-11. §](#) szerinti előírásokat is be kell tartani.

(2) A kerület közigazgatási területén 100 négyzetméter hasznos alapterületet meghaladó építményben akkumulátor gyártás, összeszerelés, és azzal kapcsolatos tárolási célú rendeltetés nem megengedett.

### 6. A kedvezőtlen klimatikus hatások megelőzése

10. § (1) Felszíni burkolatok hőszigetelésének csökkentése érdekében

a) a közlekedésre szánt közterületek és telken belüli utak kivételével a telek be nem épített részén nem alakítható ki 1500,0 négyzetméternél nagyobb egybefüggő burkolt felület,

b) a burkolt felületeknél elsősorban magas albedó értékű (világos színű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.

(2) A „közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része” jelölés esetén a lehatároláson belül -

a)<sup>22</sup> a zöldfelület aránya legalább 65%, vagy a lehatárolás területén a fásítottságnak legalább 65%-os zöldfelületi fedettséget kell biztosítani, vagy - a lakótelepi övezet területén kijelölt lehatárolás kivételével - intenzíven fásított parkoló létesíthető,

b) a KÖu területen való lehatárolás kivételével dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető,

c) épület - a városüzemeltetéshez szorosan kapcsolódó közműberendezés elhelyezését vagy a terület fenntartást szolgáló épület kivételével - nem helyezhető el.

(3) A fasortelepítésnél és fasor rekonstrukciónál, valamint a fasor egyes elemei kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani az öntözőhálózat kiépítését, vagy ha az műszakilag nem lehetséges, akkor a gyökérzónába levezetett, ledugasolt dréncsövet kell elhelyezni.

(4)<sup>23</sup> A több mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, e Rendelet hatálybalépése után létesülő új épület, valamint 1000 **m<sup>2</sup>-négyzetméter** szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtő-fűtő-berendezést, vagy központi klíma berendezést kell beépíteni.

### 7. Telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok

11. § Beépítésre szánt, még beépítetlen telken

a) korábbi mezőgazdasági területen átmenetileg a mezőgazdasági művelés folytatható, a környező terület - a művelés során keletkező - porszennyezés elleni megóvása mellett,

b) a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani,

c) foghíjtelek területén - a telek végleges beépítéséig - közösségi kert, játszótér, fitnesszter, felszíni parkoló létesíthető,

d) autókereskedés kizárólag Gksz építési övezetben, vagy KÖu övezet menti építési övezetben létesíthető, kivéve a [TKR](#) szerinti településképi szempontból meghatározó 1. számú területet,

e) parkoló létesítése esetén az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni.

11/A. § A Szabályozási terven veszélyes üzem jelöléssel érintett telek és annak veszélyességi zónája a veszélyes üzem minősítésre vonatkozó megszüntető döntés esetén figyelmen kívül hagyandó, a környezet védelemével kapcsolatos jogszabályok betartása mellett.

f\_50: A 88868 hrsz. ingatlant már nem érinti a veszélyességi övezet, megnézni mit kell ilyenkor jelölni, a TSZT-ben mi szerepel, határozat mellékletek között.

VÁLASZ: a TSZT feltünteti a veszélyességi zónákat, ezért a Szabályozási terven fel kell tüntetni, ugyanakkor nem célszerű TSZT, majd utána SZT módosítással élni, ha közben a veszélyességet okozó üzemi technológia megszűnt.

ÁFI\_3.2.9. vélemény:

3.2.9. A KÉSZ 11/A.§ kapcsán álláspontom szerint a jelölést meg kell szüntetni, ha a törlés feltétele igazolható, azzal, hogy a TSZT-ről való törlést is kezdeményezni kell és a Szabályozási tervről a törlés csak akkor lép hatályba, ha a TSZT módosítás is hatályban lépett.

VÁLASZ:

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100/3935-5/2022. ált. határozatában a kijelölt veszélyességi övezetet törli a MEDIMPEX Kereskedelmi Zrt Károlyi Sándor utca 121. szám alatti telephelyére vonatkozóan. A veszélyességi övezetet a 35100/1545-14/2018. ált. számú határozat jelölte ki korábban, ezt tünteti fel a TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek lapja, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

Mivel a határozat törlést rendel el, és alapvetően nem fővárosi közgyűlési kompetencia a kijelölés, ezért hasonlóan a más jogszabály alapján feltüntetett elemek törléséhez, (pl. műemlék v. fővárosi védettség megszűnése stb.), a KÉSZ alkalmazhat ilyen megoldást, ezért már a Szabályozási terven sem kerül jelölésre a védőövezet. Ahogy egy műemlék törlése miatt sem, ez esetben sem indokolt a TSZT módosítását kezdeményezni, azt a következő TSZT módosításnál, vagy a főváros új Településtervénél lehet érvényesíteni. A TSZT 5. tervlapjának a következő a jelmagyarázata.



Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső)  
(Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása)

## V. Fejezet

### Parkolási kötelezettség

#### 8. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése

12. § (1) A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettséget a 3.a mellékletben előírt mértékben és a 3.b mellékletben meghatározott területi lehatárolások figyelembevételével kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a [\(4\) bekezdés](#)ben foglalt kivételekkel.

(2) Az építmény rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpárok számát a 3.c melléklet, és az autóbuszok várakozóhelyeinek számát a 3.d melléklet határozza meg.

(3) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300,0 négyzetméternél nagyobb bruttó alapterületű üzlet létesítése esetén a [\(4\)-\(8\) bekezdés](#) szerinti engedmények nem alkalmazhatók.

(4) Nem kötelező a parkolási kötelezettség szerinti férőhelyek telken belüli biztosítása, amennyiben

a) a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg,

b) a telken a már meglévő épület nem teszi lehetővé a parkolási műtárgy megépítését, vagy az építési övezetben lehetővé tett felszíni parkoló kialakítását,

c) egyéb műszaki adottságok vagy védett épület, épületrész miatt az elhelyezés nem lehetséges,

d) piac funkciójú kereskedelmi létesítmény esetében, ha a beépítés mértéke az 50%-ot meghaladja,

e) a lakótelepi úszótelek mérete azt nem teszi lehetővé új építés esetén, vagy meglévő épület bővítésekor, továbbá

f) ha meglévő épület esetében legfeljebb 300,0 négyzetméter bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, és annak 50,0 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett,

g)<sup>24</sup> a Rákos út, Pestújhelyi, út és a Fő út mentén - az [a\)-f\) pont](#)ban felsoroltakon túlmenően -

ga) a meglévő épület rendeltetésének megváltozása során a parkolási kötelezettség az eredeti rendeltetés szerinti parkolási igény kétszeresét nem haladja meg,

gb) új épület elhelyezése során a 30 [négyzetméterm](#)<sup>2</sup>-nél kisebb kereskedelmi, szolgáltatási vagy vendéglátó önálló rendeltetési egység létesül.

(5) A [\(4\) bekezdés](#)ben felsorolt esetekben a parkolási kötelezettség a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500,0 méteren belül és a következők szerint teljesíthető:

a)<sup>25</sup> más telken már meglévő, vagy újonnan létesülő többletparkolóban vagy többletférőhellyel rendelkező parkoló-létesítményben, vagy

b) a 3.a mellékletben megengedett mértékig közterületen, vagy közforgalmú magánúton a [\(6\) bekezdés](#) szabályainak betartásával.

(6) Közterületen, vagy magánúton kizárólag akkor biztosítható a parkolási kötelezettség szerinti személygépjármű elhelyezés, vagy annak egy része, amennyiben

a) a telken belüli elhelyezés a [\(4\) bekezdés](#) alapján nem oldható meg, és

b) a 3.a melléklet a közterületen való elhelyezést lehetővé teszi, és

c) a kiszolgáló épület vagy rendeltetési egység elkészültéig a közterületen, vagy a magánúton a férőhely(ek) megvalósul(nak).

(6a)<sup>26</sup> A parkolási kötelezettség (6) bekezdés szerinti közterületen való biztosítása részben, vagy teljes egészében - önkormányzati rendelet szabályai szerint - pénzben megváltható.

(7) A (6) bekezdés szerinti elhelyezés során a már meglévő közterületi, vagy magánúton lévő parkolóhely a létesítendő férőhelyek mennyiségébe nem számítható be. Az így kialakított férőhely megszüntetése esetén a megszűnő férőhelyet más telken, vagy más közterületen pótolni kell.

(8) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetén, amennyiben a biztosítandó férőhelyszám kötelezettség a meglévőhöz képest:

a) növekszik, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett, a 42. § (4) bekezdés együttes figyelembevételével,

b) csökken, akkor a meglévő parkolók száma legfeljebb annak megfelelő mértékig csökkenthető.

13. § (1) A KÖk, KÖu-2, KÖu-3 övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóit, állomásait, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területét használó utazóközönség kiszolgálására létesülő legfeljebb 300,0 négyzetméter bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében parkolási kötelezettség nem keletkezik.

(2) Autóbusz várakozóhely számának meghatározása során a méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi a 3.d melléklet figyelembevételével. Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltozása esetén csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.

(3) Lakóterületen 2000 négyzetméter alatti telken, közterületi telekhatáronként egy kapubehajtó létesíthető, melynek szélessége legfeljebb 4 méter lehet a 8.§ (8) bekezdés figyelembevételével.

#### ÁFI\_3.2.8. vélemény:

3.2.8. Álláspontom szerint a KÉSZ 7.§ (8) bekezdése és a 13.§ (3) bekezdése között nincs összefüggés, javaslom újra átgondolni, hogy mit szerettek volna megoldani a módosítás során (F\_18 számú kérés).  
Ugyanitt a KÉSZ 7.§ (8) bekezdés végén a „továbbá” kifejezés után nincs folytatolagos előírás, kérem törölni.

#### VÁLASZ:

A nyílt árkok hosszanti vagy telkenkénti többszörös lefedésének megakadályozása a cél. Ugyanakkor a nagyobb telkek esetében a beépítés függvényében indokolt lehet két vagy a telek geometriájától függően több behajtó létesítése is (pl. kereskedelmi létesítmény parkolójának ki- és behajtója.)

#### ÁFI\_3.2.10. vélemény:

3.2.10. A KÉSZ 12.§ új (3) bekezdés kapcsán javaslom szabályozni azt is, hogy saroktelek esetén az alacsonyabb rendű úton legyen a kapubehajtó.

#### VÁLASZ:

Vélhetően a 13. § új (3) bekezdéséről van szó.

A vélemény szerinti javaslat túl szigorú és nem általánosítható előírás, forgalomtechnikai kérdés, annak egyeztetése keretében dönthető el. Függhet a kialakult telek szélességi méreteitől is, ami ilyen előírás esetében a rövidebb oldalról való megközelítést akár ellehetetleníti, egyirányú utcarendszerben pedig felesleges forgalmat is generálhat.

#### PV\_4:

Szigorúnak látja a szabályt a kapubehajtóra vonatkozóan, 6 méter széleset szeretne.

#### VÁLASZ:

A 6 méteres kapubehajtó méret túlzó, a szabály 3,5 méterről 4 méterre való módosítása javasolt.

(4) Gazdasági területen, különleges területen, valamint rendszeres teherforgalmat igénylő telek esetén egy, vagy kétirányú tehergépjármű forgalomra méretezett szélességű kapubehajtó kialakítható.

F\_18: Kérjük javítani, ne csak a nyílt árokra szóljon.

VÁLASZ: előírható a maximált behajtók száma,

## 9. Áruszállítás

14. § (1) Áruszállításhoz kapcsolódó várakozóhely biztosítása során az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) A rendszeres áruszállítást igénylő

a) 300,0 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint

b) zárt sorú beépítésű épületben lévő, vagy

c) a telken belüli megállást és rakodást nem lehetővé tevő méretű telken lévő

rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított - 100,0 méteren belül több üzlet ellátását biztosító - ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

(3) Az [\(1\) bekezdés](#)ben foglaltakon túl a gazdasági - Gksz-1, Gksz-2 jelű - építési övezetbe sorolt területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását a telken belül kell megoldani.

## 10. A személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények

15. § (1) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során

a) a parkolófelület

aa) közterületen és a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez csak szilárd burkolattal létesíthető,

ab) telken belül szilárd-, vagy gyeprácsos felülettel is létesíthető,

b)<sup>27</sup> 8 férőhelyes, vagy annál nagyobb méretű parkolót fásított parkolóként kell kialakítani, kivéve, ha az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik,

c) a [b\) pont](#) szerinti parkoló fásításakor nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni,

d) a [b\) pont](#) szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény (mélygarázs) szerkezetében az ültetőgödör számára legalább 2,0 méter mély és minimum 12,0 köbméter termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani,

e)<sup>28</sup> 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló kialakítása esetén – ha az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – a parkoló-sorokat egymástól elválasztó fásított zöldsávot kell létesíteni

ea) legalább 2,0 méter szélességben,

eb) terepszint alatti építmény felett minimum 3,0 méteres termőréteg biztosításával,

f) új, legalább 5 lakást tartalmazó lakóépület udvarán felszíni gépkocsiparkolót

fa) növényzettel futtatott pergolával, vagy

fb) legalább 4 parkolóhelyenként 1 darab, a [c\) pont](#)nak megfelelő fa ültetésével kell kialakítani.

(2) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés kizárólag mind a két parkolóhely önálló használatának a biztosításával telepíthető, és

a) legfeljebb a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség 20%-ában alkalmazható, ha az övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, és

b) az [a\) pont](#) szerinti célból létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el, kivéve, ha a parkolóférőhelyek száma a telken belül épületben egyidejűleg másként pótlásra kerül.

## VI. Fejezet

### Egyes építmények

#### 11.<sup>29</sup> Közterületi pavilon és egyéb építmények, elemek

16. § (1)<sup>30</sup> Közterületi pavilon

a) kizárólag közterület alakítási terv alapján létesíthető,

b) Ln-T jelű lakótelepi építési övezetbe tartozó közterületen akkor létesíthető, ha a Szabályozási terv, vagy az övezet azt kifejezetten lehetővé teszi,

c) elhelyezése vagy **átépítéseátalakítása** során

ca) a közterületi pavilon által 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 kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, és

cb) más épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából nem építhető össze;

d) az eredeti helyén átépíthető, vagy annak 10,0 méteres környezetében áthelyezhető, de legfeljebb 25%-kal bővíthető;

e) nem létesíthető

ea) védett településrészen (kerületi vagy fővárosi területi védelem alapján (VT)),

eb) védett utcaszakaszon (VU),

ec) védett épület (műemlék (M, Má), fővárosi (FV) vagy kerületi (VÉ) egyedi védelem alatt álló) közterületi homlokzatától mért 20,0-20,0 méteres távolságon belül,

ed) nem KÖu övezetbe sorolt közlekedési célú közterületen,

ee) Zkp zöldterület övezet területén - kivéve, ha a Szabályozási terv lehetővé teszi.

(2) Vendéglátó terasz akkor helyezhető el a közterületi járdán, ha a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület szélessége - a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül - nagyobb

a) az eredeti szélesség felénél,

b) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél,

c) egyéb közterületi járdán 1,5 méternél.

F\_27: Vendéglátó terasz: 16. § (2) Vendéglátó terasz akkor helyezhető el a közterületi járdán, ha a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül – nagyobb b) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél

125. § (6) A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén ...közterületi pavilon, vendéglátó terasz nem létesíthető.

Kérjük javítani az ellentmondást.

VÁLASZ: javítva a 125.§-ban.

(3) Nyilvános illemhely a közterületen elhelyezhető.

(4)<sup>31</sup> A közterületen nem helyezhető el önjáró vagy vontatott lakókocsi, az időszakos rendezvények utcai ételárúsítása kivételével.

## 12. Üzemanyagtöltő állomás és elektromos gépjármű töltőállomás, helikopter leszállóhely

17. § (1) Új üzemanyagtöltő állomás elhelyezéséről az építési övezet rendelkezik.

(2) Új önálló üzemanyagtöltő állomás telekhatárának legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50,0 méter, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(3) Más rendeltetésű épületen belüli üzemanyagtöltő állomást - a kiszolgáló kereskedelmi- és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségekkel együtt - az azt befogadó épület kontúrján belül kell elhelyezni.

(4) Parkolóházban üzemanyagtöltő állomás csak KÖu övezet mentén létesíthető.

(5) Elektromos gépjármű töltőoszlopa bármely közterületen, parkolólétesítmény területén, telken és épületben egyaránt elhelyezhető.

(6) Elektromos gépjármű töltőoszlopa minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az [OTÉK](#)-ban meghatározottak szerint létesítendő.

(7) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

## 13. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

18. § (1) Több egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőtérrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem létesíthető, amennyiben összesített általános szintterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szintterületet meghaladja.

(2) A 6000,0 négyzetmétert meghaladó szintterületű kereskedelmi létesítmény kiszolgálására a telek KÖu jelű övezetbe sorolt főútvonal felőli közterületi telekhatára menti sávjában 20 férőhelyesnél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki, kivéve a Gksz és a K-Ker besorolású építési övezetek területén.

## 14. Mobil építmények

19. § (1)<sup>32</sup> Mobil építmény a kerület közigazgatási területén csak határozott időre-~~és~~ - a [\(2\)-\(35\) bekezdés](#)ben foglaltak kivételével - akkor helyezhető el, ha:

a) felvonulási építményként létesül, vagy ekként kerül a helyszínre, továbbá

aa) kizárólag jogerős építési engedéllyel rendelkező beruházások kivitelezésének idejére, és

ab) ha a használatba vételi engedély kiadásáig az ingatlanról elszállításra kerül,

b) időszakos rendezvény lebonyolítása céljából létesül, vagy kerül a helyszínre, majd annak végeztével elszállításra kerül.

(2) Gksz-jelű gazdasági övezetben, [a Vi-2/SZ-G2, valamint Lke-1/AI/SZ-3 építési övezet területén](#) mobil építmény elhelyezésének feltételei a következők, kivéve, ha az övezeti előírás vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik:

a) rendeltetés szempontjából



- aa) huzamos tartózkodásra alkalmas mobil építmény csak iroda, porta rendeltetés céljára létesíthető,
- ab) nem huzamos tartózkodásra alkalmas mobil építmény közül tároló, raktár, ~~illetve~~ vagy mellékhelyiségeket biztosító konténer, konténerház helyezhető el,
- ac) nem helyezhető el különösen kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára,
- b) egy telken 20 db önállóan elhelyezhető mobil egységnél több nem helyezhető el akkor sem, ha azok egymáshoz szerelten létesülnének,
- c) az övezetben megengedett legnagyobb beépítési mérték és szintterület nagyságát a mobil és nem mobil építmények ~~kel~~ együttesen sem lehet ~~meghaladni~~ hatják meg, továbbá az elhelyezés ~~e~~ során is biztosítani kell az előírt zöldfelület minimális arányát.
- (3)<sup>33</sup> Az Ln-T jelű lakótelepi építési övezetekben mobil építmény kizárólag a meglévő, úszótelkes épületek felújításának, energetikai korszerűsítésének idejére helyezhető el.

**F\_69:** Kolozsvár utcai piacon és a Pázmány Péter utca 1/a (Vi-2/SZ-G2) ingatlanokon konténer elhelyezési lehetőség biztosítása a 19.§ kiegészítésével.

**VÁLASZ:** A Pázmány Péter utcában a Vi-2/SZ-G2 övezetben az elhelyezés lehetősége kiegészül.

(4) Kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű épület telkén elkülönített hulladékgyűjtésre és átadásra szolgáló mobil építmény létesíthető.

(5) A K-Rek/SZ-Sp1, Vt-H/SZ-Sp1 és Gksz-2/SZ-Sp1 jelű építési övezetekben mobil építményként jegyárusító, büfé, szociális helyiség elhelyezhető.

**PV\_3:**

Kéri a sportlétesítmények területére mobil konténer jegyárusító, büfé valamint szociális helyiség telepítésének lehetőségének biztosítását.

**VÁLASZ:** Kizárólag a sportterületeken

## 15. Melléképítmények

### 20. § Nem létesíthető melléképítmények

- a) a megújuló energiaforrások műtárgyai kivételével a közműpótló műtárgy - kivéve, ahol az övezeti előírás a létesítését lehetővé teszi -,
- b) húsfüstölő, zöldségverem - a mezőgazdasági területek kivételével -,
- c) állat ól, állatkifutó - kivéve, ahol az övezeti előírás az állattartó építmény létesítését lehetővé teszi -,
- d) trágyatároló, komposztáló, siló - kivéve, ahol az övezeti előírás lehetővé teszi.

## 16. Állattartó építmények

21. § (1)<sup>34</sup> Állattartó építmény az Lk és Lke jelű építési övezetek területén helyezhető el, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.

(2) Állattartó építmény nem helyezhető el

a) kistestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő funkciót tartalmazó épülettől 8,0 méter, azonos telken saját lakóépület nyílászáróitól való távolság 6,0 méter.

P\_7: b) állattartás (21. §) védőtávolságok módosítása saját lakóépülettől.

VÁLASZ: csökkentett értékkel belekerül.

- b)<sup>35</sup> -közepes, nagytestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő rendeltetést tartalmazó épülettől 15,0 méter,
- c) ásott vagy fűrt kúttól 10,0 méter,
- d) egészségügyi létesítmény, bölcsőde-, óvoda-, iskola-, kereskedelmi funkciót is tartalmazó épület telkén, illetve telkétől 50,0 méter,
- e) Ln-T jelű övezet határától 20,0 méter távolságon belül.

## 17. Sportpályák időszakos lefedése

22. § (1) Sportpályák időszakos lefedésére szolgáló sátorépítmény szeptember 30.-tól április 30.-ig terjedő időszakban akkor is elhelyezhető, ha emiatt átmenetileg nem biztosítható az övezetben előírt beépítési paraméterek betartása.

(2) (1) bekezdés szerinti sátorépítmény építési helyen kívül is elhelyezhető, ha a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét nem korlátozza.

## 18. Kerítés

23. § (1) A kerület területén a kerítés - a (2)-(5) bekezdés kivételével -

- a) magassága legfeljebb 2,0 méter,
- b) tömör lábazatának magassága legfeljebb 0,8 méter.

(2) A sportpályák labdafogó hálóját, kerítése a funkciónak megfelelő magassági méretben kialakítható.

(3) Legfeljebb 1,5 méter magas kerítés építhető:

- a) a Páskom-liget területén és
- b) a Bányató környéke területén.

(4) A TKR-ben kerületi egyedi védelem alatt álló értékekre (VÉ) vonatkozó területi építészeti követelmény figyelembevételével a kerítés legfeljebb 0,6 méter magasságú lábazattal alakítható ki.

(5) ~~Saját használatú lakókert kialakítása esetén, az Az alábbi~~ TKR szerinti alábbi meghatározó területeken legfeljebb a következő magasságú kerítés létesíthető:

a) a MÁV telepen: a telken belül 1,5 méter, a közterületi határon a TKR- szerinti típuskerítéssel megegyező magasságú,

b) saját használatú lakókert kialakítása esetén,

ba) a Kossuth utcai lakótelepen: 0,4 méter,

ebb) a Rákos úti lakótelepen: 0,4 méter,

dbc) a volt BM lakótelepen: 0,4 méter, és

ebd) az Újpalotai lakótelepen: 0,4 méter, a közösségi kert lehatárolása esetén 1,5 méter, és

fbe) a Sódergödör lakótelepen 1,0 méter.

**ÁFI\_3.2.11. vélemény:**

3.2.11. A KÉSZ 23-§ (5) bekezdés felvezető szövegében szerepel a „lakókert” kifejezés. Javasolom a fogalom értelmezését, mert magasabb szintű jogszabályban nem szerepel.

**VÁLASZ:**

A hatályos KÉSZ alkalmazza a „saját használatú kert” fogalmat, ami a fogalmak értelmezése között is szerepel, de a „lakókert” helyett csak „kert” kifejezéssel. A hatályos TKR hasonlóan, de más megfogalmazással definiálja a „saját használatú lakókert” fogalmat:

A TKR-ből átvéve pontosításra kerül a fogalom.

TKR „3. saját használatú lakókert: úszótelkes telepszerű beépítés esetén a lakóközösség és az önkormányzat között kötött megállapodás alapján a lakók által gondozott, közterületen lévő kert,”

A TKR szerinti megfogalmazás tehát átemelésre kerül a KÉSZ-be és az érintett lakótelepi övezetekben a „saját használatú kert” kifejezést „saját használatú lakókert” kifejezésre kell cserélni.

**HATÁLYOS KÉSZ: 2.§**

~~27~~28. saját használatú kert lakótelep úszótelkes beépítésű épületéhez az önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehatárolható és az épület lakóközössége által fenntartott zöldfelület;

Fenitek alapján a 23.§ (5) pontja módosul.

**MÁSODIK RÉSZ****A beépítés általános szabályai****VII. Fejezet****Az épület elhelyezése****19. Az építési hely**

24. § (1)<sup>36</sup> A beépítési módnak megfelelő **építési helyet** ([4. melléklet 1. ábra](#))

- a) a Szabályozási tervben meghatározott előkert, és
- b) az építési övezetben meghatározott oldal- és hátsókert mérete

együtt határozza meg, kivéve, ha a Szabályozási terv az építési helyet, vagy annak valamely építési határvonalát az [b\) pont](#)tól eltérően rögzíti.

(2) Az előkert tekintetében a beépítés

- a) előkertes, ha a Szabályozási terv előkertet határoz meg, vagy
- b) utcafronti, ha a Szabályozási terv előkertet nem rögzít, mely esetben az építési határvonal a közterületi határral megegyezik.

(3)<sup>37</sup> Ahol a Szabályozási terv

- a) „építési vonalat is meghatározó előkerti sáv és mérete (m)” jelölést alkalmaz, ott a jelölés az előkerti határvonalat határozza meg, melyet egyben a [26. §](#) szerinti építési vonalnak kell tekinteni,
- b) „előkerti sáv és mérete (m)” jelölést alkalmaz, ott a jelölés az előkerti határvonalat határozza meg,

c) a telek hátsó telekhatára mentén „előkerti sáv és mérete (m)” jelölést alkalmaz, és a telek területe a jelölt szabályozási vonal miatt nem csökken, az előkerti sáv jelölést előkertként kell figyelembe venni az építési hely megállapítása során, függetlenül attól, hogy a szomszédos telek közterületi kialakítása megtörtént-e.

(3a) A hátsókerti határvonal a hátsó telekhatárral párhuzamos. Ahol a 2. melléklet „O” oszlopában rögzített képlet a hátsókert méretét a telekmélység (TM) alapján állapítja meg, ott a telekmélységet a rövidebb oldalhatár mérete alapján kell megállapítani.

F\_43: 2. melléklet Hk képlet =  $T_m - E_k$  = telekmélység – előkert – 25m. Mindkét telek oldalán kell mérni, eredmény összekötése adja a hátsókert vonalat (lehetne egyértelműbben szabályozni, mert több építész kérdezi).

VÁLASZ:

A telekmélység alapfogalom is pontosításra kerül úgy, hogy a rövidebbik oldalsó telekhatár adja ki a telekmélységet, Ez azért célszerűbb, mivel több esetben a telekmélységhez szabály kötődik, így nem csak az építési hely meghatározására szolgál a fogalom.

Egyebekben a hátsókerti határvonal igazodásának szabályozása is indokolt, így a két megközelítés egymást erősíti.

ÁFI\_3.2.12. vélemény:

3.2.12. Javasolom a KÉSZ 24.§ új (3a) bekezdésében foglaltakat ábrával is szemléltetni a 4. mellékletben, a könnyebb értelmezhetőség érdekében.

VÁLASZ:

**Az ábrával a melléklet kiegészítésre kerül**

(4) Az épület elhelyezése során a (3) bekezdésen túl be kell tartani az építési övezetben előírt, vagy a Szabályozási terven rögzített oldaltávolságot, mely az építési hely terepszint felett is beépíthető részének határát határozza meg. Ha van oldalkert, akkor az oldaltávolság annak méreténél mindig nagyobb.

(5) Az építési hely egésze beépíthető a terepszint alatt és a terepszint felett a (4) bekezdésben foglaltak betartásával. Az építési övezet, vagy a Szabályozási terv meghatározhatja az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét.

(6) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén belül

a) csak terepszint alatti épületrész,

b) a levezető rámpa, lépcső és támfala létesíthető, továbbá

c) a terepszinten és a terepszint felett a telek beépített területének számítása során figyelmen kívül hagyandó épületrész létesülhet, a tornác kivételével.

(7) Nyúlványos (nyeles) telek esetében az építési hely meghatározása a következő:

a) a visszamaradó telekkel közös - közterület felé eső - telekhatártól mért első kert mérete 5,0 méter,

b) az oldalkert és a hátsókert méretét az övezetben meghatározottak szerint kell megállapítani úgy, mintha az a) pont szerinti telekhatár közterületi határ és az első kert (4. melléklet 8. ábra) előkert lenne.

25. § (1) Az építési helyen belül az építési övezet előírása határozza meg az elsődlegesen beépíthető utcai sávot és annak méretét (a továbbiakban: utcai sáv).

(2) Az utcai sávban kell elhelyezni a főépület terepszint feletti részeit, legalább az építési övezetben megadott arányában.

(3) A másodlagosan beépíthető udvari sáv - a telek előkerttel, hátsókertrrel és utcai sávval csökkentett területe -, melyben csak akkor helyezhető el a telek beépítési mértékébe beszámító épületrész, ha az utcai sávra a [\(2\) bekezdés](#)ben foglaltak teljesülnek.

(4) Az utcai és az udvari sávra vonatkozó szabályt nem kell figyelembe venni, ha a Szabályozási terv a telken építési helyet jelöl.

## 20. Az építési vonal

26. § (1)<sup>38</sup> Az építési vonal [\[4. melléklet 6. ábra\]](#)

a) utcafronti beépítés esetén a közterületi telekhatáron van,

b) előkertés beépítés esetén a szabályozási terven jelölt és a [24. § \(3\) bekezdés a\) pont](#)ban meghatározott előkert határvonalon van,

amelyet a [\(2\)-\(4\) bekezdés](#) szerint kell figyelembe venni.

(2)<sup>39</sup> Zárt sorú beépítési mód esetén az [\(1\) bekezdés](#) szerinti építési vonal figyelembevétele során az utcai sávban az épület utcai homlokzata legalább az építési vonal hosszának 60%-ában az építési vonalon kell állnia, kivéve, ha az építési övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik. Épülethézag kialakítása esetén az építési vonal hosszát az épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni.

(3)<sup>40</sup> A szabadon-álló, az oldalhatáron álló és az ikres beépítési mód esetén az [\(1\) bekezdés](#) szerinti építési vonal figyelembevétele során az utcai sávban az épület utcai homlokzatának legalább fele az építési vonalon kell, ~~hogyan álljon~~, kivéve, a [\(4\) bekezdés](#)ben foglaltakat.

(4)<sup>41</sup> A [24. § \(3\) a\)](#) bekezdés szerinti építési vonal rendelkezése alóli kivételek a következők:

a) saroktelek esetén elegendő az egyik előkert sávra teljesíteni a [\(3\) bekezdés](#) szerinti szabályt,

b) oldalhatáros, ikres, és ~~szabadonálló~~ [szabadon álló](#) beépítés esetén, ha a telek közterületi határa és oldalhatára derékszögtől eltérő szöveget zár be, az épület utcai homlokzata az oldalsó telekhatárral párhuzamos falára merőleges vonalra illeszkedve alakítandó ki. Ez esetben az épület egyik sarokpontjával az előkert határvonalon kell állnia,

c) amennyiben a szomszédos épület, amelyhez csatlakozni kell, az előírt előkert határvonaltól 30,0 cm-nél kisebb mértékben eltér, akkor a [30. § \(3\)-\(4\) bekezdés](#)ben az ikerházra, vagy testvérházra előírt csatlakozás megállapításánál az előkert határvonal helyett építési vonalként a szomszédos épület homlokzati falának meghosszabbított vonalát kell figyelembe venni.

(5)<sup>42</sup> A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat a Szabályozási terv rögzíti. Az épület utcai homlokzatának a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal telekre eső szakaszán kell állnia, legalább a Szabályozási terven rögzített arányban. [\[4. melléklet 6. ábra\]](#)

(6)<sup>43</sup> A [24. § \(3\) bekezdés b\) pont](#)ban meghatározott előkert esetén nincs építési vonal meghatározás.

27. §<sup>44</sup> Közterület felőli homlokzat épületrésze ~~– az eresztől –~~ [– az eresztől kivételével –](#) a közterület fölé kizárólag a Vt-H/Z<sub>1</sub>, [Gksz-1/Z-2](#) –jelű építési övezetekben, továbbá a Rákos út KÖu jelű övezetbe eső részén és az alábbi szabályok szerint nyúlhat, kivéve, ha a benyúlást az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása tiltja:

a) a benyúlás legfeljebb 1,0 méter lehet,

b) a benyúló épületrész

ba) alsó síkja és a csatlakozó terepszint (járdató) szintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen,

bb) az oldalsó telekhatártól legalább 1,20 méter távolságra létesíthető,

c) előtető legfeljebb a homlokzat egyharmadának szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény méretének betartásával.

## VIII. Fejezet

### A **szabadonállószabadon álló**, az oldalhatáron álló és az ikres beépítési mód

#### 21. Szabadonállószabadon álló beépítési mód (SZ)

28. § A **szabadonállószabadon álló** beépítési mód esetén [4. melléklet 2. ábra]

- a) az előkert létesítését és méretét a Szabályozási terv,
- b) az oldalkert, a hátsókert, továbbá az utcai sáv méretét és szabályait - a Szabályozási terv jelölése hiányában - az építési övezet határozza meg.

#### 22. Oldalhatáron álló beépítési mód (O)

29. § (1) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén [4. melléklet 2. ábra]

- a) az előkert létesítését és méretét a Szabályozási terv,
- b) az oldalkert, a hátsókert, továbbá az utcai sáv méretét és szabályait - a Szabályozási terv jelölése hiányában - az építési övezet határozza meg.

(2) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely a teleknek azon az oldalhatárán van

- a) ahol a Szabályozási terv azt rögzíti, ennek hiányában
- b) ahol az építési övezet meghatározza.

(3) Az oldalhatáros épületelhelyezés esetén az épületnek a telek oldalhatára melletti határfalát teljes hosszában a telekhatártól csurgó távolságra szabad helyezni, kivéve, ha az építési övezet előírása, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(4)<sup>45</sup> Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben

- a) a telekméret 14 méternél keskenyebb, és
- b) a kialakult beépítés szerint a két szomszédos telek közös telekhatárán áll a két szomszédos épület, úgy azok továbbra is elhelyezhetők a közös telekhatáron testvérházas jellemzőkkel.

(5)<sup>46</sup> Az oldalhatáros építési helyen belül akkor megengedett a szabadon álló jellegű épületelhelyezés

- a) ha a telek saroktelek, vagy
- b) ha a telekszélesség 18 méternél nagyobb,

melynek során az építési helyen belül oldalsó távolságot kell tartani a telek oldalhatárától, ami nem lehet kisebb, mint az épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter.

#### 23. Ikres beépítési mód (IK)

30. § (1) Az ikres beépítési mód esetén [4. melléklet 3. ábra]

- a) az előkert létesítését és méretét a Szabályozási terv,

b) az oldalkert, a hátsókert, továbbá az utcai sáv méretét és szabályait - a Szabályozási terv jelölése hiányában - az építési övezet

határozza meg.

(2) Az **ikres beépítési módú** övezetben ikerház vagy testvérház létesíthető, melynek során az épületet a tűzfalával az építési hely szerinti közös oldalhatárra kell helyezni.

(3) Ikerház kialakítása során - az **OTÉK** ikerházra vonatkozó rendelkezésein túl -

a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati falának a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0-3,0 méteres szakaszon azonos síkban kell illeszkednie egymáshoz, és

b) a hátsó telekhatár irányába néző homlokzati síkok egymástól legfeljebb 3,0 méterrel térhetnek el **egymástól**.

(4) Testvérház kialakítása során

a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati falának a közös telekhatártól számított mindkét irányban

aa) előkertes kialakítás esetén legalább 3,0-3,0 méter hosszú szakaszon,

ab) utcafronti kialakítás esetén legalább 6,0-6,0 méter hosszú szakaszon

egy vonalban kell illeszkednie egymáshoz;

b) a két épület

ba) beépítésbe beszámító kontúrja a telek oldal- és hátsó határa irányába, továbbá

bb) magassága

eltérhet egymástól.

(5)<sup>47</sup> Amennyiben a saroktelek nem rendelkezik ikertelek párral, akkor megengedett a szabadon álló épületelhelyezés az ikres beépítési mód szerinti építési helyen belül, melynek során az építési helyen belül oldalsó távolságot kell tartani a telek oldalhatárától, ami nem lehet kisebb, mint az épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter. Az előkert határvonalra ez esetben nem kell alkalmazni a **26. § (3) bekezdést**.

**(6) Az épület közös telekhatáron álló falában nyílás, nyílászáró nem létesíthető.**



## IX. Fejezet

### A zárt sorú beépítési mód (Z, HZ, HZO, HZT)

#### 24. Az utcai és az udvari sáv a zárt sorú építési helyen belül

31. § (1) A zárt sorú beépítési mód esetén ([4. melléklet](#) 2. ábra)

- a) az utcai sáv, a telek két oldalhatára között a terepszint alatt és felett is beépíthető,
- b) az udvari sáv, a telek két oldalhatára között korlátozottan építhető be,
- c) az épület beépítési mértékbe nem beszámító részei - a tornác kivételével - a zárt sorú építési hely egész területén elhelyezhetők.

(2) Az utcai sávban a beépítés az építési övezetben előírtak szerint

- a) zárt sorú, ha az épület mindkét oldalhatáron zárt sorúan csatlakozik, vagy
- b) hézagosan zárt sorú, ha az épület csak a telek egyik oldalhatárán csatlakozik a 32. § (2) bekezdés figyelembevételével – és a másik oldalhatáron épülethézag létesül.

(3) Az udvari sávban való épületrész elhelyezés alapján az épület lehet

- a) zárt sorú keresztzárnyas, vagy
- b) zárt sorú oldalszárnyas beépítésű.

(4) A zárt sorú keresztzárnyas beépítés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető részét a telek két oldalhatártól számított oldaltávolság határozza meg.

(5) A zárt sorú oldalszárnyas beépítés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető része a telek egyik oldalhatárán van, melyet a másik oldalhatártól számított oldaltávolság határoz meg.

(6) Az udvari sávban terepszint felett létesíthető épületrészekre vonatkozó [\(4\)-\(5\) bekezdés](#) szerinti oldaltávolságot az építési övezet határozza meg kivéve, ha a Szabályozási terv, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(7)<sup>48</sup> A saroktelek építési helye a két utca felőli utcai sávok egybefüggő területe. Az előkert határvonalra vonatkozó [26. § \(2\) bekezdés](#)t elegendő csak az egyik előkert felé betartani.

(8)<sup>49</sup> Amennyiben a telek mélységi mérete miatt az építési hely mélysége kisebb lenne 10 méternél, az építési hely méretét 10 méterben kell megállapítani a közterületre merőlegesen.

(9) Az épületnek a telek oldalhatárán álló falában nyílás, nyílászáró nem létesíthető.

#### 25. A hézagosan zárt sorú beépítés (HZ, HZO, HZT) és az épülethézag

32. § (1) A hézagosan zárt sorú beépítés esetében az épülethézag alkalmazhatóságát - a zárt sorú beépítési mód szabályai mellett - az építési övezet határozza meg.

(1a) Épülethézag 14 méternél keskenyebb telken nem létesíthető.

(2) Az utcai sávban ~~az~~ épülethézag csak az egyik telekhatár mentén létesíthető, kivéve

- a) ha a zárt sorú épületcsatlakozás műszaki okból nem lehetséges és a csatlakozás kedvezőtlen építészeti, vagy műszaki következménnyel járna, vagy

b) ha a szomszédos épület 1,80 méternél alacsonyabb parapet-magasságú nyílászárójának távolsága a közös telekhatártól 3,0 méternél kisebb és az építési övezet az épülethézag kétoldali létesítését kifejezetten nem tiltja.

(3) Az épülethézag szélességének megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat között az előírt távolság:

a) tűzfal és vele átfedésben lévő

aa) nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 2,0 méter - a [\(4\) bekezdés](#) figyelembevételével,

ab) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább az épületmagasság felének megfelelő, de minimum 3,0 méter,

b) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén az épületmagasság felének megfelelő, de legalább 3,0 méter,

c) egy huzamos és a vele átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén az épületmagasságnak megfelelő, de legalább 4,0 méter,

d) két huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a telepítési távolsággal azonos.

(4) Amennyiben a szomszédos épület tűzfala nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza, légakna kialakítása esetén nem kell épülethézagot létesíteni.

(5) Amennyiben a kialakult szomszédos beépítés miatt az épülethézag egy telekre eső legkisebb mérete nem felel meg a [\(3\) bekezdés](#) szerint előírt távolságnak, akkor az előírt méret hiányzó részét az építéssel érintett telken kell biztosítani, vagy az épület homlokzatát a létrejövő épülethézag méretének függvényében kell kialakítani.

(6)<sup>50</sup> ~~Épülethézag 14 méternél keskenyebb telken nem létesíthető.~~

**MEGJEGYZÉS:**

áthelyezve előrébb, az (1a) bekezdésbe.

## 26. A szomszédos telkek épületeinek csatlakozási szabályai

33. § (1) Oldalszárny nélküli szomszédos épülethez való csatlakozás esetén, ha a szomszédos meglévő épületnek a telek oldalhatárán mért mérete a beépítendő telek utcai sávjánál [\[4. melléklet 4. ábra\]](#)

a) nagyobb, akkor a beépítendő telek udvari sávja legfeljebb 6,0 méteres szélességében a terepszint felett is beépíthető a szomszédos meglévő épület hátsó kert felé eső homlokzatának meghosszabbított vonaláig,

b) kisebb, akkor a létesülő épület legfeljebb 1,5 méterrel térhet el a szomszéd meglévő épület hátsó homlokzati vonalától a telekbelső felé, azon túl legalább 3,0 méteres oldaltávolságot kell tartani.

(2) Oldalszárnyas szomszédos épület udvari szárnyához akkor lehet közvetlenül csatlakozni, ha

a) az épületszárny határfala a telekhatáron áll, és

b) a tetőzete félnyeregtes, vagy olyan kialakítású, amely szerkezeti megbontás nélkül alkalmas a közvetlen csatlakozásra.

(3) Ikerház és testvérház kialakítására a [30. §](#) rendelkezését kell alkalmazni.

## X. Fejezet

### Az építési helyre és a kialakult állapotra vonatkozó eltérő szabályok

#### 27. Épület, épületrész az építési helyen kívül

34. § (1) Az építési helyen kívül

- a) a hátsókertben az építési övezetben megengedett épület,
- b) a Gksz **jelű** gazdasági területeken építési övezet szerint az előkertben megengedett portaépület helyezhető el.

(2)<sup>51</sup> Az építési helyen kívülre az **OTÉK**-ban megengedett épületrészeken (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) túlmenően a következő épületrészek nyúlhatnak:

- a) az előkert előírt méretébe nyúlhat
    - aa) előtető,
    - ab) 5,0 méternél kisebb előkert esetén legfeljebb 1,0 méteres benyúlással erkély,
    - ac) legalább 5,0 méteres előkert esetén legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet,
  - b) a legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe maximum 1,0 méterig nyúlhat erkély, előlépcső, előtető,
  - c) a legalább 6,0 méteres hátsókertbe maximum 1,0 méterig nyúlhat erkély, előlépcső, előtető,
- kivéve, ha **azt arról** az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(3) Tornác az építési helyen kívül nem létesíthető, az eresz túlnyúlása kivételével.

(4) Az építési helyen kívüli - a Rendelet hatálybalépése előtt -, már meglévő épületre, épületrészre, annak bővítésére, átalakítására, **helyreállítására, tetőtér-beépítésére** a **36.§ szerinti** kialakult állapot rendelkezései vonatkoznak.

F\_19: 34. § (4) „Az építési helyen kívüli – a Rendelet hatálybalépése előtt –, már meglévő épületre, épületrészre, annak bővítésére, átalakítására a 35-36. § rendelkezései vonatkoznak.” Egyértelműség miatt javaslom javítani (az alcímek elnevezése miatt).

VÁLASZ: A 35.§ a telekméret kialakultsága okán csökkenti az oldal- vagy hátsókert méretét, új épület elhelyezése során is. Ezért ott nem az épület tekintetében van kialakult állapot, hanem az építési helyet meghatározó oldal- és hátsókert méret kerül csökkentett méretben előírásra.

A meglévő épületre vonatkozó eltérések a 36.§ -ban vannak.

#### 28. Az előírttól eltérő méretű, kialakult telekre vonatkozó rendelkezések az Lk és az Lke jelű építési övezetekben

35. § (1) Az Lk kisvárosias és az Lke kertvárosias építési övezetek területén új épület elhelyezése során

- a) ha a **szabadon álló szabadon álló**, vagy az ikres beépítési módú építési övezetben a telek szélessége 12,0 méternél kisebb, akkor az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,

b) ha a telek mélysége, vagy az előírt előkerttel csökkentett mérete 14,0 méternél kisebb, akkor a hátsókert mérete legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető,

amennyiben a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kisebb oldalkert vagy hátsókert esetében az épület oldal- vagy hátsókert irányú homlokzatának magassága nem haladhatja meg az így kialakítható oldalkert, vagy hátsókert méretének kétszeresét.

## 29. Az előírttól eltérő méretű **kialakult** elő-, oldal-, hátsókert és a meglévő épület bővítése

36. § (1) Az előírt előkertbe benyúló meglévő épületrész esetén

a) az épület az előkert területének további csökkentésével nem bővíthető,

b) az előkertbe benyúló meglévő épületrész magassága növelhető az építési övezet magassági előírásainak betartásával.

(1a)<sup>52</sup> Amennyiben a szomszédos épület, amelyhez csatlakozni kell, az előírt előkert sávba 0,3 méternél kisebb mértékben benyúlik, akkor annak homlokzati síkját kell figyelembe venni, és az új épület ahhoz csatlakozóan helyezhető el.

~~(2) Amennyiben a meglévő hátsókert kisebb az előírtnál, akkor a meglévő épület átépítése, tetőtér beépítése, tetőszerkezetének cseréje esetén az eredeti magasság és tetőforma visszaépíthető, de a meglévő épület épületmagassága nem növelhető.~~

F\_39: 36. § (2) „... a meglévő épület átépítése átalakítása, tetőtér beépítése,...” javasolt OTÉK-ban meghatározott szóhasználat, így egyértelműbb, hogy nem lehet bővíteni.

VÁLASZ: pontosítva az összevont új (2) bekezdésben.

MEGJEGYZÉS: a teljes normaszöveg felülvizsgálatra került ebben a kérdéskörben, és ahol szükségesnek látszott, ott az „átépítés” helyébe, vagy mellé az „átalakítás” szó került. Beemelésre került az OTÉK „helyreállítás” fogalma is.

~~(2a)<sup>53</sup> Amennyiben a telken lévő főépület legalább 80%-ban a szabályozás szerinti hátsókertben van, akkor annak bővítése csak az építési hely irányába történhet, mely esetben az építési övezetnek az utcai sáv elsődleges beépítésére vonatkozó rendelkezését figyelmen kívül lehet hagyni.~~

(2) Az előírtnál kisebb kialakult hátsókert esetén

a) a meglévő épület átalakítása, helyreállítása, tetőtér-beépítése, tetőszerkezetének cseréje során az eredeti magasság és tetőforma visszaépíthető, de a meglévő épület épületmagassága nem növelhető,

b) a meglévő főépület alapterületet növelő bővítése csak az építési hely irányába történhet, mely esetben az építési övezetnek az utcai sáv elsődleges beépítésére vonatkozó rendelkezését figyelmen kívül szabad hagyni.

F\_67: 36.§ (2) és (2a) bekezdéseit összevonni, pontosítani

VÁLASZ: a pontosítás megtörtént.

(3) Amennyiben a **meglévő kialakult** oldalkert kisebb az előírtnál, akkor

a) a meglévő épület átépítése, átalakítása, helyreállítása, bővítése, tetőtér-beépítése, tetőszerkezetének cseréje esetén az eredeti magasság és tetőforma visszaépíthető, továbbá a tetőtér kedvezőbb beépítése érdekében a tető legfeljebb 1,0 méteres térdfallal magasítható, amennyiben ha az épületmagasság ebben az esetben sem haladja meg az övezetben előírt határértéket,

b) az épület alapterülete a hátsókert irányában bővíthető, mely esetben a kialakult oldalkerti szélesség vehető figyelembe, ami nem csökkenhető és az oldalkertre néző homlokzat épületmagasságának értéke nem lehet nagyobb 4,5 méternél.

(4) A telepítési távolság figyelembevétele az előírtnál kisebb oldalkert, vagy hátsókert esetén:

a) az épület meglévő nyílászárója azonos, vagy kisebb méretű nyílászáróra cserélhető a telepítési távolságtól függetlenül,

b) az előírtnál kisebb oldal-, vagy hátsókert irányába néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség számára új nyílászáró akkor létesíthető, ha a szomszéd telek meglévő épületétől és építési helyétől a telepítési távolság biztosítható, kivéve, ha az épület a hátsó telekhatáron áll.

F\_36: 36§ (4) a hátsókert felé néző új ablak nyitási lehetőséget pontosítani kell, ha 0,0 m a hátsókert ne lehessen már arra ablakot nyitni a szomszéd felé

VÁLASZ: Az OTÉK 37.§ alapján a b) pont kizárása jogos, az a) pont cseréről szól.

## XI. Fejezet

### A szabályozási paraméterek

#### 30. Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele

37. § (1) A 2. ~~számú~~ melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben foglalt előírások, és feltételek, továbbá a táblázat magyarázatának együttes figyelembevételével alkalmazandók, kivéve, ha

F\_44: mellékletekre való merev hivatkozást követően „számú” szó törlendő (6/A. § (2), 37. § (1), 42. § (2), 103. § (12), 139. § (1) – szerintem a „táblázat” szavak előtt is ki kellene venni a „számú” szót, mert a táblázatok megnevezése is: 1., 2. stb. táblázat, nem pedig 1., 2., ... számú táblázat

VÁLASZ: Mindenhol törlésre került.

a) a Szabályozási terv, vagy

b) az egyes területekre vonatkozóan az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(2)<sup>54</sup> 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 az épülete(ke)t az eltérő övezeteknek megfelelően kell elhelyezni és kialakítani.

37/A. § Meglévő épület esetén, ha az épületmagassága, a beépített alapterülete, szinterülete, a rendeltetési egységeinek száma túllépi, vagy a telek legkisebb zöldfelületi aránya nem éri el a 2. mellékletben az építési övezetre, vagy övezetre meghatározott szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely az érintett szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább.

F\_48: Meglévő épület fogalommagyarázatban leírni, megvizsgálni a meglévő, túlépített ingatlanon álló meglévő épületek bővíthetőségi, rendeltetésváltóztatási lehetőségeit

VÁLASZ: ez nem a fogalommagyarázatba való, külön rendelkezést indokol.

#### 31. A zöldfelületi paraméter

38. § (1) A telek előírt legkisebb zöldfelületi aránya

a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy

b) tetőkerti zöldtető zöldfelületével, vagy

c) az a) és b) pont szerinti zöldfelülettel együtt

biztosítható, a (4)-(5) bekezdések együttes figyelembevételével.

(1a) A zöldfelületbe a vízáteresztő szórt burkolatok (különösen homok, kavics, zúzottkő, mulcs) beszámítható, de legfeljebb a zöldfelület előírt méretének 20%-áig.

P\_20: 38. § a vízáteresztő burkolatok zöldfelületbe történő beszámíthatósága %-kal meghatározva: 1. homok, zúzottkő, kavics, fakéreg; 2. alépítmény nélküli fapalló; 3. stabilizált zúzottkő, stabilizált kavics; 4. vízáteresztő öntöttgumi

VÁLASZ: a rendelet kiegészítésre kerül

**ÁFI 3.3.2.**

3.3.2. Az OTÉK-tól való eltérésekkel kapcsolatosan előzetesen jelzem, hogy véleményem szerint azok megadhatók, azonban, kérem, hogy a fentebb jelzettek szerint az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos 2. számú mellékletében foglalt paraméterekkel hasonlítsák össze a kívánt paramétereket. Jelzem egyúttal, hogy álláspontom szerint még a KÉSZ 38.§ új (1a) bekezdése, a 39.§ (5) bekezdés új ae) és af) pontok esetén is szükséges az OTÉK eltéréshez hozzájárulást kérni.

**VÁLASZ:**

Az OTÉK eltérési kérelem kiegészítésre kerül.

(2) A Szabályozási terven „teljes értékű zöldfelület” jelöléssel ellátott területrész a telek terepszint felett be nem építhető része, és a lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészén teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni. A meghatározott arányon túli területe a terepszint alatt beépíthető.

p\_20: teljes értékű zöldfelület fogalmának pontosítása 38. § (2) . Nem egyértelmű, hogy a megjelölt X % fölötti területrész terepszint alatt beépíthető.

**VÁLASZ:** egyértelműsítés megtörtént, a szabályozási szándék nem sérült.

(3) Az (1) bekezdés b) pont szerinti tetőkert esetében az azon létesülő zöldtető zöldfelületének figyelembevétele során

a) a beszámítható zöldfelület arányát az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállományszerkezet és zöldtetőjelleg alapján kell számolni,

b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szakszerűen megválasztott termőréteget és rétegrendet kell biztosítani, és – az extenzív zöldtető kivételével –, az öntözés megfelelő kialakítása biztosításáról(öntözőrendszer telepítés) gondoskodni kell-mellett.

P\_20: tetőkertek definíciójának pontosítása 38. § (3) b). Az extenzív zöldtetőt locsolni nem kell.

**VÁLASZ:** a rendelet pontosításra kerül,

(4) A műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe a telek zöldfelületébe

a) beszámítható

aa) 30 parkolóférőhely befogadóképességig legfeljebb 50%-ban, ennél nagyobb parkolóférőhely esetén legfeljebb 25%-ban,

ab) irodaépület esetén a parkolási kötelezettség felénél kevesebb férőhely befogadóképességig legfeljebb 25%-ban;

b) nem számítható be

ba) irodaépület esetén a parkolási kötelezettség felénél több férőhely létesítése esetén,

bb) kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló felszíni parkolóterület létesítése esetén.

(5) A műanyag gyepráccsal megerősített zöldfelület - a (4) bekezdés szerinti felszíni parkoló kivételével -, a telek zöldfelületébe

a) beszámítható a területének felével, ami nem haladhatja meg az előírt zöldfelület területének 20%-át,

b) nem számítható be az aláépített, vagy fedett, de nyitott terület.

(6) Nem vehető figyelembe a telek zöldfelületének számítása során a (4) bekezdés b) pontban foglaltakon túl

a) a beton gyepráccsal kialakított felület, továbbá

b) a burkolt környezetben létesülő 1,0 négyzetméter alatti zöldfelület, valamint

c) a felszíni parkoló 2,0 négyzetméter alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe.

(7) Az előkert teljes területéhez viszonyított előírt zöldfelületi arány, **ha az építési övezet másként nem rendelkezik:**

a) közhasználatú előkert esetében legalább 25%,

b) parkolást vagy vendéglátó funkciót is szolgáló előkert esetében legalább 35%,

c) egyéb esetben legalább 50%.

(8) A biológiai aktivitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke akkor alkalmazható, ha

a) az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, és

b) az építési övezet táblázatában a telekterület arányában fásítás céljából meghatározott területének minden megkezdett 50,0 négyzetmétere után legalább 1 darab közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6,0 centiméter törzsátmérőjű faegyed kerül telepítésre, és

c) a **b) pont** szerinti faegyedek telepítése a **(9)-(10) bekezdés** és az építési övezet vonatkozó előírása szerint történik.

(9) Az **(8) bekezdés** szerinti fák telepítésének helyét az övezet határozza meg, mely szerint telepíthetők

a) a kedvezménytel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület területén - ha erről az építési övezet kifejezetten rendelkezik -, vagy

b) kizárólag a telek **a) pont**ban meghatározott területén kívül.

(10) A **(8) bekezdés** szerint telepítendő fák

a) darabszámába a fásított felszíni parkolóknak ültetett fa akkor számítható be, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi,

b) burkolt környezetben való telepítése esetén a törzsük 0,8 méteres sugarán belül vízáteresztő burkolatot kell létesíteni, vagy a természetes ültető közeget faveremráccsal, aljnövényzettel, vagy cserjésítéssel kell kialakítani.

P\_10: b) A Vi-2/SZ-K1 övezetben a zöldfelületi mutató csökkentését kéri 30 %-ról 20 %-ra.

VÁLASZ: A 38. § megengedi a fásítás beszámítását, amennyiben az a 2. melléklet tartalmazza. A 2. melléklet kiegészítésre kerül az adott övezetben

## 32. A szintterületi mutatók

39. § (1) Az építési övezet a telek területéhez viszonyítva meghatározza a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját és a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját **[4. melléklet 7. ábra]**, kivéve az Ln-T/TU és az Lk-T/TU jelű, úszótelkes területfelhasználási egységekhez tartozó egyes építési övezetek területén.

(2) A telken létesíthető általános szintterület nagyságát:

a) az általános szintterületi mutató alapján számított általános szintterület, és

b) az építési helyre, a beépítési magasságra, valamint a telepítési távolságokra vonatkozó szabályok figyelembevételével létrehozható általános szintterület

közül a kisebb érték határozza meg.



- (3) A közhasználatú rendeltetésű épület utólagos akadálymentesítése során el lehet térni az építési övezet szabályozási paramétereitől, kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig.
- (4) Az általános szintterületbe be kell számítani az általános szintterületi mutató figyelembevételénél
- a) az általános célú építményszint bruttó alapterületét,
  - b) a lépcső, a mozgólépcső és a nem parkolási célú rámpa szintenként számított vízszintes vetületi területét,
  - c) a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét, továbbá
  - d) a garázs szintterületének
  - da) egészét, amennyiben az építési övezet nem határoz meg külön e célból parkolási szintterületi mutatót, vagy
  - db) azon részét, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületi mutató alapján számított parkolási szintterületet.
- (5) Nem kell beszámítani az általános szintterületbe az általános szintterületi mutató figyelembevételénél
- a) az alábbiak bruttó alapterületét:
    - aa) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú, nem tetőtéri helyiség, helyiségrész,
    - ab) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20%-át meg nem haladó rész,
    - ac) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
    - ad) az épület beépített alapterületének 15% át meg nem haladó gépészeti helyiség;
    - ae) az épület első pinceszintjén lakásonként legfeljebb 4 négyzetméter tároló,
    - af) az épületen belül elhelyezett legfeljebb 2 négyzetméter kertiszerszám tároló.
  - b) az alábbiak határoló főfalak nélküli alapterületét:
    - ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szinti közlekedő, továbbá
    - bb) a közterülethez csatlakozó árkád;
  - c) az alábbiak nettó alapterületét:
    - ca) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
    - cb) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);
  - d) az építményszintnek nem számító olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházban vagy a lépcsőház felső kijárati szintjén kívül más helyiség nincs.
- (6) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges, épületen belüli építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe - ha az általános szintterületbe nem került beszámításra - beszámítandó a parkolási szintterületi figyelembevételénél
- a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
  - b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló épületen belüli útfelület, egyéb manipulációs tér,
  - c) az épületen belüli lehajtó és felhajtó rámpa, a lépcső, a mozgólépcső, a gyalogos rámpa szintenként számított vízszintes vetületi területe,
  - d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
  - e) a parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár

területe.

(7) A [\(6\) bekezdés a\)-e\) pont](#)ok figyelembevételére során a parkolási szintterületbe beszámolandó

- a) az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe, továbbá
- b) az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal, épületszerkezet felezővonalától számított területe, ha az általános szintterületbe az nem került beszámításra.

### 33. Magassági szabályok

40. § (1) Együtt kell alkalmazni az építési övezetek és övezetek táblázatában meghatározottak közül:

- a) az épület megengedett legnagyobb épületmagasságát és
- b) az épület megengedett legmagasabb pont síkjának magasságát.

(2) A legmagasabb pont síkjának magasságát az utcai terepcsatlakozástól kell mérni. A legmagasabb pont síkja fölé nem nyúlhat épületrész - az [OTÉK](#)-ban meghatározottak kivételével.

(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 ormfal felületét<sup>1</sup>.

#### ÁFI\_3.3.3. vélemény:

3.3.3. Ahol a KÉSZ a rendelet szövegében is tartalmaz már a most hatályos állapotában is OTÉK-tól való eltérésre hozzájárulást, kérem lábjegyzetben erre utalni, hivatkozva annak iktatószámára, majd ugyanígy a fentiek szerint jelen módosítás záró véleményezési eljárásában megkapott hozzájárulást is tüntessék fel az előíráshoz kapcsolva.

#### VÁLASZ:

**A hatályos KÉSZ 40 §-a valóban eltér az OTÉK rendelkezéstől, az elfogadásakor kapott eltérési hozzájárulás alapján.**

**KÉSZ 40. § (3) bekezdésre vonatkozóan a BP/1002/00079-5/2018 ügyiratszámú Budapest Kormányhivatala Állami Főépítész levele eltérést adott az elfogadásakor hatályos OTÉK 7.§ (5) bekezdés szerinti épületmagassági rendelkezéstől.**

Ugyanezen levél a beépítési paraméterek tekintetében összefoglaló táblázatban is megerősítést adott az egyes OTÉK paraméterektől való eltérésre. Ezeket a hatályos KÉSZ 2. melléklete külön jelzi a színezett táblázatában.

(4) A legmagasabb pont síkjának magassága zárt sorú beépítési mód (Z-, HZ-, HZO-, HZT-) esetén:

- a) az utcai sávban az építési övezetben meghatározott magasságú,
- b) az udvari sávban
- ba) keresztszárny esetében az utcai sáv magasságával azonos,
- bb) oldalszárny esetében az utcai sávban létesíthetőnél 3,0 méterrel alacsonyabb.

(5) A legmagasabb pont síkjának magassága szabadonálló szabadon álló és ikres beépítési mód (SZ, IK) esetén az épületmagasság mérete + 6,0 méter.

(6)<sup>56</sup> A legmagasabb pont síkjának magassága oldalhatáros beépítési mód esetén az övezetben előírt épületmagasság 3,5 méterrel növelt értéke.

<sup>1</sup> BP/1002/00079-5/2018 ügyiratszámú Budapest Kormányhivatala Állami Főépítész levélben megadott OTÉK eltérés alapján: az elfogadásakor hatályos OTÉK 7.§ (5) bekezdés szerinti épületmagassági rendelkezéstől eltérő meghatározás.

41. § (1)<sup>57</sup> Lakószoba legkisebb padlószint magassága a terepcsatlakozástól - ha az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása és az építési övezet előírása másként nem rendelkezik -

- a) 2,0 méternél kisebb előkert méret esetén legalább 0,6 méter,
- b) ~~legalább a~~ 2,0 méteres, vagy annál nagyobb, de 5,0 méternél kisebb előkert méret esetén legalább 0,3 ~~legalább~~ méter,
- c) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkert méret esetén ~~a~~ terepszint feletti, de legalább  $\pm 0,0$  méter.

F\_42: A b) pontban meg kellene cserélni az adatok sorrendjét, mert így a padlószint magassága a terepcsatlakozástól - ... - legalább 2,0 méter, ...:

VÁLASZ: a pontosítás megtörtént.

(2)<sup>58</sup> Meglévő épület esetén

- a) utcafronti beépítésű, továbbá az (1) bekezdés a)-b) pont szerinti lakóépület lakószobával való bővítése a meglévő épületrész szintmagasságai figyelembevételével megengedett, melynek során az (1) bekezdés szerinti padlószint magasság rendelkezéseitől el lehet tekinteni,
- b) az a) pont szerinti bővítés esetén annak padlószint magassága a meglévőnél nem lehet alacsonyabb,
- c) nem lakásrendeltetési egység rendeltetismódosítása lakószobára, lakásra nem megengedett, amennyiben az (1) bekezdésben előírtak nem biztosíthatók.

(3)<sup>59</sup> Magastetőben legfeljebb egy építményszint létesíthető.

### 34. Önálló rendeltetési egységek száma

42. § (1) Az építési övezethez tartozó táblázatok a beépítési paraméterek meghatározásán túl tartalmazhatják a telken létesíthető önálló rendeltetési egységek számának meghatározására szolgáló

- a) osztószámot, vagy
- b) a maximált rendeltetési egység számot, vagy
- c) az a)-b) pontban foglalt mindkét számot.

(2)<sup>60</sup> A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát az osztószámok alapján a következők szerint kell meghatározni a matematikai kerekítés szabályai szerint:

- a) a telekterületre vonatkozó esetben a telekterületet el kell osztani a 2. ~~számú~~-mellékletben „Rt” jellel jelölt osztószámmal,
- b) a szinterületre vonatkozó esetben a telken létesíthető maximális általános szinterületet el kell osztani a 2. ~~számú~~-mellékletben „Rsz” jellel jelölt osztószámmal.

F\_44: mellékletekre való merev hivatkozást követően „számú” szó törlendő (6/A. § (2), 37. § (1), 42. § (2), 103. § (12), 139. § (1) – szerintem a „táblázat” szavak előtt is ki kellene venni a „számú” szót, mert a táblázatok megnevezése is : 1., 2. stb. táblázat, nem pedig 1., 2., ... számú táblázat

VÁLASZ: mindenütt törlésre kerül a „számú” szó.

(3)<sup>61</sup> Amennyiben a 2. melléklet mind az osztószámot, mind a maximált rendeltetési egység számot tartalmazza, akkor a (2) bekezdés szerint számított és a táblázatban maximált érték közül a kisebbik számnak megfelelő rendeltetési egység építhető az adott telken.

(4)<sup>62</sup> A [\(3\) bekezdés](#) szerinti számú rendeltetési egység akkor létesíthető, amennyiben egyidejűleg a parkolási kötelezettség a telken belül biztosítható.

(5)<sup>63</sup> Jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület bővítése esetén, amennyiben a többlet parkolási kötelezettség ~~csak~~ a [12. §](#) figyelembevételével csak közterületen vagy magánúton biztosítható, akkor az épület legfeljebb egy lakással bővíthető.

(6)<sup>64</sup> Szociális bérlakás létesítése esetén, amennyiben a telken meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja a [\(2\)-\(3\) bekezdés](#)ekben meghatározott értéket, a meglévő épület bontása után az eredeti rendeltetési egység szám visszaépíthető akkor is, ha az nagyobb, mint az építési övezetben megengedett.

## HARMADIK RÉSZ

### A beépítésre szánt területek - építési övezetek - előírásai

#### XII. Fejezet

#### Nagyvárosias lakóterületek (Ln-2, Ln-3)

#### 35. Az Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

43. § (1) Az Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek övezetei a sűrű beépítésű - az építési övezettől függően zártosú vagy szabadon álló - több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
- ga) vendéglátó,
- gb) sport,
- gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
- gd) a lakosság napi igényeit kiszolgáló egyéb rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyagtöltő állomás és autómosó önállóan, vagy hozzátartozó kereskedelmi-, szolgáltatói rendeltetés céljait szolgáló üzlettel együtt,
- b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) Kiszolgáló épület

- a) az építési helyen belül az építési övezet előírása szerint helyezhető el,
- b) a hátsókertben az [OTÉK](#) szerint megengedett mosó-, nyárikonyha és garázs nem létesíthető.

(5) A melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként rendelkezik,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

### 36. Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

44. § (1) Az Ln-2 jelű építési övezetek területén a telek

- a) a szabadonálló szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Ln-2/SZ-T1, és
- b) a zárt sorú beépítési mód szabályai szerint építhető be az Ln-2/Z-1 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 43. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 1. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1. § (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) több főépület helyezhető el, melyekben a 43. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Az Ln-2/SZ-T1 jelű építési övezet területén

- a) a telek nem osztható meg, az e) pontban foglaltak kivételével;
- b) a telek beépítése kialakult, azon új épületrészt kizárólag
  - ba) a lakóépületeket kiszolgáló mélygarázs létesítése, vagy
  - bb) a terület belső udvarán közösségi célú játszó-, pihenőkert vagy épület (játszóház) létesítése érdekében lehet;
- c) a meglévő épület tetőtere beépíthető, ha
  - ca) legfeljebb egy önálló lakószinttel bővül, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni, és

cb) a bővítésre vonatkozó parkolási kötelezettség a d) pont szerinti mélygarázsban biztosítható;

d) a parkolási kötelezettség utólagos telken belüli biztosítása esetén

da) a garázs zárófödémének legalább felén tetőkerti zöldfelületet kell kialakítani,

db) a zárófödém a talajtakarással együtt sem lehet 0,8 méterrel magasabb a csatlakozó terepszintnél

e) a telek a Szabályozási terven szereplő javasolt telekhatár mentén abban az esetben is megosztható, ha a kialakuló telkeken a meglévő épületeknek a tervezett telekhatártól való távolsága nem felel meg a területre vonatkozó előírásoknak, továbbá ez esetben a szintterületi mutató engedményes határértéke vehető figyelembe a telkeken.

P\_11: Az ingatlan megoszthatóságát szeretnék, hogy a két épület társasházként önálló tudjon lenni. Ln-2/SZ-T1, oldalkert 7 m nem megfelelő.

**VÁLASZ:** vélelmezhető, hogy az egyik ingatlan szintterületi mutatója nem fog megfelelni a telekalakítás során, ezért szükséges az e) pont beiktatása.

### ÁFI\_3.3.7.vélemény

3.3.7. A P\_11 változtatási igény befogadása kapcsán felhívom szíves figyelmét, hogy a telekalakítás során az FKr.23/E.§ (5) bekezdésnek való megfelelés is vizsgálendő, függetlenül a Szabályozási telken lévő javasolt telekhatártól. Kérem kiegészíteni az Alátámasztó dokumentációt azzal, hogy van-e tudomásuk arról, hogy a hivatkozott jogszabálynak a vágyott megosztás megfelel-e, illetve, hogy a megosztás után is megfelel-e majd mindkét kialakuló telek az építési övezet paramétereinek.

### VÁLASZ:

A rendelkezés pontosításra kerül. A telek beépítési %-ának a megosztás után is megfelelnek az épületek, a szintterületi mutató esetében várható eltérés, melyet az e) pont és a paramétertáblázatban szereplő §2 sztm érték alkalmazásának lehetővé tétele orvosolni tud.

(5) Az Ln-2/Z-1 jelű építési övezet területén

a) a földszinten

aa) lakás nem létesíthető,

ab) kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási és irodai rendeltetési egységek létesíthetők;

b) kereskedelmi rendeltetés csak az épület földszintjén és első emeletén létesíthető;

c) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyek telken belüli elhelyezését az alábbiak szerint kell biztosítani:

ca) az épület földszintjének legfeljebb 50%-a használható fedett, de nyitott felszíni parkolóként,

cb) mélygarázs létesítése esetén annak zárófödeme a burkolatával együtt sem lehet 0,3 méterrel magasabb a csatlakozó terepszintnél.

**37. Az Ln-3/SZ-1 és az Ln-3/SZ-2 jelű szabadonállószabadon álló beépítésű építési övezetek előírásai**

45. § (1) Az Ln-3 jelű Ln-3/SZ-1 és Ln-3/SZ-2 építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 43. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 1. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el,

b) új építményben a 43. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

c) kizárólag a már meglévő építmény a 103. § szerinti rendeltetések céljára is használható addig, amíg az övezetbe sorolt közvetlenül szomszédos telken létesülő új lakóépületet nem veszik használatba, de legfeljebb 2025. december 31-ig,

d) kiszolgáló épület nem létesíthető,

e) kereskedelmi rendeltetés csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető, és legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500,0 négyzetméter lehet.

(4) Az építési hely meghatározása során - ha a Szabályozási terv másként nem rendelkezik -

- a) az oldalkert terepszint alatti építményre vonatkozóan 2,5 méter,
- b) az oldaltávolság - a terepszint felett is beépíthető részre vonatkozóan - a legnagyobb megengedett épületmagasság fele.

(5) A KÖu-3 övezetbe sorolt összekötő út felé néző lakás a földszinten nem létesíthető.

(6) A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára önálló parkolóterület és garázs kizárólag addig üzemeltethető, amíg a közvetlenül szomszédos telken létesülő új lakóépületet nem veszik használatba, de legfeljebb 2025. december 31-ig. Ezután csak szállásférőhelyhez tartozó turistabusz számára létesíthető parkolóterület.

(7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítésénél

- a) lakás rendeltetési egységhez tartozóan 100%-ban a főépületben,
- b) egyéb rendeltetés (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, oktatás) esetén a főépületben vagy a telken belüli fásított parkolóban

kell biztosítani.

(8) A 43.§ (2) bekezdés a) pont szerinti rendeltetés és a 2. mellékletben meghatározott kedvezményes beépítési paraméter kizárólag a területre vonatkozó a-településrendezési szerződés hatálybalépését követően alkalmazható.

F\_61: Volt Növényolajgyárnál megvizsgálni a beépítési PARAMÉTEReket úgy, hogy TRSZ nélkül csak kisebb értéket lehessen alkalmazni.

VÁLASZ: a TRSZ-BEN vállalt kötelezettség (mind a fejlesztő, mind az önkormányzat számára) ad garanciát a terület infrastrukturális ellátásának megoldására. Ezek elmaradása esetén a létesíthető általános szintterület és parkolási szintterület nem építhető meg, csak annak kisebb aránya.

**38. Az Ln-3/SZ-3 és az Ln-3/SZ-4 jelű szabadonállószabadon álló beépítésű építési övezetek előírásai**

46. § (1) Az Ln-3 jelű Ln-3/SZ-3 és Ln-3/SZ-4 építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 43. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 1. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) több főépület helyezhető el, melyekben a 43. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) új épület létesítésénél legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.



### 39. Az Ln-3/SZ-T1 jelű **szabadonállószabadon álló** beépítésű építési övezet előírásai

47. § (1) Az Ln-3 jelű Ln-3/SZ-T1 építési övezet területén a **szabadonállószabadon álló** beépítési mód szabályai szerint helyezhető el épület, a már kialakult teleszerű beépítés figyelembevételével.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 43. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 1. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) a meglévő épületeken kívül új főépület nem létesíthető,
- b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a 43. § szerinti rendeltetések helyezhetők el,
- c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető.

(4) A telken

a) a beépítési paraméterek a meglévő épületek bővítése esetén kialakulnak tekintendők a b) pontban foglaltak figyelembevételével,

b) a beépítési mérték a kialakult állapothoz képest legfeljebb 5%-kal növelhető

ba) a lakóépületeket kiszolgáló mélygarázs létesítése esetén a beépítési mértékbe beszámító feljártat kialakítása céljából, vagy

bb) a terület belső udvarán közösségi, játszó- és pihenőtető, vagy épület létesítése érdekében,

mely esetekben a 2. melléklet 1. táblázat beépítési paramétere figyelmen kívül hagyandó.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

### 40. Az Ln-3/TU-1 jelű nagyvárosias teleszerű beépítésű építési övezet **előírásai**

48. § (1) Az Ln-3 jelű Ln-3/TU-1 építési övezet kialakult úszótelkes, teleszerű beépítésű.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 43. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 1. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) a beépítési paraméterek kialakulnak tekintendők, a meglévő épületeken kívül új főépület nem létesíthető,
- b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a 43. § szerinti rendeltetések helyezhetők el,
- c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető.

(4) A parkolási kötelezettség meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az úszótelket övező közterületen biztosítható.

## XIII. Fejezet

### Nagyvárosias és kisvárosias teleszerű lakóterületek (Ln-T, Lk-T)

#### 41. Az Ln-T jelű telepszerű nagyvárosias és az Lk-T jelű telepszerű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

49. § (1) Az Ln-T jelű nagyvárosias és az Lk-T jelű kisvárosias - általában telepszerű úszótelkes - lakóterületek övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek és az intézményi alapfokú ellátást biztosító, jellemzően többszintes épületek elhelyezésére szolgálnak, és általában jelentős közterületi zöldfelülettel rendelkeznek. Az övezetekben a lakóépületek magassága a 12,5 métert

- a) az Ln-T jelű övezetek esetében meghaladja,
- b) az Lk-T jelű övezetek esetében jellemzően nem éri el, vagy csak kismértékben haladja meg.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) legfeljebb 3000,0 négyzetméter általános szintterületű kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, iroda, továbbá
  - g) a fő rendeltetést nem zavaró
  - ga) vendéglátó,
  - gb) sport,
  - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3)<sup>65</sup> A közterületen általánosan kialakítható funkciókon kívül Közterület alakítási terv alapján

- a) hulladékudvar, továbbá
- b) az épületekhez tartozó szelektív hulladéktartály tároló építmény is elhelyezhető.

(4) Nem létesíthető

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt, kivéve, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség, **kivéve, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.**

(5) Az önálló rendeltetési egységek száma lakásmegosztással nem növelhető. Lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja.

(6) Közterülettel határos földszinti traktusban nem változtatható lakás rendeltetési egységre a meglévő egyéb rendeltetési egység - a magasföldszinti elhelyezés kivételével.

(7) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,

- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) zászlótartó oszlop  
helyezhető el.

(8) Az építési övezetek területén

- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a szállásjellegű intézmény telkének kivételével, ahol autóbusz számára parkoló létesíthető,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## 42. Az Ln-T jelű nagyvárosias teleszerű beépítésű nagyvárosias építési övezetek előírásai

50. § (1) Az Ln-T jelű nagyvárosias építési övezetek területén a telek

a) a szabadonálló szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be:

- aa) az Ln-T/SZ-1, Ln-T/SZ-Km1 és az Ln-T/SZ-Vcs,
- ab) az Ln-T/AI/SZ-K1 és az Ln-T/AI/SZ-K2,
- ac) az Ln-T/AI/SZ-N1, Ln-T/AI/SZ-N2, Ln-T/AI/SZ-N3, Ln-T/AI/SZ-N4 és az Ln-T/AI/Te-1 övezetekben,
- b) jellemzően a teleszerű úszótelkes beépítés szabályai szerint építhető be:
  - ba) az Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2 és az Ln-T/TU-3,
  - bb) az Ln-T/AI/SZ-U1,
  - bc) az Ln-T/AI/TU-K1 és az Ln-T/AI/TU-K2,
  - bd) az Ln-T/TU-G1 övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 49. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 2. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) Az Ln-T/SZ-1 jelű építési övezet területén

- a) a telek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték, továbbá az épületek szinterülete a kialakult állapothoz képest nem növelhető,
- b) a meglévő épületekben az 49. § szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(4) Az Ln-T/AI/SZ-K1, Ln-T/AI/SZ-K2 és az Ln-T/AI/SZ-K~~2~~<sup>3</sup> jelű - jellemzően kereskedelmi, szolgáltatói, irodai rendeltetésű - építési övezetek területén

- a) ahol nincs előkert meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni,
- b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet,
- c) az 49. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető lakás - a szolgálati lakás kivételével -,
- d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban vagy önálló mélygarázsban,  
 db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban  
 kell biztosítani.

(4a) Az Ln-T/AI/SZ-K2 építési övezetben 3500 négyzetméternél kisebb telken a megengedett legnagyobb beépítési mérték 50%.

P\_17

a) Ln-T/AI/SZ-K2 övezetben 50 % feletti beépíthetőség.

b) Ln-T/AI/SZ-K2 övezetben 35 % helyett 5 % zöldfelületi mutató kialakítása

VÁLASZ: csak az a) pont szerinti kérés teljesíthető, a kialakult állapotra tekintettel.

PV\_6: A felső határ felemelését kéri 4000 négyzetméterre, hogy az ő telke is beleeshessen a lehetőségbe.

VÁLASZ:

A kérelemben szereplő telek mérete kisebb, mint 3500 négyzetméter, így a korlát felemelése 4000 négyzetméterre felesleges és túlzó is lenne. a szabály korrigálásra kerül 3500 négyzetméteres értékkel.

(4b) Az Ln-T/AI/SZ-K3 építési övezetben autómosó létesíthető.

P\_1: Autómosó bővítését szeretné. Ln-T/AI/SZ-K1 övezeti besorolás módosítását kéri, hogy tudja az övezetben bővíteni az autómosót. (KÉSZ 49. § (4) c)

VÁLASZ: új Ln-T/AI/SZ-K3 övezet-, melyben autómosó létesíthető, így a meglévő is bővíthető.

(5) Az Ln-T/AI/SZ-N1, Ln-T/AI/SZ-N2, Ln-T/AI/SZ-N3, Ln-T/AI/SZ-N4 és az Ln-T/AI/Te-1 jelű - jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű - építési övezetek területén

a) ahol nincs előkert meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni,

b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet, az Ln-T/AI/SZ-N4 jelű építési övezet kivételével,

c) az 49. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

ca) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

cb) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban, vagy önálló mélygarázsban,

db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban

kell biztosítani.

(6) Az Ln-T/AI/SZ-U1, Ln-T/AI/TU-K1 és az Ln-T/AI/TU-K2 jelű - a lakótelepi egység alapfokú ellátását szolgáló - építési övezetek területén

a) az 49. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

b) új épület építése, a meglévő bővítése az eredeti építési kontúrban belül történhet,

- c) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet,
- d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban vagy önálló mélygarázsban,
- db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban kell biztosítani.

(7) Az Ln-T/SZ-Vcs jelű építési övezetek területén

- a) új épület építése, a meglévő bővítése a zártosurú beépítési mód szerinti építési helyen belül, **szabadonálló szabadon álló** jelleggel történhet,
- b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet,
- c) a telken
  - ca) kizárólag piac, vásárcsarnok és az ehhez kapcsolódó egyéb kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés, közhasználatú iroda létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók,
  - cb) a kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés több épületben pavilonszerű kialakítással, de a főépülethez illeszkedő módon létesíthető,
- d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyek közterületen helyezhetők el.

(8) Az Ln-T/SZ-Km1 jelű építési övezet területe a lakótelepi egység hőközpontjának elhelyezését szolgálja, területén

- a) az épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet,
- b) **a területen** kizárólag a hőközpontozó tartozó rendeltetés létesíthető,
- c) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket bővítés esetén telken belül kell elhelyezni.

(9) Az Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2 és az Ln-T/TU-3 jelű építési övezetek területén

- a) az előírásokat a Szabályozási terven jelölt övezet területének egészére vonatkozóan kell alkalmazni, ahol az építési övezetek lehatárolásai magukba foglalják a lakótelepi épületek úszótelkeit és az azokat körülvevő közterületeket is az övezethatáron belül;
- b) az előírt zöldfelületi arányt a [2. melléklet 2. számú](#) táblázatában rögzített zöldfelületi átlagérték (**Z<sub>áé</sub>Z<sub>ÁÉ</sub>**) figyelembevételével az övezeti lehatárolás egészére - az adott építési övezetbe sorolt terület építési telkeire és a közterületekre együtt - kell számolni és figyelembe kell venni a burkolt felületek, a felszíni parkolók **átépítéseátalakítása**, kialakítása, továbbá mélygarázs létesítése során;
- c) új épületet elhelyezni csak a már kialakult telken, vagy a Szabályozási tervben közterületből kiszabályozandónak jelölt telken szabad, és akkor, ha az új épület parkolási kötelezettsége legfeljebb 300,0 méterrel belül teljesíthető;
- d) közösségi célú földszintes építmény az úszótelket övező közterületen közterület-alakítási terv alapján helyezhető el;
- e) parkolólétesítmény a lakótelepi egység területét képező építési övezet közterületén mélygarázként, parkolólemezként a Szabályozási terven rögzített „*terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken vagy közterületen*” lehatároláson belül és akkor *létesíthető*, ha
  - ea) a garázselhelyezéshez szükséges közműkiváltások és a garázs megközelíthetőségének közlekedési feltételei biztosíthatók, és
  - eb) az építmény a csatlakozó terepszinthez képest a tetőkerti kialakítással együtt sem magasabb 1,5 méternél, vagy
  - ec) a területre vonatkozó közterület-alakítási terv annak helyét kijelöli, és műszaki feltételeit meghatározza;

- f) közterületen új felszíni parkoló létesítése a meglévő fák függvényében történhet;
- g) az önálló rendeltetési egységek száma lakásmegosztással nem növelhető, a lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja;
- h) az épület földszinti átalakítása során a földszinti rendeltetési egység
- ha) szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetési módja megváltoztatható,
- hb) rendeltetése lakás rendeltetésre nem változtatható meg;
- i) saját használatú **lakó**kert geodéziai felmérés és a társasház önkormányzattal kötött megállapodása alapján jelölhető ki és keríthető le;

#### ÁFI\_3.2.11. vélemény:

3.2.11. A KÉSZ 23-§ (5) bekezdés felvezető szövegében szerepel a „lakókert” kifejezés. Javasolom a fogalom értelmezését, mert magasabb szintű jogszabályban nem szerepel.

#### VÁLASZ:

A hatályos KÉSZ alkalmazza a „saját használatú kert” fogalmat, ami a fogalmak értelmezése között is szerepel, de a „lakókert” helyett csak „kert” kifejezéssel. A hatályos TKR hasonlóan, de más megfogalmazással definiálja a „saját használatú lakókert” fogalmat:

A TKR-ből átvéve pontosításra kerül a fogalom.

TKR „3. saját használatú lakókert: úszótelkes telepszerű beépítés esetén a lakóközösség és az önkormányzat között kötött megállapodás alapján a lakók által gondozott, közterületen lévő kert,”

Lásd bővebben a fogalommagyarázatnál adott választ az ÁFI\_3.2.11. véleményre.

j)<sup>66</sup> vendéglátó terasz a földszinti helyiséghez kapcsolódóan az épülethez tartozó telken és a csatlakozó közterületen egybefüggő teraszként is kialakítható és legfeljebb 180 napig téliesíthető az alábbi feltételek betartása esetén:

ja) a szerkezete legfeljebb 10 cm keresztmetszetű elbontható fémszerkezet;

jb) oldalfala, teteje elbontható víztiszta ponyva vagy üveg;

jc) a szerkezet méretével, osztásaival illeszkedik az épület homlokzati kialakításához;

k)<sup>67</sup> a telek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, a beépítési mérték, továbbá az épületek szinterülete a kialakult állapothoz képest nem növelhető.

l)<sup>68</sup> a zöldfelületi átlagérték (**ZFÁZÁÉ**) a 2. mellékletben 2. táblázatában meghatározottnál nem lehet kisebb, és amennyiben a jelenlegi állapot szerinti meglévő zöldfelület

la) a minimumértéket nem éri el, akkor a zöldfelület nem csökkenthető,

lb) az előírtnál legalább 5%-kal nagyobb, akkor legfeljebb 5%-kal csökkenthető.

(10) Az Ln-T/TU-G1 jelű építési övezet kizárólag a lakótelepet szolgáló földszintes garázssor céljára szolgál.

### 43. Az Lk-T jelű kisvárosias telepszerű **beépítésű** építési övezetek előírásai

51. § (1) Az Lk-T jelű építési övezetek területén a telek

a) a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lk-T/AI/SZ-N1 jelű építési övezetben,

b) úszótelkes beépítésű a teleszerű Lk-T/TU-1 és Lk-T/TU-2 jelű építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 49. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 2. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) Az Lk-T/AI/SZ-N1 jelű - jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű - építési övezet területén

a) ahol nincs meghatározva előkert a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni;

b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet;

c) az 49. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

ca) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

cb) kereskedelmi, szolgáltató,

cc) vendéglátó

rendeltetés;

d) vendéglátó terasz a földszinti helyiséghez kapcsolódóan a telken és a közterületen egybefüggő teraszként is kialakítható;

e) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket meglévő épület többlet kötelezettsége esetén telken belüli fásított parkolóban, vagy önálló mélygarázsban kell biztosítani.

(4) Az Lk-T/TU-1 jelű építési övezet területén

a) a telek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a telek maximum 2 szintes épülettel építhető be, és a telek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 10%-ot,

b) az 49. § szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(5) Az Lk-T/TU-2 jelű építési övezet telkeinek beépítése kialakulnak tekintendő, ezért

a) a 49. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ab) kulturális, közösségi szórakoztató,

ac) szállás jellegű,

ad) igazgatási, iroda,

ae) sport,

af) önálló parkolóház

rendeltetés;

b) az építési övezet be nem épített telkén létesíthető épület, épületcsoport épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet;

c) a kereskedelmi rendeltetés létesítésének feltétele fedett, nyitott épületrészként tömegközlekedési megálló, utasváró kialakítása;

d) a lakótelep zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része nem vehető igénybe,

da) parkoló létesítésére,

db) az új rendeltetés gazdasági kiszolgálására;

e) közműlétesítmény és védőterülete kialakítható közhasználat elől elzárható területként.

## XIV. Fejezet

### Intenzív kisvárosias lakóterületek (Lk-1)

#### 44. Az Lk-1 jelű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

52. § (1) A Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zárt sorú - azon belül hézagosan zárt sorú jellemzőkkel is rendelkező - oldalhatáron álló, ikres vagy ~~szabadon álló~~ szabadon álló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
- ga) vendéglátó,
- gb) sport,
- gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
- gd) a lakosság napi kötelezettségeit kiszolgáló egyéb rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) **Nem létesíthető**

- a) üzemanyagtöltő állomás és autómosó önállóan vagy kereskedelmi-, szolgáltatói rendeltetéssel együtt,
- b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4)<sup>69</sup> Kiszolgáló épület - ha az építési övezet előírása a telken való létesítését nem tiltja -

- a) az építési helyen belül az építési övezet beépítésre vonatkozó előírása szerint helyezhető el,
- b) a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett garázként létesíthető,
- c) méreteinél a következőket kell betartani:
  - ca) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, és
  - cb) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét, és
  - cc) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet, továbbá
  - cd) a hátsókertben való elhelyezés esetén a beépített alapterülete nem lehet nagyobb 20 négyzetméter~~m<sup>2</sup>~~-nél.

(5) A melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladék-tartály-tároló,



helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként nem rendelkezik,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

#### 45. Az Lk-1/AI jelű alapintézményi építési övezetek előírásai

53. § (1) Az Lk-1/AI jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek:

- a) hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/AI/HZ-1, Lk-1/AI/HZ-2 és az Lk-1/AI/HZ-3,

PV\_22

A korábbi kérelemben kért – a véleményezési eljárásra megküldött dokumentumban szereplő módosítások – visszavonásra kerülnek.

- b) az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lk-1/AI/O-1,
- c) a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lk-1/AI/SZ-1, Lk-1/AI/SZ-N1 és az Lk-1/AI/SZ-N2

építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) több főépület helyezhető el,
- b) nem létesíthető újonnan lakás - az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével -,
- c) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.

(4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén

aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,

ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetések ~~re számoltak~~ kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,

c)<sup>70</sup> szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(5) Az Lk-1/AI/SZ-1 jelű építés övezet területén a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített épület megengedett legnagyobb épületmagasságának (ÉM) értéke a templom épületére nem vonatkozik.

(6) Az Lk-1/AI/SZ-N1 és az Lk-1/AI/SZ-N2 jelű - jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű - építési övezetek területén az 52. § rendeltetései közül nem létesíthető

a) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

- b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátó
- rendeltetés.

(7) Az Lk-1/AI/SZ-N1 jelű építési övezet területén a hátsókertben az épület nem bővíthető.

#### 46. Az Lk-1/Z jelű zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai

54. § (1) Az Lk-1/Z jelű övezetek területén a telek a zárt sorú beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lk-1/Z-1, Lk-1/Z-2 és az Lk-1/Z-3 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 3. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők - a (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével,

b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4)<sup>71</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Új épület elhelyezésekor épülethézag csak az egyik oldalon és csak akkor létesíthető, ha a zárt sorú csatlakozásnak műszaki akadálya van, és a telek 14,0 méter vagy annál szélesebb.

(6)<sup>72</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban kell biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) A földszinten az utcai front mentén önálló rendeltetési egységként

a) az építési övezetben nem létesíthető lakás és szállás jellegű rendeltetés,

b) az Lk-1/Z-3 jelű építési övezetben kizárólag a következő rendeltetések helyezhetők el:

ba) fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó,

bb) kereskedelmi, szolgáltató,

bc) igazgatási, irodai

rendeltetés.

(8) ~~Az Lk-1/Z-3 övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített érték helyett.~~

F\_5: Magasságkorlátozás az FRSZ módosításáig: 2. melléklet 3-4. tábla sorai ill. 54. § (8), 68. § (5), 69. § (10) és 71. § (6) bekezdéseknél a hivatkozott ' térképen jelölt rész' szöveg az FRSZ hatályba lépett módosítása miatt igazítani kell.

Az FRSZ hatályba lépett, az előírás így okafogyott, a 2. mellékletből a „§” jel törlésre kerül.

#### 47. Az Lk-1/HZ jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai

55. § (1) Az Lk-1/HZ jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3, Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6, Lk-1/HZ-7, Lk-1/HZ-8, Lk-1/HZ-9, Lk-1/HZ-10, és az Lk-1/HZ-14 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével;

b) Lk-1/HZ-2 jelű építési övezet területén legalább 1200 négyzetméteres telekterület esetén legfeljebb 6 rendeltetési egység helyezhető el,

#### MEGJEGYZÉS:

hibajavítás, kimaradt a rendelet szövegből a 2. mellékletben szereplő § jelhez tartozó szabály

~~bc)~~ az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

~~baa)~~ az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-3 és az Lk-1/HZ-4 jelű építési övezetben a Pázmány Péter utcával határos telken közintézmény,

~~bbc)~~ az Lk-1/HZ-6 jelű építési övezetben lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá az övezet telkén nevelési, szociális rendeltetés.

(4)<sup>73</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Amennyiben az új vagy a bővítendő épület emelettel rendelkező szomszédos épülethez csatlakozik, akkor annál az utcai csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel lehet magasabb.

(5a)<sup>74</sup> Az Lk-1/HZ-1 építési övezetben a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már a kétszeres telekméretű telek esetén meglévő második épület 2. melléklet 3. táblázatban szereplő paraméterek betartása mellett bővíthető.— ha azt a Szabályozási terv külön lehetővé teszi—,

~~e) nyúlványos telek kialakítható, és~~

~~d) a kisebb telek mérete legalább 500 négyzetméterm<sup>2</sup> kell, hogy legy\_en, továbbá~~

~~e) a nyúlványos és a visszamaradó telek esetén egy-egy főépület létesíthető, valamint~~

~~f) a nyúlványos telken az első kert mérete 3,0 méter és az épület szabadon állóan is elhelyezhető az építési helyen belül.~~

**MEGJEGYZÉS:**

A nyeles telkekre vonatkozó szabály törölhető, mivel nem cél további nyeles telkek kialakítása, a szabályozási terven már nincs feltüntetve, a korábbi lehetőség megvalósult.

A bekezdés helyet ad a PV\_11 szerinti kérés teljesítésének, így módosításra kerül:

**PV\_11:**

A telkén jelenleg két épület található, kéri hogy a beépítési paraméterek megtartása mellett bővíthesse az egyiket.

**VÁLASZ:**

A rendeletszöveg kiegészítésre kerül azzal, hogy meglévő második épület bővíthető az Lk-1/HZ-1 övezetben, illetve a rendelet már most is tartalmazza azt az előírást, hogy az előírtnál kisebb kialakult hátsókert esetén – (jelen esetben ez 0m) az épület bővítése az építési hely irányába történhet.

(6)<sup>75</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban kell biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telkekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a [3. melléklet](#) szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

**48. Az Lk-1/HZ-11 jelű hézagosan zárt sorú beépítésű - kis telekmélységű - építési övezet előírásai**

56. § (1) Az Lk-1/HZ-11 jelű építési övezet területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a [2. melléklet](#) 3. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el,

b) az [52. §](#) szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

ba) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális,

bb) kulturális, közösségi szórakoztató, és

bc) sport

rendeltetés,

c) az önálló rendeltetési egységek száma nem lakóépület esetén legfeljebb négy lehet.

F\_64: 56.§ (3) bekezdés c) pontja szerint 4 egység lehet, míg a 2. melléklet 3. táblázat 21.sor w oszlopban meg csak 3 van

VÁLASZ: kiegészítésre kerül a 2. mellékletben „4§” jelzéssel, így a nem lakóra értelmezhető lesz a 4 rendeltetési egység, mert ez volt a cél: lakás 3 db, egyéb 4 db.

(4) Az építési hely a telek teljes területe - ha a Szabályozási terv másként nem rendelkezik - melyen belül új épületet létesíteni, meglévő épületet bővíteni a szomszédos meglévő beépítés figyelembevételével lehet.

(5) A Palánk utcai átmenő telkek esetében

a) a telek nem osztható meg keresztirányban,

b) az utcai sávot a Palánk utca felől kell megállapítani,

c) zárt sorú csatlakozás csak a Palánk utca felé lehetséges,

d) az Oroszlán utca felé legalább egy 3,0 méteres épülethézagot kell kialakítani.

(6)<sup>76</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a **c) pont**ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

#### 49. Az Lk-1/HZ-12 és az Lk-1/HZ-13 jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai

57. § (1) Az Lk-1/HZ jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/HZ-12 és az Lk-1/HZ-13 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal**, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a **2. melléklet 3. számú** táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére**.

(2a)<sup>77</sup> 400 ~~négyszétméter~~~~m~~<sup>2</sup>-nél kisebb telken, vagy 12 méternél kisebb telekszélesség esetén új épület nem létesíthető, a telken a meglévő épület felújítható, átalakítható, ~~de nem~~ bővíthető ~~és rendeltetési módja nem változtatható meg~~.

F\_20: Rossz a bekezdésszám (1a) kellene, felülvizsgálandó, ~56 telket érintő kártalanítási kötelezettséget keletkeztető előírás, (a szabályt egyszerű bejelentésnél nem lehet teljes mértékben alkalmazni Étv. 13. § (2))

ITT pontosítás szükséges pl lakásszám korlátozás a T minimum alatt

VÁLASZ: Pontosításra került.

(3) A telken

a)<sup>78</sup> egy főépület helyezhető el, kivéve a b) alpont szerinti esetben,

b)<sup>79</sup> az **Lk-1/HZ-12 és az Lk-1/HZ-13** jelű építési övezet**ek**ben

- ba) átmenő telek esetén két főépület helyezhető el,  
 bb) amennyiben a telek bármelyik oldalhatára 18 méternél kisebb, akkor a hátsókert mérete 0;

F\_1: 2. melléklet 3. tábla 22. és 23. sor: hátsókert minimum méretnél mindkettőnél utal §-ra is. Az érintett övezetek (Lk-1/HZ-12 és Lk-1/HZ-13) részletes szabályozása az 57. §-ban található, de itt a (3) bek. csak az Lk-1/HZ-13 jelű övezettel foglalkozik.

VÁLASZ: az átmenő telek nem jellemző, de egyes helyeken létrejöhet akár mindkét övezetben, a 18 méternél kisebb telek is egy-egy telket érint, ezért – a biztonság kedvéért – kiegészíthető a Lk-1/HZ-12 építési övezetre is a 0 hátsókerti előírás, ha már a táblázat is tartalmazza.

- c) az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető  
 ca) lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá  
 cb) hitéleti, nevelési, szociális,  
 rendeltetés,  
 d) lakóépület esetén a lakásrendeltetési egységeken kívül legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4)<sup>80</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,  
 b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Az utcai sávban az épület megengedett legkisebb épületmagassága 6,0 méter.

(6) Az udvari sáv

- a) a földszinten oldaltávolság nélkül a telek teljes szélességében beépíthető,  
 b) a földszint feletti szinteken keresztszárny létesíthető, mely építményszintre vonatkozóan az oldaltávolság mérete az épületmagasság felével megegyező méretű, de legalább 4,0 méter.

(7) ~~Új épület elhelyezésekor épülethézag csak az egyik oldalon és csak akkor létesíthető, ha a zárt sorú esatlakozásnak műszaki akadályja van.~~

MEGJEGYZÉS:

Felesleges, az általánosban van meghatározva

(8) Az épület elhelyezése, bővítése során az épületmélység megállapításakor a telekhatáron csatlakozó szomszédos épületet a 33. § szerint akkor kell figyelembe venni, ha annak szintszáma a legalább földszint + 1 emelet.

(9)<sup>81</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben kell biztosítani,

b) a tulajdonos, a használó lakásán kívül más lakást nem tartalmazó főépület esetén a telek udvari sávjában és a hátsókert területének legfeljebb felén kialakított felszíni fásított parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

## 50. Az Lk-1/HZ-G1 jelű hézagosan zárt sorú **beépítésű** - jellemzően oldalszárnnyal rendelkező épülettel beépített - építési övezet előírásai

58. § (1) Az Lk-1/HZ-G1 jelű építési övezet területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 3. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

- a) lakás - a szolgálati lakás kivételével,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) sport
- rendeltetés.

(4)<sup>82</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 30%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

## 51. Az Lk-1/HZO jelű hézagosan zárt sorú **beépítésű** - jellemzően oldalszárnnyal rendelkező épülettel beépített - építési övezet előírásai

59. § (1) Az Lk-1/HZO jelű övezetek területén a telek elsődlegesen oldalhatáron álló épülettel, vagy hézagosan zárt sorúan építhető be a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/HZO-1, Lk-1/HZO-2, Lk-1/HZO-3, Lk-1/HZO-4, Lk-1/HZO-5 és az Lk-1/HZO-6 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a)<sup>83</sup> egy főépület, átmenő telek esetében - ha annak mérete az előírt telekméret másfélszeresét meghaladja - két főépület helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4)<sup>84</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során az utcai sávban

a) ~~16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat, de épülethézag is kialakítható;~~

b) 16,0 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén épülethézag alakítandó ki.

(6)<sup>85</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a **c) pont**ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható, **ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.**

## **52. Az Lk-1/HZT jelű hézagosan zárt sorú beépítésű - jellemzően oldalhatáron álló épülettel beépített - építési övezetek előírásai**

60. § (1) Az Lk-1/HZT jelű övezetek területén a telek jellemzően hézagosan zárt sorú, vagy oldalszárnyas testvérházzal építhető be a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/HZT-1, Lk-1/HZT-2 és az Lk-1/HZT-3 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal**, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a **2. melléklet** 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.**

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az **52. §** szerinti rendeltetések létesíthetők,

b) meglévő lakóépület bontása után az eredeti számú, de legfeljebb négy lakásrendeltetési egység építhető vissza,

c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4)<sup>86</sup> Az építési hely figyelembevételénél

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5)<sup>87</sup> Az Lk-1/HZT-2 építési övezetben

a) az M3 bevezető szakasza mentén fekvő átmenő telek esetében hátsókertet nem kell tartani,

b) nem átmenő telek esetében a hátsókert mérete 4,0 m.



(6)<sup>88</sup> Az épület elhelyezése, bővítése során:

- a) az utcai sávban az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,
- b) épülethézag létesíthető,
- c) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.

(7)<sup>89</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a **c) pont**ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének **megváltoztatásamegváltoztatása** esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható, **ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.**

### 53. Az Lk-1/SZ jelű szabadon-álló beépítésű építési övezetek előírásai

61. § (1) Az Lk-1/SZ jelű övezetek területén a telek az **szabadonállószabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be az Lk-1/SZ-1 és az Lk-1/SZ-2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén **a jelen paragrafus** § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal**, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, **az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival** és a **2. melléklet** 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére**.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melyben az **52. §** szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott.

(4)<sup>90</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- d) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- e) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- f) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- g) a hátsó kertben az **52. § (4) bekezdés b) pontja** szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>91</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a **c) pont**ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

#### 54. Az Lk-1/SZ-G jelű szabadon-álló beépítésű, gazdasági rendeltetésű építési övezetek előírásai

62. § (1) Az Lk-1/SZ-G jelű övezet területén az Lk-1/SZ-G1 és az Lk-1/SZ-G2 jelű építési övezetek területe a szabadonállószabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) a 2000,0 négyzetmétert el nem érő telekméret esetében egy főépület helyezhető el, és

b) az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

ba) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

bc) kulturális,

bd) sport

rendeltetés.

(4)<sup>92</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,

d) a hátsókertben az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>93</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy a telken belüli fásított parkolóban

kell biztosítani.

(6) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

#### 55. Az Lk-1/IK jelű ikres beépítésű építési övezetek előírásai

63. § (1) Az Lk-1/IK jelű övezetek területén a telek az ikres beépítés szabályai szerint építhető be az Lk-1/IK-1, Lk-1/IK-2 és az Lk-1/IK-3 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

## (3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az [52. §](#) szerinti rendeltetések létesíthetők ~~el~~a [b\) pont](#) figyelembevételével;

b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés;

c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4)<sup>94</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) az utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban,

ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,

bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,

c) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

d) a hátsókerthben az [52. §](#) (4) [b\) pont](#) szerinti garázs elhelyezhető.

## (5) Az építési hely kijelölésének és az épület elhelyezésének további szabályai

a) nem beépített ikertelken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,

b) ikerház - az [OTÉK](#) szerint meghatározottak szerint - egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,

c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a szomszédal azonos síkban való csatlakozással kell kialakítani,

d) korábbi két ikertelek összevonása esetén az építési hely összevonódik, és azon az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ikertelkek irányába mindkét oldalon legalább 3,5-3,5 méteres oldalkert legyen.

## (6) Amennyiben az ikertelkek sorában a teleknek nincs ikertelek párja, akkor

a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,

b) 16,0 méternél szélesebb, vagy sarok telek esetén az építési helyet ~~szabadonállós~~[szabadon álló](#)an kell megállapítani a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező, de legalább 3,5-3,5 méteres oldalkerttel.

(7)<sup>95</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban [kell biztosítani](#),

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének ~~megváltoztatása~~[megváltoztatása](#) esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a [3. melléklet](#) szerinti arányban is biztosítható, ~~ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.~~

**56. Az Lk-1/O és az Lk-1/OSZ jelű oldalhatáros beépítésű építési övezetek előírásai**

64. § (1) Az Lk-1/O és az LK-1/OSZ jelű övezetek területén a telek az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint építhető be

- a) az Lk-1/O-1, Lk-1/O-2, Lk-1/O-3, Lk-1/O-4, Lk-1/O-5 és az Lk-1/O-6, és
- b) az Lk-1/OSZ-1 és az Lk-1/OSZ-2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 52. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1. § (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) és c) pont figyelembevételével;
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki;
- c)<sup>96</sup> TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az Lk-1/O-1, Lk-1/O-3, Lk-1/O-4 és az Lk-1/O-5 jelű építési övezetek területén elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

(4) Az építési hely - ha a Szabályozási terv szabályozási eleme másként nem rendelkezik - a teleknek azon az oldalán van, amely az utca kialakult beépítési rendjének megfelelő, kivéve, ha

- a) a telek mindkét oldalhatárán épület áll, és a kialakult beépítési rend szerinti épületelhelyezést az oldalhatáron álló szomszédos épület szerkezeti kialakítása nem teszi lehetővé, vagy
- b) a korábbi épület az ellentétes oldalon állt, és az építési rend szerinti oldalon az épület elhelyezése értékes növényzet kivágásával járna.

(5)<sup>97</sup> Az építési hely en belül figyelembevétele során – kivéve ha a Szabályozási terv építési helyet rögzít –

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) ~~a~~ másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- d) az Lk-1/OSZ-1 és az Lk-1/OSZ-2 jelű építési övezetek területén 22,0 méternél nagyobb telekszélesség esetén az építési helyen belül az épület szabadon-álló jelleggel is elhelyezhető, mely esetben az oldaltávolság mérete az oldalkerti mérettel azonos,
- e) a hátsókertben az 52. § (4) bekezdés b) pontja szerinti garázs elhelyezhető.

(6)<sup>98</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen

a [3. melléklet](#) szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

## XV. Fejezet

### Alacsony intenzitású kisvárosias lakóterületek (Lk-2)

#### 57. Az Lk-2 jelű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

65. § (1) Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 12,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, eltérő (~~szabadonálló~~ szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres vagy zártosú) beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
- ga) vendéglátó,
- gb) sport,
- gc) parkoló (önálló parkolóház, mélygarázs)

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) Kiszolgáló épület nem létesíthető, a fő rendeltetést és minden kiegészítő rendeltetésű helyiségét, rendeltetési egységét az épület tömegén belül kell elhelyezni, kivéve, ha az építési övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(5) Melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## 58. A MÁV-telep Lk-2/SZ-MT jelű **szabadonállószabadon álló** beépítésű építési övezeteinek előírásai

66. § (1) Az Lk-2/SZ-MT jelű övezetek területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be az Lk-2/SZ-MT1, Lk-2/SZ-MT2, Lk-2/SZ-MT3, Lk-2/SZ-MT4, Lk-2/SZ-MT5 és az Lk-2/SZ-MT6 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén

a) **a jelen paragrafus** § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 65. §-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, **az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival** és a **2. melléklet** 4. **számú**-táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére**;

b) az építési övezetek telkeinek beépítése kialakulnak tekintendő;

c) telekrendezés során megosztással önálló be nem épített telek nem alakulhat ki;

d) ahol a Szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a beépítési mérték a kialakult állapothoz képest legfeljebb 10%-kal növelhető az építési övezetben meghatározott értékig

da) a lakóépületeket kiszolgáló mélygarázs létesítése esetén a beépítési mértékbe beszámító feljárat kialakítása céljából, vagy

db) önálló járműtároló létesítése, vagy

dc)<sup>99</sup> közösségi-, játszó- és pihenőtető létesítése esetén saját használatú kertenként legfeljebb 15 **négyzetméter m<sup>2</sup>**-alapterületig;

e) ahol a Szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a **65. §** (2) szerinti rendeltetések létesíthetők;

f) az Lk-2/SZ-MT4 építési övezet kivételével a meglévő épületek esetében a 4. **számú**-táblázat magassági értékeit figyelmen kívül kell hagyni, és

fa) az épületek tetőterei - jelentősebb tetőforma változás nélkül - beépíthetők, ami épületenként legfeljebb 2 új lakás létrejöttét eredményezheti,

fb) **a** lapostetős épület magassága nem növelhető, magastetővel nem fedhető;

g) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

ga) új épület létesítésénél a főépületben kell - az Lk-2/SZ-MT6 építési övezet kivételével -,

gb) az Lk-2/SZ-MT6 építési övezetben felszíni parkolóban, a hátsókertben is lehet,

gc) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani;

h) meglévő épülethez parkolóférőhelyet utólagosan kialakítani a főépületben, a telken belüli fásított parkolóban, vagy a terület egészére vonatkozó telepítési terv szerint csoportosan elhelyezett kiszolgáló épületben, vagy mélygarázsban lehet;

i)<sup>100</sup> szociális bérlakás létesítése esetén a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

(3) Az Lk-2/SZ-MT5 jelű építési övezet területén

a) a Szabályozási terven jelölt építési helyen elhelyezhető épület legfeljebb 350,0 négyzetméter bruttó alapterületű lehet,

b) függőfolyosós épület nem létesíthető.

**59. Az Lk-2/SZ-T jelű szabadonálló szabadon álló teleszerű beépítésű építési övezetek előírásai**

67. § (1) Az Lk-2/SZ-T jelű övezetek területén a szabadonálló szabadon álló beépítés szabályai szerint helyezhető el épület a már kialakult teleszerű beépítés figyelembevételével az Lk-2/SZ-T1, Lk-2/SZ-T2, Lk-2/SZ-T3, Lk-2/SZ-T4 és az Lk-2/SZ-T5 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) meglévő épület esetén

aa) új főépület nem helyezhető el,

ab) a 65. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

ac) lapostetős épület legfeljebb egy tetőemelettel növelhető,

b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4)<sup>101</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban kell biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

**60. Az Lk-2/AI jelű alapintézményi építési övezetek előírásai**

68. § (1) Az Lk-2/AI jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lk-2/AI/SZ-1 és az Lk-2/AI/SZ-N1 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén

a) a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 4. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére,

b) a telken

ba) több főépület helyezhető el, melyekben a 65. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető újonnan lakás - az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével -,

bb) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.

(3) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén

aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,

ab)<sup>102</sup> az aa) pontban felsorolt rendeltetések és a c) pont kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,



c)<sup>103</sup> szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(4) Az Lk-2/AI/SZ-N1 jelű- jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű - építési övezetek területén

a) a [65. §](#) rendeltetései közül nem létesíthető

aa) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

ab) kereskedelmi, szolgáltató,

ac) vendéglátó célú

rendeltetés.

~~(5) Az Lk-2/AI/SZ-1 övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a [2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített érték helyett.](#)~~

F\_5: Magasságkorlátozás az FRSZ módosításáig: 2. melléklet 3-4. tábla sorai ill. 54. § (8), 68. § (5), 69. § (10) és 71. § (6) bekezdéseknél a hivatkozott ' térképen jelölt rész' szöveg az FRSZ hatályba lépett módosítása miatt igazítani kell.

Az FRSZ hatályba lépett, az előírás így oka fogott, a 2. mellékletből a „§” jel törlésre kerül.

## 61. Az Lk-2/HZ-1 jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet előírásai

69. § (1) Az Lk-2/HZ-1 jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ [§](#) rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá](#) az [65. §](#)-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet 4. számú](#) táblázatában rögzített paraméterekkel, [figyelemmel az 1.§ \(6\)-\(7\) bekezdésére.](#)

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben ~~az az~~ [65. §](#) szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) lakás a földszint közterület felőli épületraktusban, továbbá

ab) hitéleti, nevelési, szociális,

rendeltetés,

b) lakóépület esetén a lakásrendeltetési egységeken kívül legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4)<sup>104</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Az utcai sávban az épület megengedett legkisebb épületmagassága 6,0 méter.

(6) Az udvari sáv

a) a földszinten oldaltávolság nélkül teljes szélességben beépíthető,

b) a földszint feletti szinteken kereszt szárny létesíthető, mely építményszintre vonatkozóan az oldaltávolság mérete az épületmagasság felével megegyező méretű, de legalább 4,0 méter.

(7) Új épület elhelyezésekor épülethézag az egyik oldalon és csak akkor létesíthető, ha a zárt sorú csatlakozásnak műszaki akadálya van.

(8) Az épület elhelyezése, bővítése során az épületmélység megállapításakor a telekhatáron csatlakozó szomszédos épületet a [33. §](#) szerint akkor kell figyelembe venni, ha annak szintszáma a legalább földszint + 1 emelet.

(9)<sup>105</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben **kell biztosítani**,

b) a tulajdonos, a használó lakásán kívül más lakást nem tartalmazó főépület esetén a telek udvari sávjában és a hátsó kert területének legfeljebb felén kialakított felszíni fásított parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(10) **Az övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a [2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített érték helyett.](#)**

F\_5: Magasságkorlátozás az FRSZ módosításáig: 2. melléklet 3-4. tábla sorai ill. 54. § (8), 68. § (5), 69. § (10) és 71. § (6) bekezdéseknél a hivatkozott ' térképen jelölt rész' szöveg az FRSZ hatályba lépett módosítása miatt igazítani kell.

Az FRSZ hatályba lépett, az előírás így oka fogyott, a 2. mellékletből a „§” jel törlésre kerül.

## 62. Az Lk-2/HZ-2 jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet előírásai

70. § (1)<sup>106</sup> Az Lk-2/HZ-2 jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

(2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén **a jelen paragrafus** § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival** és a [2. melléklet 4. számú](#) táblázataiban rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.**

(3) A telken egy főépület helyezhető el, melyben az [65. §](#) szerinti rendeltetések létesíthetők.

(4)<sup>107</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5)<sup>108</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(6) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének **megváltoztatása** esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a [3. melléklet](#) szerinti arányban is biztosítható, **ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.**

### 63. Az Lk-2/HZ-G1 jelű hézagosan zárt sorú **beépítésű** - jellemzően oldalszárnyal rendelkező épülettel beépített - építési övezet előírásai

71. § (1) Az Lk-2/HZ-G1 jelű építési övezet területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken ~~az 65. §~~ szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

- a) lakás - a szolgálati lakás kivételével,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) sport
- rendeltetés.

(4)<sup>109</sup> Az építési hely figyelembevételénél

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) ~~a~~ másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 30%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(6) ~~Az övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített érték helyett.~~

F\_5: Magasságkorlátozás az FRSZ módosításáig: 2. melléklet 3-4. tábla sorai ill. 54. § (8), 68. § (5), 69. § (10) és 71. § (6) bekezdéseknél a hivatkozott ' térképen jelölt rész' szöveg az FRSZ hatályba lépett módosítása miatt igazítani kell.

Az FRSZ hatályba lépett, az előírás így okafogyott, a 2. mellékletből a „§” jel törlésre kerül.

### 64. Az Lk-2/HZT jelű hézagosan zárt sorú **beépítésű** - jellemzően oldalhatáron álló épülettel beépített - építési övezetek előírásai

72. § (1) Az Lk-2/HZT jelű övezetek területén a telek jellemzően hézagosan zárt sorú, vagy oldalszárnyas testvérházzal építhető be a zárt sorú építési helyen belül az Lk-2/HZT-1 és az Lk-2/HZT-2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 4. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melyben az [65. §](#) szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) meglévő lakóépület bontása után az eredeti számú, de legfeljebb négy lakásrendeltetési egység építhető vissza,
- c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4)<sup>110</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során:

- a) az utcai sávban a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,
- b) épülethézag létesíthető,
- c) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.

(6)<sup>111</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,

- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének ~~megváltoztatása~~megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a [3. melléklet](#) szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

## **65. Az Lk-2/SZ jelű szabadonállószabadon álló beépítésű építési övezetek előírásai**

73. § (1) Az Lk-2/SZ jelű övezetek területén a telek a szabadonállószabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be az Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2, Lk-2/SZ-3, Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5 és az Lk-2/SZ-6 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ [§](#) rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 65. §-ban foglaltakkal](#), a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 4. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melyben a [65. §](#) szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott.

(4)<sup>112</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

- b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető
- d) a hátsókertben kiszolgáló épületként az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

F\_45: A 73. § (4) d) pont az 52. § (4) b) pontra mutat, ami az Lk-1 övezetekre vonatkozik, a 65. §-ból (Lk-2) hiányzik a "a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett garázként létesíthető" rendelkezés

VÁLASZ: javításra kerül

(5)<sup>113</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

## 66. Az Lk-2/IK jelű ikres beépítésű építési övezetek előírásai

74. § (1) Az Lk-2/IK jelű övezet területén a telek az ikres beépítés szabályai szerint építhető be az Lk-2/IK-1, Lk-2/IK-2 és az Lk-2/IK-3 építési övezetben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival és a 2. melléklet 4. számú-táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melyben az 65. § szerinti rendeltetések létesíthetők ~~el~~ a b) pont figyelembevételével,
- b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés,
- c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- d) a rendeltetési egységek száma nem lakóépület esetén legfeljebb négy lehet.

(4)<sup>114</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban
  - ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
  - bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
- c) ~~a~~ másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül
- d) a hátsókertben az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(5) Az Lk-2/IK-2 és az Lk-2/IK-3 építési övezetben 30,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter.

(6) Az építési hely kijelölésének és az épület elhelyezésének további szabályai:

a) nem beépített ikertelken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,

b) ikerház - az [OTÉK](#) szerint meghatározottak szerint - egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,

c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a szomszédal azonos síkban való csatlakozással kell kialakítani,

d) korábbi két ikertelek összevonása esetén az építési hely összevonódik, és azon az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ikertelkek irányába mindkét oldalon legalább 3,5-3,5 méteres oldalkert legyen.

(7) Amennyiben az ikertelkek sorában a teleknek nincs ikertelek párja, akkor

a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,

b) 16,0 méternél szélesebb, vagy sarok telek esetén az építési helyet **szabadonállószabadon álló**n kell megállapítani a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező, de legalább 3,5-3,5 méteres oldalkerttel.

(8)<sup>115</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban **kell biztosítani**,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,

c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(9) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének **megváltoztatásamegváltoztatása** esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a [3. melléklet](#) szerinti arányban is biztosítható, **ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.**

## **67. Az Lk-2/SZ-P1 jelű **szabadonállószabadon álló** beépítésű építési övezet előírása**

75. § (1) Az Lk-2/SZ-P1 jelű építési övezet területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ [§](#) rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá](#) [a 65. §-ban](#) foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a [2. melléklet](#) 4. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.**

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyben a [65. §](#) szerinti rendeltetések létesíthetők a [b\)-c\) pont](#) figyelembevételével,

b) kereskedelmi rendeltetés csak az épület pinceszintjén, földszintjén alakítható ki,

c) egy épületben több lakás létesíthető oly módon, hogy

- ca) a lakások nettó alapterületének átlagmérete az 50,0 négyzetmétert meghaladja és
- cb) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35,0 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb,
- d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A telek beépítési mértéke kizárólag földszinten, ~~és~~ csak parkolózint létesítése esetén elérheti el a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített 50%-ot.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) új épület létesítésénél legalább 60%-ban a főépületben kell biztosítani,
- b) az a) pont feletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet kialakítani.

## 68. Az Lk-2/Z-P1 jelű zártosú beépítésű építési övezet előírásai

76. § (1) Az Lk-2/Z-P1 jelű építési övezet területén a telek a zártosú beépítés szabályai szerint elsődlegesen csoportházakkal építhető be.

(2) Az építési övezet ~~ek~~ területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 65. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

- a) egy főépület helyezhető el,
  - b) a 65. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
    - ba) kereskedelmi, szolgáltató,
    - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
    - bc) kulturális, közösségi szórakoztató,
    - bd) szállás jellegű,
    - be) igazgatási, iroda,
    - bf) vendéglátó,
    - bg) sport
- rendeltetés.

(4) Az épületek csoportházként önálló határfallal csatlakoznak egymáshoz a telek oldalhatárán.

(5) Kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítésénél a főépületben kell biztosítani.

## XVI. Fejezet

### Kertvárosias lakóterületek (Lke-1)

#### 69. Az Lke-1 jelű kertvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

77. § (1) A Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zárt sorú - azon belül hézagosan zárt sorú jellemzőkkel is rendelkező - oldalhatáron álló, ikres vagy ~~szabadon álló~~ szabadon álló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
- ga) vendéglátó,
- gb) sport,
- gc) mélygarázs,
- gd) a lakosság napi igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyagtöltő állomás és autómosó önállóan vagy kereskedelmi-, szolgáltatói rendeltetéssel együtt,
- b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

#### (3a) Új épület elhelyezésekor az épületen belül

- a) lakásonként legalább 4 négyzetméter alapterületű tárolóhelyiséget és
  - b) épületenként legalább egy 2 négyzetméter alapterületű kertszerszám tárolót
- kell létesíteni-épületen belül.

PV\_17: kéri az egyértelműsítést.

VÁLASZ:

Pontosítás megtörténik.

(4)<sup>116</sup> Kiszolgáló épület - ha az építési övezet előírása a telken való létesítését nem tiltja -

- a) az építési helyen belül az építési övezet beépítésre vonatkozó előírása szerint helyezhető el,
- b) a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett legfeljebb egy garázs létesíthető,

PV\_17: kéri az egyértelműsítést.

VÁLASZ:



## Pontosítás megtörténik.

c) méreteinél a következőket kell betartani:

ca) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, és

cb) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét, és

cc) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet, továbbá

cd) a hátsókertben való elhelyezés esetén a beépített alapterülete nem lehet nagyobb ~~20m~~220 - négyzetméternél.

(5) Melléképítmények közül

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

c) hulladéktartály-tároló,

helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként nem rendelkezik,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## 70. Az Lke-1/AI jelű alapintézményi építési övezetek előírásai

78. § (1) Az Lke-1/AI jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek

aa) hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lke-1/AI/HZ-1,

ab) oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lke-1/AI/O-1,

ac) szabadon-álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lke-1/AI/SZ-1, Lke-1/AI/SZ-2, Lke-1/AI/SZ-3, Lke-1/AI/SZ-4, Lke-1/AI/SZ-5 és az Lke-1/AI/Te-1

építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el,

b) ~~az 77. § szerinti rendeltetések~~ közül nem létesíthető újonnan lakás - az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével -,

c) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.

(4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén

- aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,
- ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (5) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének ~~megváltoztatása~~megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

(6) A TKR szerinti Palota Újfalu településképi szempontból meghatározó területén az Lke-1/AI/SZ-1 övezetben zárt szennyvíztározó, vagy szennyvíztisztító kisberendezés ideiglenesen sem létesíthető.

F\_29: Étv.13. § (2) bekezdés ba) "területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint," kell figyelembe venni.

Kormányhivatal kiadja az engedélyt csatorna nélkül, használatbavételnél ebből probléma adódik.

VÁLASZ: Palota Újfalu területén (Palota Liget területe) az övezet kiegészül az ideiglenes szennyvíztározó és korszerű szennyvíztisztító kisberendezés tilalmával amellet, hogy a 7.§ is tartalmazza, de az hivatkozik ezen lehetőségek övezetben való kezelésére.

KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

VÁLASZ:

Javításra kerül.

## 71. Az Lke-1/HZ jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai

79. § (1)<sup>117</sup> Az Lke-1/HZ jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lke-1/HZ-1, Lke-1/HZ-2, Lke-1/HZ-3, Lke-1/HZ-4, Lke-1/HZ-5 és az Lke-1/HZ-6 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 5. ~~számú~~ táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3)<sup>118</sup> A telken

- a) egy főépület helyezhető el, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) ~~a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az Lke-1/HZ-1 és Lke-1/HZ-4 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.~~

MEGJEGYZÉS: TÖRLENDŐ a b) pont szerinti **Lke-1/HZ-1** és **Lke-1/HZ-4** építési övezet **nincs** a TKR 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén

(4)<sup>119</sup> Az Lke-1/HZ-5 építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési hely

- a) kizárólag a földszinten építhető be a telek oldalhatáráig,
- b) az emeleti szinten az udvari sávban a 81753 hrsz telek oldalhatárától az épületmagasság felének megfelelő oldaltávolságot kell tartani.

(5)<sup>120</sup> Az építési hely figyelembevételénél

- c) elsődlegesen az utcai sáv építhető be
- d) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(6) Az Lke-1/HZ-4 építési övezetben

- a) 25,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter,
- b) 20,0 méternél kisebb telekmélység esetén nincs hátsókert.

(7)<sup>121</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél a c) pontban foglaltak kivételével legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy a telken belüli fásított parkolóban,

c) a TKR szerinti Pestújhely településképi szempontból meghatározó területen az Lke-1/HZ-1 jelű építési övezetben új épület létesítésénél legalább 75%-ban a főépületben, a további férőhelyeket felszíni parkolóban

kell biztosítani.

F\_26: 79. § (7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél 75%-ban épületen belül kelljen biztosítani Pestújhelyen a lakásszám szabályozása érdekében partneri kérés figyelembevételével

VÁLASZ: kiegészítésre került azzal, hogy a főépületben kell elhelyezni,

PV\_17:

4.kérése:

ad 79§ (7) c)Terepszint alatt épített teremgarázzsal ez a kötelezettség teljesíthető, és így nem feltétlenül akadályozza meg további, 2 lakóegységnél többet tartalmazó társasház építését.

VÁLASZ:

A rendelkezésből törlésre kerül új épület létesítésénél a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyek önálló járműtárolóban való elhelyezésének lehetősége, ezzel is szigorítva az előírást. Nem cél új épület esetén az önálló garázsépületek létesítése.

(8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás a kialakult beépítés miatt utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható-, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

PV\_17.

4. pont

ad 79§ (8) Ez így egy kicsit gumiszabály. Az, hogy mi oldható meg, sokszor elsősroban gazdasági kérdés. (8) bekezdés ne tudja felülírni a 79§ (7) c)-t. A Pestújhelyi út esetében mindenképpen törekedni kell a belső parkolás megoldására, mert az út két oldala tele van parkoló autókkal, és sok a régi épület, amelynél átépítéssel növelhető lenne a rendeltetési egységek száma. Ugyanez vonatkozik 80§ (7)-re.

VÁLASZ:

A (8) bekezdés pontosításra kerül, hogy akkor van lehetőség közterületi parkolásra, ha a meglévő épület bővítése, rendeltetés megváltoztatása során a kialakult beépítés miatt nem lehetséges a behajtás a telekre.

(9) Az Lke-1/HZ-1 építési övezet területén az Apolló és Kőhíd utca közötti Thököly utca menti telkek a Szabályozási terv szerint összevonhatók telkenként a (82541/1), (82543/1), (82553/1), (82557/1), (82557/2), (82557/3) hrsz.-ú, hozzájuk közvetlenül csatlakozó közterületekkel.

F\_46: Ajánlott megszüntető jelet kellene a szabályozási terven feltüntetni az apró telkeknél

VÁLASZ: A Szabályozási terven a lépték miatt nehezen látható, nem kötelező szabályozási vonal szerint a keskeny telkek a mellettük lévő telkekhez csatlakozhatnak.

ÁFI\_3.2.14. vélemény:

3.2.14. A KÉSZ 79.§ új (9) bekezdése kapcsán jelzem, hogy az F\_46 számú kéressel egyetértek, az előírás mellett a Szabályozási Terven javasolt megszüntető jel alkalmazása segítené a telekalakítási eljárásban is a szakkérdés vizsgálatot. Tekintettel arra, hogy a [www.njt.hu](http://www.njt.hu) oldalra feltöltött pdf formátumú melléklet jól nagyítható, nem fog gondot okozni a jel értelmezése.

VÁLASZ:

A Szabályozási terven már feltüntetésre kerültek a megszüntető jelek.

## 72. Az Lke-1/HZO jelű hézagosan zárt sorú beépítésű - jellemzően oldalszárnnyal rendelkező épülettel beépített - építési övezet előírásai

80. § (1) Az Lke-1/HZO jelű övezetek területén a telek elsődlegesen oldalhatáron álló épülettel, vagy hézagosan zárt sorúan építhető be a zárt sorú építési helyen belül az Lke-1/HZO-1, Lke-1/HZO-2 és az Lke-1/HZO-3 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4)<sup>122</sup> Az építési hely figyelembevételénél

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során az utcai sávban

a) ~~16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat, de épülethézag is kialakítható,~~

b) 16,0 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén épülethézag alakítandó ki.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a)<sup>123</sup> egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy a telken belüli fásított parkolóban

kell biztosítani.

(6a)<sup>124</sup> A jelen Rendelet hatálybalépésekor már meglévő épülethez utólag kiszolgáló épületként garázs az építési helyen belül létesíthető.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének ~~megváltoztatása~~megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

### 73. Az Lke-1/HZT jelű hézagosan zárt sorú beépítésű - jellemzően oldalhatáron álló épülettel beépített - építési övezetek előírásai

81. § (1) Az Lke-1/HZT jelű övezetek területén a telek jellemzően hézagosan zárt sorú, vagy oldalszárnyas testvérházzal építhető be a zárt sorú építési helyen belül az Lke-1/HZT-1, Lke-1/HZT-2, Lke-1/HZT-3, és az Lke-1/HZT-4 és az Lke-1/HZT-5 építési övezetekben.

F\_53, F\_54: Téves besorolás korrekciója (Lk-1 és Lke-1 közötti változásnak való megfeleltetés)

VÁLASZ: A hatályos 2. melléklet 5. táblázatában szereplő **Lke-1/HZT-4 és Lke-1/HZT-5** övezetek nem szerepelnek a hatályos Szabályozási terven.

Ugyanakkor a Szabályozási terven az **Lk-1/HZT-3 övezet** területfelhasználásból adódó jelölése nem felel meg, mivel azok Lke-1 területfelhasználási egység területén vannak. A hiba korrekciójaként ellenőrzésre kerültek a digitális adatállományok, melyből levezethető, hogy az eredeti szándék szerinti paraméterek megfelelőek voltak, csak az övezeti kód területfelhasználási egységhez kötött jelölése volt hibás mind a térképen, mind pedig az övezeti táblázatban. Ez a hiba az első véleményezési eljárásban sem derült ki.

A jelen módosítás során az ellentmondást meg kell szüntetni, mégpedig úgy, hogy az érintett Lke-1 jelű területfelhasználási egységre eső **hatályos Lk-1/HZT-3** építési övezetbe sorolt területen a paraméterek megtartása mellett az övezet jele változik **Lke-1/HZT-4** építési övezetre, az Lke-1/HZT-5 építési övezet pedig az (1) bekezdésben törlésre kerül.

Ahol szükséges, ott az OTÉK eltérést is meg kell kérni, mivel az Lke területfelhasználási egységek esetében az OTÉK kisebb beépítési mértéket, nagyobb zöldfelületi mutatót és kisebb beépítési magasságot határoz meg, mint az Lk területfelhasználási egységre.

F\_55: A Rákos út menti telkek a Tóth István utca és Széchenyi út közötti szakaszon a fentivel összhangban a létesíthető lakásszám lehetőség szerint növelendő (6)

**VÁLASZ:** Az Lke-1/HZT-4 övezetbe kerül Rákos út menti Lk-1/HZT-3 övezet, a paramétereivel együtt, mely 6 lakást tesz lehetővé.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni ~~a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület létesíthető, melyben az 77. § szerinti rendeltetések helyezhetők el,

b) meglévő lakóépület bontása után az eredeti számú, de legfeljebb négy lakásrendeltetési egység építhető vissza,

c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki,

d)<sup>125</sup> ~~a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az Lke-1/HZ-1 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.~~

**MEGJEGYZÉS: TÖRLENDŐ.** A d) pont szerinti Lke-1/HZ-1 építési övezet nincs a TKR 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén.

(4)<sup>126</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során:

a) az utcai sávban - amennyiben a korábbi épület nem rendelkezett épülethézaggal -, a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,

b) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.

(6) Az épület elhelyezése, bővítése során:

a) az utcai sávban az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,

b) épülethézag létesíthető.

(7)<sup>127</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban, vagy

b) kiszolgáló épületként

ba) önálló járműtárolóban az udvari sávban, vagy

bb) a hátsókertben,

c) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az a) pont szerint, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

(8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

## 74. Az Lke-1/SZ jelű szabadon-álló beépítésű építési övezetek előírásai

82. § (1) Az Lke-1/SZ jelű övezetek területén a telkek az szabadonálló szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be az Lke-1/SZ-1, Lke-1/SZ-2, Lke-1/SZ-3, Lke-1/SZ-4, Lke-1/SZ-5, Lke-1/SZ-6, Lke-1/SZ-7, és az Lke-1/SZ-8 és az Lke-1/SZ-9 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott,

c)<sup>128</sup> a TKR szerinti Rákospalota Öregfalú 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalú) területén területen az Lke-1/SZ-1, Lke-1/SZ-2, és az Lke-1/SZ-7 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

P\_9: Lke-1/SZ-2, Lke-1/SZ-7 övezetben a maximális rendeltetési egység szám csökkentését kérik 4-ről 2-re.

VÁLASZ: az övezetbe sorolt telkek méreteiből adódó építhető szinterületet 200-zal kell osztani, ennek alapján a 4 lakás igen kevés esetben létesíthető, az egy maximált érték. Az esetek többségében a 2 lakás, de legtöbbször az 1 lakás létesítése adódik. A korlátozási kártalanítási igények elkerülése végett lakásszám csökkentés most nem történik, hanem az épületen belül biztosítandó gk. tároló követelmény szigorodik : lásd 5) bekezdés új c) pontja

(4)<sup>129</sup> Az építési hely figyelembevétele során az Lke-1/SZ-4 jelű övezet kivételével

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) ~~a~~ másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,

d) a hátsókertben az 77. § (4) bekezdés b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(4a)<sup>130</sup> Az Lke-1/SZ-4 övezet területén

a) az előkert méretébe benyúló 34. § (2) szerinti épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszána egyharmada lehet,

b) az oldalkert és a hátsókert előírt méretébe benyúlhat legfeljebb 1,5 méterig erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet, előlépcső, előtető, az 1000 négyzetméter alatti telkek esetében a lehajtó rámpa egy szakaszának lefedését szolgáló, a terepszinttől legfeljebb 0,5 méterrel magasabb felső síkú födém,

F\_40 Palota Liget, oldalkertben álló rámpa lefedhetőségének megoldása Kérem kiegészíteni 82.§ 4a) bekezdést.:

VÁLASZ: ha a rámpa lehet az oldalkertben, akkor legyen lefedhető, bár akkor már az építési helyen kívülre eshet a pinceszint, vagyis a terepszint alatti beépítés.

c) a lakószobák legkisebb padlószint magassága 0,0 méter lehet,

d) a (98089/95), (98089/55) és a (98089/31) helyrajzi számú közterületet érintő, a szabályozási tervlapon javasolt szabályozási vonal szerinti telekalakítás megvalósítása esetén az érintett telkek építési vonalat is

meghatározó előkertje 6,0 m a szabályozási terven jelölt előkert helyett, és a közterületi határvonal változása miatt előkertnek nem minősülő teleksávban a szabályozási terv előkerti jelölését figyelmen kívül kell hagyni.

e) zárt szennyvíztározó, vagy szennyvíztisztító kisberendezés ideiglenesen sem létesíthető.

F\_29: Étv.13. § (2) bekezdés ba) "területeken a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályait közegészségügyi szempont szerint," kell figyelembe venni.

Kormányhivatal kiadja az engedélyt csatorna nélkül, használatbavételnél ebből probléma adódik.

VÁLASZ: Palota Újfalú területén (Palota Liget területe) az övezet kiegészül az ideiglenes szennyvíztározó és korszerű szennyvíztisztító kisberendezés tilalmával amellet, hogy a 7.§ is tartalmazza, de az hivatkozik ezen lehetőségek övezetben való kezelésére.

KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

VÁLASZ:

Javításra kerül.

(5)<sup>131</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglaltak kivételével - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,

P\_9: 2-nél több lakás esetén parkolás 100% ban épületen belül

VÁLASZ: Lásd c) pont.

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban,

c) A TKR szerinti Platán utcai kertváros településképi szempontból meghatározó területen az Lke-1/SZ-2 és Lke-1/SZ-7 jelű építési övezetekben kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítése esetén 100%-ban a főépületben

kell biztosítani.

## 75. Lke-1/IK jelű ikres beépítésű építési övezetek előírásai

83. § (1) Az Lke-1/IK jelű övezetek területén a telek az ikres beépítés szabályai szerint építhető be az Lke-1/IK-1, Lke-1/IK-2, Lke-1/IK-3, Lke-1/IK-4, Lke-1/IK-5, Lke-1/IK-6 és az Lke-1/IK-7 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével,

b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés,



c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki,

d) a rendeltetési egységek száma nem lakóépület esetén legfeljebb négy lehet,

e)<sup>132</sup> a [TKR](#) szerinti ~~9. számú Rákospalota Öregfalu~~ településképi szempontból meghatározó ~~(Öregfalu) területén-területen~~ az Lke-1/IK-2 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a [21. §](#) figyelembevételével.

(4)<sup>133</sup> Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) az utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban

ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,

bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,

c) ~~a~~ másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

d) a hátsókertben ~~az~~ [77. §](#) (4) [bekezdés b\) pont](#) szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>134</sup> Az ~~Lke-1/IK-6 és a Lke-1/IK-7 Lke-2/IK-6 és az Lke-2/IK-7~~ építési övezetben 30,0 méternél kisebb telkmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter.

F\_53, F\_54: Téves besorolás korrekciója (Lk-1 és Lke-1 közötti változásnak való megfeleltetés)

VÁLASZ: Mindkét övezet tartalmaz 30 méternél mélyebb telkeket, melyekre mélyebb hátsókerti előírás vonatkozik a paraméter táblázat szerint.

Az ellenőrzés alapján az Lke-2 jelölés sajtóhiba, ami javítandó, nem felel meg az (1) bekezdésben felsoroltaknak. Lke-2 területfelhasználás nincs a kerületben.

Emellett a hatályos 2. melléklet 5. táblázatában szereplő Lke-1/IK-6 és Lke-1/IK-7 övezetek nem szerepelnek a térképen. Ugyanakkor az Lk-1/IK-2 és Lk-1/IK-3 övezet területfelhasználásból adódó jelölése nem felel meg, mivel azok Lke-1 területfelhasználási egység területén vannak. A hiba korrekciójaként ellenőrzésre kerültek a digitális adatállományok, melyből levezethető, hogy az eredeti szándék szerinti paraméterek megfelelőek voltak, csak az övezeti kód jelölése volt hibás mind a térképen, mind pedig az övezeti táblázatban.

Ez a hiba az első véleményezési eljárásban sem derült ki. A jelen módosítás során a helyére kell tenni, mégpedig úgy, hogy az érintett Lk-1/IK-2 és Lk-1/IK-3 építési övezetek paramétereinek megtartása mellett az övezet jele változik.

Ahol szükséges, ott az OTÉK eltérést is meg kell kérni, mivel az Lke területfelhasználási egységek esetében az OTÉK kisebb beépítési mértéket, nagyobb zöldfelületi mutatót és kisebb beépítési magasságot határoz meg, mint az Lk területfelhasználási egységre.

(6) Az építési hely kijelölésének és az épület elhelyezésének további szabályai:

a) nem beépített ikerelken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,

b) ikerház - az [OTÉK](#) szerint meghatározottak szerint - egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,

c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a szomszédal azonos síkban való csatlakozással kell kialakítani,

d) korábbi két ikertelek összevonása esetén az építési hely összevonódik, és azon az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ikertelkek irányába mindkét oldalon legalább 3,5-3,5 méteres oldalkert legyen.

(7) Amennyiben az ikertelkek sorában a teleknek nincs ikertelek párja, akkor

a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,

b) 16,0 méternél szélesebb, vagy sarok telek esetén az építési helyet szabadon állóan kell megállapítani a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező, de legalább 3,5-3,5 méteres oldalkerttel.

(8) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a)<sup>135</sup> egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

(9) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatásamegváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

## 76. Az Lke-1/O jelű oldalhatáros-oldalhatáron álló beépítésű építési övezetek előírásai

84. § (1)<sup>136</sup> Az Lke-1/O jelű övezetek területén a telek az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint építhető be az Lke-1/O-1, Lke-1/O-2, Lke-1/O-3, Lke-1/O-4 és az Lke-1/O-5 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafusé § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3)<sup>137</sup> A telken

a) egy főépület helyezhető el - a (8) bekezdés szerinti kivétellel -, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

c) a TKR szerinti 9. számú Rákospalota Öregfalu településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén-területen az övezetekben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

(4) Az építési hely - ha a Szabályozási terv szabályozási eleme másként nem rendelkezik - a teleknek azon az oldalán van, amely az utca kialakult beépítési rendjének megfelelő. Az oldalhatáros építési hely a telek másik oldalhatára mentén lehet, ha

a) a telek mindkét oldalhatárán épület áll, és a kialakult beépítési rend szerinti épületelhelyezést az oldalhatáron álló szomszédos épület szerkezeti kialakítása nem teszi lehetővé, vagy

b) a korábbi épület az ellentétes oldalon állt, és az építési rend szerinti oldalon az épület elhelyezése értékes növényzet kivágásával járna.

(5)<sup>138</sup> Az építési hely figyelembevétele során - a (89) bekezdés szerinti nyúlványos telek kivételével –

F\_52 a 84.§ (5) bekezdésében hibás a (8) bekezdésre való hivatkozás, az helyesen (9)-es bekezdés:

VÁLASZ: javítva

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

c) utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,

d) a hátsókertben az 77. § (4) bekezdés b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(6)<sup>139</sup> 4,5 méteres épületmagasság betartásával az oldalkert mérete

a) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,5 méterre,

b) 11 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,5 méterre csökkenthető.

(7)<sup>140</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

(8)<sup>141</sup> Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatásam megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható, ami lakórendeltetés létesítése esetén legfeljebb 1 darab személygépjármű számára megengedett.

(9)<sup>142</sup> Az Lke-1/O-5 építési övezetben, valamint ahol az Lke-1/O-3 építési övezetben a Szabályozási terv lehetővé teszi:

a) nyúlványos telek kialakítható, és

b) az utca menti visszamaradó telken

ba) az épület oldalhatárosan helyezendő el,

bb) a 18 métert elérő telekszélesség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető,

c) a nyúlványos telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető az építési helyen belül;

d) egy telken

da) a legkisebb előírt telekméret kétszeresét meghaladó telekméret esetén két főépület,

db) az *ea)* pont szerinti méretet el nem érő telken, továbbá a nyúlványos és a visszamaradó telek esetén egy-egy főépület

létesíthető.

(10) Az Lke-1/O-1 építési övezetben 50 méternél mélyebb telken az utcai sáv mérete 30 méter.

P\_6: Tm-Ek-25 növelés Tm-Ek-30 ra

VÁLASZ: telekmélységhez kötve támogatható, két tömböt érint, önálló övezet bevezetése nem indokolt.

## XVII. Fejezet

### A településközpontok (Vt)

#### 77. A Vt-H jelű kerületközponti építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

85. § (1) A Vt-H jelű településközponti területek övezetei a sűrű beépítésű, - az építési övezettől függően zárt sorú vagy **szabadonállószabadon álló** -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) szállás jellegű,
  - f) igazgatási, irodai,
  - g) sport,
  - h) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés (K+F), továbbá
  - i) a fő rendeltetést nem zavaró
    - ia) vendéglátó,
    - ib) önálló parkolóház, mélygarázs, valamint
    - ic) a lakosság napi igényeit kielégítő
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- c) lakás rendeltetési egység a közterülettel határos földszinti traktusban,
- d) főrendeltetésű épületet kiszolgáló épület, továbbá
- e) a hátsó kertben az **OTÉK** szerint megengedett épület, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével,
- f) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén

- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a szállás- és sportjellegű intézmény telkének kivételével, ahol autóbusz számára parkoló létesíthető,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## 78. A Vt-H jelű kerületközponti építési övezetek előírásai

86. § (1)<sup>143</sup> A Vt-H jelű építési övezetek területén a telek a zártosurú beépítés szabályai szerint építhető be a Vt-H/Z-1, Vt-H/Z-2, Vt-H/Z-3 és a Vt-H/Z-4 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafusa §~~ rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 85. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 6. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 85. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont és a (4) bekezdés figyelembevételével,

b) a K+F nem üzemi technológiájú rendeltetési egység csak a Bácska utca - Deák utca - Fő út - Széchenyi tér által lehatárolt területen létesíthető,

c) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén:

a) nem létesíthető rendeltetések

aa) lakás,

ab) a szálláshely-szolgáltató épülethez tartozó vendégszoba,

ac) önálló raktár,

b)<sup>144</sup>

(5) Az építési övezetek területén

a) földszinti épületrész, és pince földmémén zöldtetős tetőkert, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek;

b) az övezet be nem épített telkein elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció;

c)<sup>145</sup> a zártosurú beépítési módú területen az egymással szomszédos telkeken a mélygarázs, valamint a földszinten az igazgatási, egészségügyi, szociális és kulturális funkciók létesítése érdekében a helyiségek a telekhatáron összeköthetők egymással a terepszint alatt és a földszinten, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével;

d)<sup>146</sup> a c) pont szerint kialakított mélygarázs esetén a parkolási kötelezettség bármelyik telken biztosítható.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén legalább 80%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,

c)<sup>147</sup> emelőszerkezetes parkoló-berendezés létesíthető a 15. § (2) bekezdés figyelembevételével.

(7)<sup>148</sup> A Vt-H/Z-3 építési övezetben az építési hely figyelembevételének során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 80%-ban beépítésre kerül.

(8)<sup>149</sup> A Vt-H/Z-1 építési övezetben a parkolási szintterületi mutató 1,0

- a) az 500 ~~m<sup>2</sup>~~-négyzetméternél kisebb méretű telken és
- b) a saroktelken.

87. § (1) A Vt-H/AI jelű építési övezetek területén a telek

- a) hosszúútvonal a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a VT-H/AI/Z-M1 építési övezetben, azzal, hogy a szabályozási terven jelölt építési helyen belül, a végleges hasznosításig szabadon állóan is beépíthető,

PV\_15

szabadonálló épületelhelyezés és vendéglátási rendeltetés lehetősége stb.

VÁLASZ:

Vt-H/AI/Z-M1 övezetben a rendeletszövegbe beépítésre kerül, hogy a zárt sorú építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető.

ÁFI záróvélemény alapján pontosítva.

- b) a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a VT-H/AI/SZ-N1, VT-H/AI/Te-1, VT-H/AI/Te-2 és a VT-H/AI/SZ-K1

építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 85. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 6. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyek a 85. § szerinti rendeltetések közül övezetenként eltérő elsődleges rendeltetést szolgálnak az alábbiakban felsoroltak szerint:

- a) a Vt-H/AI/Z-M1 jelű építési övezet területén *(művelődési)*
  - aa) kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, vendéglátó valamint
  - ab) azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő kiskereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó

PV\_15

Kéri vendéglátási rendeltetés lehetőségét.

VÁLASZ:

A rendelkezés kiegészül.

rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;

- b) a Vt-H/AI/SZ-N1 jelű építési övezet területén *(nevelési)*
  - ba) oktatási, nevelési,
  - bb) igazgatási, sport és
  - bc) szálláshely-szolgáltató rendeltetést, valamint

azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;

c) a Vt-H/AI/Te-1 jelű építési övezet területén *(egyházi)* kizárólag a fő rendeltetés szerint hitéleti funkciójú épületek helyezhetők el;

d) a Vt-H/AI/Te-2 jelű építési övezet területén *(egyházi)*

da) fő rendeltetés szerint hitéleti funkciójú épületek,

db) az azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységek,

dc) telkenként legfeljebb 2 szolgálati lakás, valamint

azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;

e) a Vt-H/AI/SZ-K1 jelű építési övezet területén *(kereskedelmi)*

ea) igazgatási,

eb) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató,

ec) irodai,

ed) szálláshely-szolgáltató,

ee) kiskereskedelmi,

ef) nem ipari jellegű lakossági szolgáltató és vendéglátó

rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó, legalább 5,0 méter legkisebb épületmagasságú épületek helyezhetők el.

(4) Földszinti épületrész, és pince földmémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén,

aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,

ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 80%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

88. § (1) A Vt-H/SZ-Sp1 jelű építési övezet területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 85. §-ban foglaltakkal**, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival~~ és a **2. melléklet 6. számú** táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére**.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **85. §** szerinti rendeltetések közül

a) fő rendeltetés szerint sport- és rendezvénycsarnok, labdarúgó stadion, valamint

b) a testedzéshez és a szabadidő eltöltéshez kapcsolódó szolgáltató,

c) vendéglátó,

d) kulturális, és közösségi szórakoztató, továbbá

## e) szálláshely-szolgáltató

rendeltetést és a felsoroltakat kiszolgáló, vagy a kiegészítő rendeltetéseket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.

(3a) Az építési övezetben mobil építményként jegyárúsító, büfé, szociális helyiség elhelyezhető.

**PV\_3:**

Kéri a sportlétesítmények területére mobil konténer jegyárúsító, büfé valamint szociális helyiség telepítésének lehetőségének biztosítását.

VÁLASZ: Kizárólag a sportterületeken

(4) 1000 főnél nagyobb befogadóképességű közönségforgalmat vonzó épület elhelyezésének feltétele az Illyés Gyula utcáról a Szabályozási terven jelölt kiszolgáló útra való behajtást biztosító önálló balra kanyarodó sáv megléte.

(5) A Szabályozási terven - a Budai II. Stadion keleti telekhatára mentén - jelölt, az Illyés Gyula utca és az Egres sor közötti átközlekedést biztosító javasolt közforgalmú magánút szélessége legalább 10,0 méter.

(6) A templom apszisa felé néző épület homlokzatmagassága legfeljebb 10,0 méter lehet.

(7) Földszinti épületrész, és pince földemén zöldtetős tetőkeret, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

(8) Az övezet be nem épített telkein elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.

(9) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén legalább 50%-ban a főépületben kell biztosítani, az efeletti arányban

aa) a telken belüli fásított parkolóban, vagy

ab) a közterületi telekhatártól légvonalban mért, legfeljebb 500,0 méteren belül lévő parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy más, saját tulajdonban lévő más ingatlanon

lehet kialakítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

89. § (1) A Vt-H jelű Vt-H/AI/SZ-Eü1 építési övezet területe kizárólag egészségügyi létesítmény céljára szolgál, mely a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 85. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 6. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyekben a 85. § szerinti rendeltetések közül kizárólag

aa) egészségügyi rendeltetés, valamint

ab) azt kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egység létesíthető.

b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.





## XVIII. Fejezet

### Az intézményterületek (Vi-2, Vi-3)

#### 79. A Vi-2 és a Vi-3 jelű intézményi építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

90. § (1) A Vi-2 és a Vi-3 jelű intézményi területfelhasználású terület övezetei - az építési övezettől függően - jellemzően szabadon álló, szükség esetén több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakossági intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

a) igazgatási, irodai,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) sport,

f) vendéglátó,

g) önálló parkolóház, mélygarázs,

h) lakás, továbbá

i) a fő rendeltetést nem zavaró

ia) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatói rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,

ib) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt, kivéve, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,

b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,

c) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló rendeltetés épületen kívül,

d) a hátsó kertben az [OTÉK](#) szerint megengedett épület, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével,

e) telepengedély-köteles, vagy a telep létesítésének bejelentés köteles, továbbá a tűzvédelmi hatóság ellenőrzéséhez kötött egyes termelő és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5)<sup>150</sup> Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -

a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a szállásjellegű intézmény telkének, továbbá az intézményeket kiszolgáló egyéb autóbuszok parkolói kivételével,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## 80. A Vi-2/SZ jelű **szabadonállószabadon álló** beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

91. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be a Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-2, Vi-2/SZ-K1, Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3 és a Vi-2/SZ-G4 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá az 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 7. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.**

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 90. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével,

b) lakás

ba) a Vi-2/SZ-K1 és a Vi-2/SZ-2 építési övezetben nem létesíthető,

bb) a Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3 és a Vi-2/SZ-G4 építési övezetekben lakás csak szolgálati lakásként létesíthető,

c) kiszolgáló épület nem létesíthető,

d) alapfokú nevelési oktatási intézmény esetében a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-, sportudvar, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni,

e) a Vi-2/SZ-2 építési övezetben elhelyezhető

ea) üzemanyag-töltő állomás,

eb) a földszintes járműtároló kivételével kiszolgáló épület,

f)<sup>151</sup> a Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3 ~~és a~~ Vi-2/SZ-G4 építési övezetben telepengedély köteles és bejelentés köteles telep létesítési tevékenység, továbbá 3,5 tonnánál nagyobb gépjármű céljára parkoló elhelyezése megengedett.

g) a Vi-2/SZ-G3 építési övezetben átmeneti hasznosításként kemping és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények, valamint felszíni kék fával telepített parkoló legfeljebb egy portaépülettel létesíthető.

### PV\_12

A partner telkei a Vi-2/SZ-G3 övezetben a Mogyoródi úttól délre találhatók, melyeket egy részről a Mogyoródi út szélesítése érint, másrésztől a telkek déli végei a TSZT miatt Zkp-Kk/1 övezetbe kerülnek, így a telkek hasznosítható területének több mint felét elveszíti.

Kiszolgáló épületek elhelyezhetőségét kéri, annak érdekében, hogy a Kossuth utcai lakótelep parkolási hiányát a telkein oldja meg. Valamint az egybefüggő 11 ezer m<sup>2</sup>-es területén campinget szeretne létesíteni.

VÁLASZ:

A kiszolgáló épületként a parkolási funkció nem támogatható a területen, mert ez egy garázssor kialakulásához vezethet. Helyette a felszíni kék fás parkoló egy portaépülettel támogatható, illetve a kemping és a hozzá tartozó kiszolgáló építmények létesítése is támogatható. A „kék fák” fogalma beépül a rendeletbe.

(4) A Vi-2/SZ-G4 építési övezetben a meglévő épületek figyelembevételével legfeljebb 50,0 méteres hosszon 10,0 méter széles magánút kialakítható.

(5) A Vi-2/SZ-K1 építési övezetben

a) a [90. § \(3\) bekezdés e\)](#) pont szerinti szolgáltató tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, helyiség létesíthető,

b) a [telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § \(8\) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.](#)

P\_10: b) A Vi-2/SZ-K1 övezetben a zöldfelületi mutató csökkentését kéri 30 %-ról 20 %-ra.

VÁLASZ: csak fásítási kedvezménnyel, de akkor is csak 5% fásítás + 25% zöldfelület kell

(6)<sup>152</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) az építési övezetekben új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani, a [b\)](#) és [c\) pont](#)ban foglalt kivétellel,

b) a Vi-2/SZ-2 építési övezetben új épület létesítése esetén legalább 70%-ban a főépületben kell, 70% feletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

c) a Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3 és a Vi-2/SZ-G4 övezetekben új épület létesítésénél főépületen belül, vagy telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani,

d) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, önálló terepszint alatti építményben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

(7)<sup>153</sup> ~~Ahol a telek egyik része Vi-2/SZ-G3 építési övezetbe, másik része Zkp-Kk/1-Zkp-1 vagy Zkp-Kk/2-Ek-4 övezetbe sorolt, ott a Vi-2/SZ-G3 övezetbe sorolt telekterületre a 2. mellékletben rögzített zöldfelületi arány 30%-ra csökkenthető. A telek övezethatár menti megosztása esetén ez a kedvezmény nem alkalmazható.~~

## 81. A Vi-2/Te jelű - kialakult intézményi - templom építési övezet előírásai

92. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetekben a Vi-2/Te-1 jelű építési övezetek területe egyházi intézmény, templom céljára szolgál, a telek és a beépítés kialakult állapotú.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ [§](#) rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal](#), a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 7. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel, [figyelemmel az 1.§ \(6\)-\(7\) bekezdésére.](#)

**81/A.<sup>154</sup> A Vi-2/HZ jelű –hézagosan zárt sorú építési övezet előírásai**

92/A. §<sup>155</sup> (1) Az Vi-2/HZ jelű építési övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül Vi-2-/HZ-1 építési övezetben.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 7. számú táblázataiban táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 90. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével,

b) lakás csak szolgálati lakásként létesíthető,

c) alapfokú nevelési oktatási intézmény nem létesíthető,

d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Az építési hely figyelembevétele során

a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(6) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatásamegváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható.

**82. A Vi-2/SZ-N1 jelű szabadonállószabadon álló beépítésű -nem alapfokú - intézményi építési övezet előírásai**

93. § (1) A Vi-2/SZ-N1 jelű építési övezet területén a telek a szabadonállószabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 7. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el,

b) a 90. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

ba) lakás - a szolgálati lakás kivételével-,

bb) kereskedelmi, szolgáltató, szállás - a nevelési intézmény fő rendeltetése szerinti szálláshely kivételével-,

bc) vendéglátó,

bd) önálló parkolóház, mélygarázs,

be) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás

rendeltetés.

(4) A telek megengedett beépítési mértéke feletti terület legalább 50%-án játszó-, sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell kialakítani.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

### 83. A Vi-2/SZ-L1, Vi-2/SZ-L2 és a Vi-2/SZ-L3 jelű ~~–szabadonállós~~szabadon álló beépítésű - jellemzően alapfokú - intézményi építési övezet előírásai

94. § (1) A Vi-2/SZ jelű építési övezetek területén a telek a szabadonállósszabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a Vi-2/SZ-L1 és a Vi-2/SZ-L2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival és a 2. melléklet 7. ~~számú~~-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 90. § szerinti rendeltetések létesíthetők.

(4)<sup>156</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani a *c)* bekezdés figyelembevételével,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,

c) rekreáció, sport és vendéglátási rendeltetés esetén felszíni parkolóban lehet biztosítani.

(5)<sup>157</sup> A Vi-2/SZ-L1 építési övezetben a Szövőgyár utca felé előkertet csak a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszon kell tartani, a terület többi telke az utcafrontos beépítés szabályai szerint építhető be.

### 84. A Vi-2/SZ-V1- és a Vi-2/SZ-V2 jelű szabadonállósszabadon álló beépítésű intézményi építési övezet előírásai

95. § (1) A Vi-2/SZ-V1 és a Vi-2/SZ-V2 jelű építési övezet~~ek~~ területén a telek a szabadonállósszabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival és a 2. melléklet 7. ~~számú~~-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) a 90. § szerinti rendeltetések helyezhetőek el a b) pont figyelembevételével,

b) kereskedelmi rendeltetés

ba) legnagyobb bruttó alapterülete az egyes főrendeltetésű épületekhez tartozóan a területen összesen nem lehet nagyobb 500,0 négyzetméternél,

bb) önálló kereskedelmi rendeltetés nem lehet nagyobb 300,0 négyzetméternél,

c) meglévő épület bővítése, átépítése-átalakítása esetén az épületek között legalább az épületmagasságnak megfelelő méretű távolságot kell biztosítani,

d) új épület létesítése során azt a meglévő vagy tervezett szomszédos épülettől legalább 15,0 méter, a 19. számú műemléki épülettől 20,0 méter távolságra kell telepíteni.

(4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(5) A Vi-2/SZ-V1 építési övezetben csak a Pestújhelyi utcával határos telek kialakítása során alkalmazható a 2. melléklet szerinti 20000 négyzetméteres csökkentett telekméret. Az így kialakított telek legkisebb szélessége 90,0 méter, legkisebb oldalkerti mérete 4,5 méter lehet.

Ö\_51: Az ÉPK telekosztását lehetővé tevő övezeti PARAMÉTEReket kell kialakítani

VÁLASZ: a kapott telekmegosztási elképzelések alapján a mentőállomást tartalmazó kis telek önálló Vi-2/SZ-V2 övezetbe kerül. A visszamaradó telekméret megosztását az új előírás lehetővé teszi.

### 85. A Vi-2/EV-1 jelű közlekedési eszközváltó létesítmény építési övezet előírásai

96. § (1)<sup>158</sup> A Vi-2/EV-1 építési övezet területén a telek a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be és a közlekedési eszközváltást kiszolgáló, illetve kiegészítő parkolási létesítmény elhelyezését szolgálja, melyen kereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó rendeltetés is létesíthető.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 7. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület létesíthető,

b) a 90. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

ba) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

bc) szállás jellegű,

rendeltetés.

(4) A vasút KöÖk övezetének határa és az épület közötti legkisebb távolság legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.

F\_24: 96. § (4) „A vasút KöÖk övezet határa és az épület közötti legkisebb távolság legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.” A vasút KöÖk övezetben van, „vasút övezet” nincs.

VÁLASZ: Javítva .

(5) A telkek nem keríthetők le a közterület felől.

(6) A parkolókat korlátlan közhasználattal kell kialakítani oly módon, hogy a szomszédos KöÖk övezetben létesítendő P+R parkoló területtel funkcionálisan összekapcsolható legyen, mind a gyalogos és kerékpáros, mind a gépkocsi forgalom tekintetében.

(7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése esetén, a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(8) Telkenként legalább az előírt parkolóférőhely 50%-ának megfelelő mennyiségű kerékpár fedett tárolása biztosítandó.

## 86. A Vi-2/SZ-P1 **szabadonállószabadon álló** beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

97. § (1)<sup>159</sup> A Vi-2/SZ-P1 építési övezet területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítés szerint építhető be.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafusa~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal**, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú**-táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére**.

(3) A telken

a) több főépület létesíthető, melyekben a **90. §** szerinti rendeltetések helyezhetők el a **b) pont** figyelembevételével,

b) lakás rendeltetés nem létesíthető a szolgálati lakás kivételével,

c) egy épületben több önálló rendeltetési egység létesíthető,

d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Az egymással szemben átfedésben lévő épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb az övezet szerinti telepítési távolságnál, ha egyébként a homlokzatok között telepítési távolságot nem kellene tartani, és az épület

a) tűzfalal, vagy nyílás nélküli homlokzattal tekint a szomszédos telken lévő épület felé, továbbá

b) homlokzata nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) új épület létesítése esetén legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

## 87. A Vi-3 jelű **szabadonállószabadon álló** beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

98. § (1) A Vi-3 jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be a Vi-3/AI/SZ-N1, Vi-3/AI/SZ-TN1-cs, Vi-3/AI/SZ-TN2-cs és a Vi-3/AI/SZ-TN3-cs építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafusa~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal**, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a **2. melléklet 8. számú**-táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére**.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **90. §** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

a) lakás - a szolgálati lakás kivételével -, szállás,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) önálló parkolóház,



d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,

e) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb rendeltetés.

(4) Ahol az előkert nincs meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni.

(5) Meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet.

(6) Az alapfokú nevelési oktatási intézmény telkén a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni.

(7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

99. § (1) A Vi-3/AI jelű építési övezetek területén a telek a szabadonálló szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be a Vi-3/AI/SZ-M1 és a Vi-3/AI/SZ-K1 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 8. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melynek rendeltetését a (5)- (6) bekezdések határozzák meg,

b) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) A Vi-3/AI/SZ-M1 jelű építési övezet területén épület a 90. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

a) lakás,

b) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,

c) önálló parkolóház,

d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás

rendeltetés.

(5) A Vi-3/AI/Z-K1 jelű - jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási, irodai rendeltetésű - építési övezet területén

a) a 90. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,

ab) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,

ac) önálló parkolóház,

ad) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás

rendeltetés.

b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

100. § (1) A Vi-3 jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonállószabadon álló** beépítési mód szabályai szerint építhető be a Vi-3/AI/SZ-P1 és a Vi-3/AI/SZ-P2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén **a jelen paragrafusa §** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú**-táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.**

(3) A telken

a) egy épületben több önálló rendeltetési egység létesíthető, melyekben a **90. §** szerinti rendeltetések létesíthetők a **b)-c) pontok** figyelembevételével,

b) a Vi-3/AI/SZ-P1 jelű építési övezet területén a **90. §** szerinti rendeltetések helyezhetők el, lakás kizárólag a telken megengedett legnagyobb szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető,

c) a Vi-3/AI/SZ-P2 jelű építési övezet területén a **90. §** szerinti alapfokú intézmények épületei és rendeltetései közül kizárólag

ca) bölcsőde, óvoda, továbbá

cb) szolgálati lakás

létesíthető,

d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Földszinti épületrész vagy pince zárófödémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

(5) A Parkváros teljes beépítéséig a beépítésre szánt, de még nem beépített telken elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

## **88. A Vi-3/TU-1 jelű - kialakult lakáscélú - építési övezet előírásai**

101. § (1) A Vi-3/TU-1 jelű építési övezet területén a telek kialakult úszótelkes, telepszerű beépítésű.

(2) Az építési övezetek területén **a jelen paragrafusa §** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni **a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a **2. melléklet 8. számú**-táblázatában rögzített paraméterekkel, **figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.**

(3) A telken

a) a beépítési paraméterek kialakultnak tekintendők, a meglévő lakóépületeken kívül új főépület nem létesíthető,

b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a **90. §** szerinti rendeltetések helyezhetők el,

c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető,

d) az önálló rendeltetési egységek száma lakásmegosztással nem növelhető, a lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja,

e) az épület földszinti átalakítása során

ea) a rendeltetési egység szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetési módja megváltoztatható,

eb) lakás rendeltetésre nem változtatható.

(4) A parkolási kötelezettség meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az úszótelket övező közterületen biztosítható.

### **89. A Vi-3/Te jelű - kialakult intézményi - templom építési övezet előírásai**

102. § (1) A Vi-3 jelű építési övezetekben a Vi-3/Te-1 építési övezetek területe egyházi intézmény, templom céljára szolgál, a telek és a beépítés kialakult állapotú.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 8.-számú táblázataiban táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

## XIX. Fejezet

### Gazdasági területek (Gksz-1, Gksz-2, Gip-E)

#### 90. A Gksz-1, a Gksz-2 és a Gip-E jelű gazdasági építési övezetekre vonatkozó általános előírások

103. § (1) A Gksz-1 jelű gazdasági terület építési övezetei - az építési övezettől függően - **szabadonállószabadon álló** vagy zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetei - az építési övezettől függően - **szabadonállószabadon álló** vagy zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően termelési, raktározási rendeltetésű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(3) A Gip-E jelű gazdasági terület építési övezetei **szabadonállószabadon álló**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően energiatermelési tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.

(4)<sup>160</sup> Épület, önálló rendeltetési egység - ha az építési övezetek másként nem rendelkeznek:

- a) termelési, raktározási,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés (K+F), igazgatás,
- d) védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- e) védőtávolságot nem igénylő üzemi,
- f) irodai, igazgatási,
- g) szállás jellegű,
- h) vendéglátó,
- i) sport,
- j) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- k) szolgálati lakás - telkenként maximum egy -,
- l) parkolás,
- m) üzemanyag-töltő állomás

rendeltetés céljára létesíthető, vagy ilyen rendeltetés céljára módosítható, melyek egy épületen belül egyesesen is kialakíthatók.

(5) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló - ahol az övezet előírása lehetővé teszi-,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén telkenként több épület elhelyezhető.

(7) Meglévő lakóépület felújítható, átalakítható, magastetővel - ha a [TKR](#) nem tiltja - lefedhető, abban tetőtér beépítés kialakítható, de új lakás célú rendeltetés - az építési övezetben megengedett szolgálati lakás kivételével - nem hozható létre.

(8) Az övezetekkel határos közterületen nem helyezhető el építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, közterületi pavilon, vendéglátó terasz.

(9) Az épületek lapostetős és alacsony (20° alatti) hajlásszögű tetőzet kialakításánál a kedvezőtlen környezeti hőhatások csökkentése érdekében

a) világos színű (magas albedó értékű) tetőfedést, külső szigetelést, bevonatot vagy színezést kell alkalmazni,

b) zöldtető, napelem, napkollektor felülvilágító telepíthető,

c) a tetőzeten összegyűlő esővíz hasznosítása céljából az 1000,0 négyzetmétert meghaladó tetőfelülethez öntözőrendszerre kapcsolt ciszternát kell létesíteni.

(10) Az építési övezetek területén

a) a [\(4\) bekezdés](#) szerint létesülő rendeltetést kiszolgáló ~~járó~~ gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja a telken és a közvetlenül szomszédos telken meglévő épület, továbbá a Gksz besorolású övezettel szomszédos lakóterületen lévő lakóépület rendeltetésszerű használatát,

b) a telek bejáratához kapcsolódó maximum 50,0 négyzetméter bruttó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető,

c) a hátsókertben az [OTÉK 35. § \(7\) bekezdés](#)ében szabályozott épületek nem létesíthetők,

d)<sup>161</sup> ahol a szabályozási terv nem jelöl előkerti sávot, ott az épület elhelyezése a közterületi telekhatárra nem kötelező.

(11) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított, vagy intenzíven fásított felszíni parkolóban, mélygarázsban, vagy az épületen belül kell megoldani, a [12. §](#) figyelembevételével.

(12) A megfelelő izoláló zöldfelületi rendszer kialakítása érdekében, amennyiben az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik

a) az elő-, az oldal-, és a hátsókert - külön-külön figyelembe vett - területének legalább 20%-án csak zöldfelület, vagy intenzíven fásított parkoló létesíthető, és az így számolt zöldfelület területe és a 2. ~~számu~~ *mellékletben* előírt legkisebb zöldfelületi arány szerint számolt terület közül a nagyobbat kell figyelembe venni,

F\_44: mellékletekre való merev hivatkozást követően „számu” szó törlendő (6/A. § (2), 37. § (1), 42. § (2), 103. § (12), 139. § (1) – szerintem a „táblázat” szavak előtt is ki kellene venni a „számu” szót, mert a táblázatok megnevezése is : 1., 2. stb. táblázat, nem pedig 1., 2., ... számu táblázat

VÁLASZ: a normaszövegben mindenütt javításra került.

b) meglévő zöldfelületként kialakított terület építés céljára csak akkor vehető igénybe, ha

ba) a megszűnő zöldfelülettel megegyező méretű zöldfelület pótlásra kerül a telken belül, vagy

bb) legalább a területével megegyező méretű, biológiailag aktív tető jön létre.

## 91. A Gksz-1/SZ-1 jelű építési övezet előírásai

104. § (1) A Gksz-1/SZ-1 jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló szabadon álló** beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 9. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

a) termelési, raktározási,

b) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,

c) szállás jellegű,

d) sport,

e) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,

f) szolgálati lakás,

g)<sup>162</sup>

rendeltetés.

(4) A területen 500,0 négyzetméternél nagyobb alapterületű új épület elhelyezése esetén a telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § (8) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

## 92. A Gksz-1/SZ-2 jelű építési övezet előírásai

105. § (1) A Gksz-1/SZ-2 jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 9. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

a) termelési, raktározási,

b) szállás jellegű,

c) szolgálati lakás,

d) parkolás,

e) üzemenyagtöltő állomás

rendeltetés.

## 93. A Gksz-1/SZ-3 és a Gksz-1/SZ-4 jelű építési övezetek előírásai

106. § (1) A Gksz-1/SZ jelű építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a Gksz-1/SZ-3 és a Gksz-1/SZ-4 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 9. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben 103. § szerinti rendeltetések létesíthetők.

(4)<sup>163</sup> A Gksz-1/SZ-3 jelű építési övezet területén

a) a közművesítettség mértéke közcsatorna kiépítéséig részleges lehet, a szennyvíz elvezetésére megfelelően méretezett, ~~korszerű~~ szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. § előírásainak betartása mellett;

b) az 500,0 négyzetméternél nagyobb alapterületű új épület elhelyezése esetén a telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § (8) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

VÁLASZ:

Javításra kerül.

#### 94. A Gksz-1/Z-1 és a Gksz-1/Z-3 jelű építési övezetek előírásai

107. § (1) A Gksz-1/Z jelű építési övezetek területén a telek a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be a Gksz-1/Z-1 és a Gksz-1/Z-3 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 9. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási,

ab) szállás jellegű

rendeltetés;

b) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon megengedett;

c) fémhulladék feldolgozás célú tevékenység az övezetben nem végezhető;

d) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(4) Az építési övezet területén a telkek feltárása érdekében legalább 6,0 méter széles magánút létesíthető.

(5) Az építési hely megállapítása során, amennyiben a telek hátsó szomszédját kialakult nyúlványos telek alkotja, úgy a hátsókert a telepítési távolság figyelembevételével 3,75 méterre csökkenthető.

(6) 5000,0 négyzetméteres vagy ezt meghaladó telekméret esetén az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 20,0 méter lehet.

## 95. A Gksz-1/Z-2 jelű építési övezet előírásai

108. § (1) A Gksz-1/Z-2 jelű építési övezet területén a telek a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 9. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

aa) a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási,

ab) 2000,0 négyzetméter bruttó szintterületünél nagyobb kiskereskedelmi építmény,

ac)<sup>164</sup>

ad) ~~vendéglátó~~,

ae) sport,

af) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, rendeltetés;

b) nem helyezhető el sem önálló, sem kiszolgáló funkcióként a 3,5 tonna össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye és ennek megfelelő tevékenység sem folytatható;

c) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg;

d)<sup>165</sup> a telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § (8) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

P\_18: Gksz-1/Z-2 jelű övezetben vendéglátás funkció megengedése. 108. §

VÁLASZ: javításra kerül

P\_18: A közterület fölé a homlokzat benyúlást kéri +4,25 m fölött. 27. § csak a Vt-H/Z övezetben engedi

VÁLASZ: a 27.§ kiegészítésre kerül.

## 96. A Gksz-2/SZ jelű építési övezetek előírása

109. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a telek a szabadonálló szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a Gksz-2/SZ-1, Gksz-2/SZ-2, Gksz-2/SZ-3, Gksz-2/SZ-4, Gksz-2/SZ-5, Gksz-2/SZ-6, Gksz-2/SZ-7, Gksz-2/SZ-8, Gksz-2/SZ-9, Gksz-2/SZ-10, Gksz-2/SZ-11 és a Gksz-2/SZ-15 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 10. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(4) A Gksz-2/SZ-1, Gksz-2/SZ-2, Gksz-2/SZ-3, Gksz-2/SZ-5, Gksz-2/SZ-6, Gksz-2/SZ-7, Gksz-2/SZ-9 és a Gksz-2/SZ-15 jelű építési övezetek területén a lokális vizek visszatartására az átépülő telkeken helyi



csapadékvíz gyűjtő medence építése szükséges, kivéve, ahol a csapadékvíz az előtisztítás után elvezethető az élővízi befogadóba.

(5) A Gksz-2/SZ-5 jelű építési övezetben egybefüggően maximum 500 parkolóhelyet lehet kialakítani, melynek legfeljebb a fele helyezhető el a 3. sz. főközlekedési út felőli oldalon, a közterületi telekhatár és az épület közötti előkertben.

(6)<sup>166</sup> A Gksz-2/SZ-6 jelű építési övezetben a Szabályozási terv szerinti magánút kialakítása esetén lehet telekosztást végrehajtani. Magánút hiányában csak a (91176) hrsz. közterület felől oszthatók új telkek, nyeles telek nem létesíthető.

(7) A Gksz-2/SZ-7 jelű építési övezetben a Károlyi Sándor utca mentén a Szabályozási terven jelölt javasolt szabályozási vonal végrehajtása esetén az előkerti jelölést az új közterületi telekhatárhoz igazodóként kell alkalmazni, ez esetben beforduló előkerti jelölés nem alkalmazható.

F\_49: A Károlyi Sándor utcai bővületet lehessen a telekhez szabályozni javasolt szabályozási vonal jelöléssel.

VÁLASZ: a szabályozási terven feltüntetett előkerti jelölések addig élnek, amíg a nem kötelező telekhez való közterületi hozzászabályozás nem valósul meg. A végrehajtás után a szöveges előírás életbe lép és kezelni tudja az új helyzetet.

## 97. A Gksz-2/SZ-12 jelű építési övezet előírásai

110. § (1) A Gksz-2/SZ-12 jelű építési övezet területén a telek a szabadon-álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezete területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. ~~számú~~-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem helyezhető el a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási rendeltetés;

b) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg;

c) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(4) Az övezet területén magánút létesíthető, nyeles telek esetében a teleknyúlvány hossza az 50 métert meghaladhatja.

PV\_20

A magánút helyett a már kialakult 91071/7 hrsz telek nyélként való felhasználását kéri.

VÁLASZ:

Tekintettel arra, hogy időközben változott a nyeles telek kialakításának országos szabálya, nincs szükség a magánút jelölésre. A KÉSZ-be bekerül jelen esetben a nyél hosszának az 50 métert meghaladó szabálya. A kérésnek megfelelően a módosítások átvezetésre kerülnek a Szabályozási tervlapra.

(5) A Telek utca felőli előkert területének legalább 30%-án csak zöldfelület, vagy intenzíven fásított parkoló létesíthető.

P\_3: Gksz-2/SZ-12 övezetben a minimális telekméret csökkentését kéri 5000-ról 2000

VÁLASZ: ez nagyok kicsi telekméretet eredményez, kilógna a telekstruktúrából.  
Részben befogadva: a T minimum javasoltan 3000 m<sup>2</sup>

## 98. A Gksz-2/SZ-13 jelű építési övezet előírásai

111. § (1) A Gksz-2/SZ-13 jelű építési övezet területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések létesíthetők környezetbarát technológiák alkalmazása mellett;

b) a szabadtéri tárolás, raktározás nem megengedett.

## 99. A Gksz-2/SZ-14 jelű építési övezet előírásai

112. § (1) A Gksz-2/SZ-14 jelű építési övezet területén a telek a szabadon-álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések helyezhetők el,

b)<sup>167</sup> KÖu övezettel határos telek KÖu övezet felőli előkertjétől mért 10,0 méteres sávja elsősorban kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, irodai, igazgatási rendeltetés elhelyezésére szolgál, melyben kivételesen önálló termelési, raktározási rendeltetésű épület létesíthető,

c) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg.

(4)<sup>168</sup> Az építési övezetben a 83159/15 hrsz. telken magánút létesíthető a 83159/16 hrsz. telek megközelítése céljából.

## 99/A A Gksz-2/SZ-16 jelű építési övezet előírásai

112/A. § (1) A Gksz-2/SZ-16 jelű építési övezet területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv

szabályozási elemeivel és a 2. melléklet 10. táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás,

b) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 10%-án, a KÖu övezet felőli 50 méteres sávon túl megengedett.

(4) Az építési övezetben magánút létesíthető.

P\_4: A meglévő 91078/5 telek megközelítését a 91071/7 telekről lehessen megoldani.

VÁLASZ: Új Gksz-2/SZ-16 kerül beiktatásra.

ÁFI\_3.2.15. vélemény:

3.2.15. A KÉSZ 112.§-val bevezetésre kerül az új Gksz-2/SZ-16 jelű övezet. Kérem, az Alátámasztó munkarészben bemutatni, hogy jelenleg milyen övezetbe van sorolva, milyen paraméterekkel és egyéb előírásokkal, a Szabályozási Terven milyen módosítást igényel a P\_4 jelű kérés.

VÁLASZ:

Az alátámasztó munkarész jelzi a 10. szelvénynél a hatályos övezet jelét és az új övezet jelét A VÁLTOZÁSOK SZELVÉNYENKÉNTI BEMUTATÁSA c. fejezetben.

Rögzítésre került ebben, hogy Gksz-2/SZ-12 építési övezetből lesz Gksz-2/SZ-16 építési övezet. A leírásban a 16. oldalon összevetésre kerültek táblázatosan az övezeti változások „Az építési övezetekben, övezetekben történő változások a 2. melléklet paramétertáblázataiban a hatályos és a javasolt övezeti paraméterekkel és az új és törölt övezetekkel” c. táblázatban.

Ebben jól látszik, hogy csak a telekméret változik a paraméterek tekintetében. Külön bemutatása nem indokolt.

A hatályos övezet Gksz-2/SZ-12, amit a 110. § szabályoz.

## 100. A Gksz-2/SZ-L1 és a Gksz-2/SZ-Sp1 jelű építési övezetek előírásai

113. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a Gksz-2/SZ-L1 és a Gksz-2/SZ-Sp1 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő-előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. számú-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető termelési raktározási rendeltetés;

b) a Gksz-2/SZ-L1 jelű építési övezetben a meglévő lakóépületek szintterülete legfeljebb 25%-os mértékkel bővíthető, de új lakó rendeltetési egység, lakóépület nem létesíthető;

c) a Gksz-2/SZ-Sp1 jelű építési övezetben a 103. § szerinti rendeltetések közül elsődlegesen sportcélú rendeltetés létesíthető, továbbá mobil építményként jegyárúsító, büfé, szociális helyiség elhelyezhető.

(4) A melléképületek közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem létesíthető.

### 101. A Gksz-2/Z-1 jelű építési övezet előírásai

114. § (1) A Gksz-2/Z-1 jelű építési övezet területén a telek a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. ~~számú~~-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem helyezhető el a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási rendeltetés;

b) szabadteri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon megengedett;

c) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(4) A zárt sorú építési helyen belül az épület ~~szabadonálló~~szabadon állóan, vagy oldalhatáron állóan is elhelyezhető, mely esetben a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani.

### 102. A Gksz-2/Z-2 és a Gksz-2/Z-3 jelű építési övezetek előírásai

115. § (1) A Gksz-2/Z-2 és a Gksz-2/Z-3 jelű építési övezet területén a telek a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. ~~számú~~-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető önálló termelési és raktározási rendeltetés.

(4) A Gksz-2/Z-2 és a Gksz-2/Z-3 építési övezetben a zárt sorú építési helyen belül az épület ~~szabadonálló~~szabadon állóan, vagy oldalhatáron állóan is elhelyezhető, mely esetben a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani.

### 103. A Gksz-2/IMCS-1 jelű építési övezet előírásai

116. § (1)<sup>69</sup> A Gksz-2/IMCS-1 jelű építési övezet területén a telek a ~~szabadonálló~~szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a (6) bekezdés figyelembevételével.

(2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 10. ~~számú~~-táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) Az építési övezet telkén épület elhelyezés feltétele:

a) a Harsányi Kálmán út - Dunakeszi út összekötése rendelkezésre álljon,

- b) a Dunakeszi út - Megyeri út közötti aluljáró rendelkezésre álljon,
- c) legalább 250 férőhelyes közhasználatú parkoló területen belüli kialakítása és minimum 15 darab kerékpár fedett tárolásának biztosítása, amelyekbe nem értendő bele az elhelyezett rendeltetéshez előírt parkoló, illetve kerékpártároló.
- (4) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a [103. §](#) szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
- a) termelési, raktározási,
  - b) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) üzemanyagtöltő állomás
- rendeltetés.
- (5) A területen az intermodális csomópontot kiszolgáló
- a) önálló mélygarázs, parkolóház, parkolólemez, továbbá
  - b) a gyalogoskapcsolatot szolgáló építmény, műtárgy
- elhelyezhető.
- (6) Az épületek, építmények a vasúti területen lévő épületekhez csatlakozhatnak, azokkal összenyithatók, vagy azokkal egy épületszerkezetként is kialakíthatók.
- (7)<sup>170</sup> A közhasználatú parkolók kialakítása során
- a) 50 db várakozó helyenként legalább egy akadálymentes parkoló létesítendő,
  - b) a felszíni parkolót fásítottan kell kialakítani, melynek során
    - ba) az [OTÉK](#) rendelkezéseinek megfelelő fásítás esetén a telek legkisebb zöldfelület aránya 25%,
    - bb) a [2. § 10. pontja](#) szerinti fásított parkoló kialakítása esetén a telek legkisebb zöldfelület aránya 20%.
- (8) Az övezetben a közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető.

#### 104. A Gksz-2/EN-1 jelű építési övezet előírásai

117. § (1) A Gksz-2/EN-1 jelű építési övezet területén a telek a szabadon-álló beépítés szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ [§](#) rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a \[103. §\]\(#\)-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az \[ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival\]\(#\) és a \[2. melléklet\]\(#\) 10. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, \[figyelemmel az \\[1.§ \\\(6\\\)-\\\(7\\\) bekezdésére\\]\\(#\\).\]\(#\)](#)
- (3) Az övezet területe elsődlegesen az energiaszolgáltató telepek létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (4) A telken több főépület helyezhető el, melyekben
- a) elektromos alállomás,
  - b) gázátadó állomás,
  - c) gáz-nyomásszabályozó állomás,
  - d) egyéb közműépítmények,
  - e) valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló: szolgálati lakás, iroda, raktár, járműtároló

létesíthető.

(5) A telken a [103. §](#) szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

aa) termelési,

ab) kereskedelmi, szolgáltató,

ac) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,

ad) igazgatási,

ae) szállás jellegű,

af) vendéglátó,

ag) sport,

ah) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,

ai) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetés.

(6) A közterületi telekhatár menti 15,0 méteres sáv be nem épített területe legalább 75%-ban zöldfelületként, vagy intenzíven fásított felszíni parkolóként alakítandó ki. Az így számolt zöldfelület területe és a [2. számú](#) mellékletben előírt legkisebb zöldfelületi arány szerint számolt terület közül a nagyobbat kell figyelembe venni.

## 105. A Gip-E/SZ-1 jelű építési övezet előírásai

118. § (1) A Gip-E/SZ-1 jelű építési övezet területén a telek a szabadon-álló beépítés és szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezet ~~ek~~ területén ~~a jelen paragrafus~~ [§](#) rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 103. §-ban foglaltakkal](#), a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 10. [számú](#) táblázatában rögzített paraméterekkel, [figyelemmel az 1.§ \(6\)-\(7\) bekezdésére](#).

(3) A telken

a) épület kizárólag fűtőmű, ill. ezt kiegészítő létesítményként erőmű, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, szolgálati lakás, raktár és járműtároló rendeltetés céljára létesíthető;

b) a [103. §](#) szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

ba) termelési,

bb) kereskedelmi, szolgáltató,

bc) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,

bd) igazgatási,

be) szállás jellegű,

bf) vendéglátó,

bg) sport,

bh) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,

bi) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetés.

## XX. Fejezet

### Különleges területek (K-Rek, K-Hon, K-Ker, K-Hull, K-T)

#### 106. A K-Rek jelű **különleges** rekreációs és szabadidős építési övezeteinek rendeltetésre vonatkozó előírásai

119. § (1) A K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület 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.

(2) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) fedett és szabadtéri sportcélú,
- b) sportépítményeket kiszolgáló,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) vendéglátó,
- f) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- g) szolgálati lakás

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt,
- b) nagykereskedelmi rendeltetés, kereskedelmi rendeltetés 1000,0 négyzetméter bruttó szintterület felett,
- c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- d) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken nem helyezhetők el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, az övezetben megengedett funkciókat kiszolgáló egyéb autóbuszok parkolói kivételével.

(6) A telken létesülő szolgáltató tevékenység és az azzal járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással az épület és közvetlen környezete rendeltetéseire.

(7) Amennyiben az építési 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.

## 107. A K-Rek jelű ~~Különleges-különleges~~ - rekreációs terület építési övezeteinek előírásai

120. § (1) A K-Rek/SZ jelű építési övezetek területén a telek a szabadon-álló beépítés szabályai szerint építhető be a K-Rek/SZ-Sp1, K-Rek/SZ-Sp2 és a K-Rek/SZ-Tó1 építési övezetekben.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 119. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 11. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A K-Rek/SZ-Sp1 és a K-Rek/SZ-Tó1 jelű építési övezetek területén

a) a 119. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

b) a 119. § szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető a terület fenntartásához szükséges tárolóás, továbbá a K-Rek/SZ-Sp1 építési övezetben mobil építményként jegyárusító, büfé, és szociális helyiség.

PV\_3:

Kéri a sportlétesítmények területére mobil konténer jegyárusító, büfé valamint szociális helyiség telepítésének lehetőségének biztosítását.

VÁLASZ: Kizárólag a sportterületeken

c) szolgálati lakás csak a főépületen belül helyezhető el,

d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(4) A K-Rek/SZ-Sp2 jelű építési övezet területén

a) a 119. § szerinti rendeltetések helyezhetőek el,

b) a meglévő üzemanyagtöltő állomás nem fejleszhető (nem bővíthető, nem alakítható át, nem korszerűsíthető), az építményen kizárólag a jókarbantartási munkák végezhetőek.

(5) A K-Rek/SZ-Tó1 jelű építési övezet területén

a) a 119. § szerinti rendeltetések helyezhetőek el,

b) a volt kavicsbánya tó

ba) eredeti vízfelülete maximum 15%-kal csökkenthető,

bb) partján a partfal fenntartásához szükséges körbejárhatóságot munkagéppel járható, legalább 5,0 méter széles területsávon biztosítani kell, mely területsáv a közvetlen tóparttól a teljes parthossz 20%-ában eltávolodhat, megkerülve a közvetlen vízpartra települő létesítmény(ek)e)t,

c) az épületek részben, vagy egészen ráépülhetnek a tóra, vagy beépülhetnek a partfalakba,

d)<sup>171</sup> a területen keletkező szennyvíz kezelésére ~~korszerű~~ szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. §-ban foglalt feltételekkel,

e) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

VÁLASZ:

Javításra kerül.



### 108. A K-Hon jelű különleges honvédségi terület építési övezet előírásai

121. § (1) A K-Hon/SZ-1 jelű építési övezet területén a telek a szabadonállószabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be és kizárólag a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 11. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá a fő rendeltetésnek megfelelő

aa) a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetések,

ab) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek, valamint

ac) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek,

b) lakások,

c) sport és testedzés létesítményei

helyezhetők el.

(4) A telken helikopter leszállópálya létesíthető.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(6) A melléképítmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény,

c) közműpótló műtárgy,

d) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

e) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,

f) folyadék- és gáztároló,

g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

### 109. A K-Ker/SZ-1 és a K-Ker/SZ-2 jelű különleges - kereskedelmi építési övezetek előírásai

122. § (1) A K-ker jelű építési övezetek területén a telek a szabadonállószabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a K-Ker/SZ-1 és a K-Ker/SZ-2 építési övezetekben, és a jelentős méretű kereskedelmi épületek, bevásárlóközpontok elhelyezésére szolgál.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a 2. melléklet 11. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) létesíthető

aa) kereskedelmi,

- ab) szolgáltatási,
- ac) vendéglátási,
- ad) szállás jellegű,
- ae) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
- af) egészségügyi,
- ag) irodai,
- ah) sport,
- ai) vendéglátó,
- aj) önálló parkolóház, mélygarázs rendeltetés, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, továbbá
- ak) üzemanyagtöltő állomás önállóan, vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt;
- b) nem létesíthető
- ba) lakófunkció - a szolgálati lakás kivételével -,
- bb) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- bc)<sup>172</sup> a szomszédos lakóterületre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség;
- c)<sup>173</sup>

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) új épület létesítése esetén legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy mélygarázsban, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

(6) A parkolóterület kialakítása során 150 férőhelyenként a parkoló burkolt területét legalább 10,0 méter széles zöldsávval tagolni kell.

(7) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken

- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület, garázs elhelyezhető,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

**110. A K-Hull/SZ-1 jelű különleges - hulladékhasznosítási terület ~~—~~ építési övezet előírásai**

123. § (1) A K-Hull jelű K-Hull/SZ-1 építési övezet területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni ~~a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá~~ a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 11. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, ~~figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.~~

(3) A telken a települési szilárd hulladékok kezelését, hasznosítását biztosító létesítmények és az azokat kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(4) Lakófunkció kizárólag a terület fenntartásához szükséges szolgálati lakásként létesíthető.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén ~~az~~ épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

### 111. A K-T jelű különleges - temető terület építési övezetek előírásai

124. § (1) A K-~~T~~ jelű K-T/SZ-1 és a K-T/SZ-2 építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be és a kegyelet célját szolgálja.

(2) Az ~~(1) bekezdés szerinti~~ építési övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni ~~a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá~~ a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 11. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, ~~figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.~~

(3) A telken

a) egyházi és világi kegyeleti rendeltetésű épület,

b) krematórium és a temetkezést szolgáló egyéb építmény,

c) virág-, sírkő-, valamint a temetés, a kegyelet és a megemlékezés egyéb kellékeinek árusítását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület, rendeltetési egység,

d) a temetkezési kegyeleti szolgáltatást biztosító rendeltetések,

e) legfeljebb egy szolgálati lakás a temetőt fenntartó személyzet számára, továbbá

f) a terület fenntartásához szükséges egyéb kiszolgáló épület, építmény

létesíthető.

(4) A K-T/SZ-1 építési övezet területén az övezet telke kizárólag temetkezési célra használható, továbbá (3) bekezdésben felsoroltak közül az építési helyen

a) a temetkezést közvetlenül szolgáló és a szertartások megtartását biztosító épületek és

b) a porta épületek, pihenők, virág és kegyeleti tárgy árusító épületek

helyezhetők el.

(5) A K-T/SZ-2 építési övezet területén a (3) bekezdésben felsorolt minden rendeltetés elhelyezhető.

(6) A temető telkén

a) a kereskedelmi és szolgáltatósi építmények elhelyezése a Szabályozási terven feltüntetett építési helyen belül történhet,

b) az árusító épületek legnagyobb mérete 40,0 négyzetméter lehet egyenként, melyek egységes kialakítással létesítendőek,

c) kerítés maximum 2,5 méter magasságú lehet.

(7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

## NEGYEDIK RÉSZ

### A beépítésre nem szánt területek - övezetek ~~—~~ előírásai

#### XXI. Fejezet

#### Közlekedési területek (KÖu, Kt, KÖk)

#### 112. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű közlekedési területek övezetei

125. § (1)<sup>174</sup> A KÖu területfelhasználási kategóriájú a KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3-, KÖu-4 és a KÖu-P jelű övezetek területei, a Szabályozási terven jelölt Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezet területei és a KÖk övezet kötőpályás közlekedési területei elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés területei és építményei elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Rendelet közterületekre vonatkozó rendelkezéseivel, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel és az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3) A KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhetők

a) a közutak és azok szervizútjainak felszíni és külön szintű létesítményei - a közlekedéshálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek) -,

b) a kötőpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei,

c) a kerékpáros és a gyalogosforgalom területei és építményei,

d) a gépjármű várakozás létesítményei - építményként vagy felszíni parkolóként,

e) közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,

f) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak,

g) köztárgyak,

h) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő terepszint alatti vagy feletti építmények, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, valamint

i) ahol a Rendelet azt lehetővé teszi közterületi pavilon, vendéglátó terasz.

(4) A KÖu-1 jelű övezetbe a gyorsforgalmi út és csomópontjai tartoznak, az arra vonatkozó országos szabályok szerint.

(5)<sup>175</sup>

(6) A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén

a) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki, parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,

b) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,

c) közterületi pavilon, ~~vendéglátó terasz~~ nem létesíthető,

d) vendéglátó terasz

da) az M3 bevezető szakasza mentén csak a zajvédelmi létesítménnyel ellátott területen,

db) Rákospalotai Körvasút sor mentén a 16.§ (2) bekezdés szerint

létesíthető.

## F\_27

Vendéglátó terasz: 16. § (2) Vendéglátó terasz akkor helyezhető el a közterületi járdán, ha a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül – nagyobb b) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél

125. § (6) A KÖu-2 jelű övezet (I. rendű főutak) területén ...közterületi pavilon, vendéglátó terasz nem létesíthető.:

Kérjük javítani az ellentmondást.

VÁLASZ: A kerületben az M3 bevezető szakasza mentén lévő zajvédelmi fal mögötti területeken megengedhető a vendéglátó terasz. A még nem kiépített Körvasútsori körút esetében még nincs környezeti probléma, ezért ott, ha a 16.§ (2) bekezdésében foglaltak teljesülnek, lehessen vendéglátó terasz.

(7) A KÖu-2, és a KÖu-3 jelű övezeteknek a Szabályozási terven „közlekedési területként még nem igénybe vett terület”-ként jelölt részén:

- a) új épület nem helyezhető el,
- b) meglévő épületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkák végezhető,
- c) meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető, de ez a teljes telekre vonatkozóan nem haladhatja meg a Köu övezettel határos építési övezet beépítési mértékét,
- d) meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,
- e) meglévő épület épületmagassága nem növelhető.

## ÁFI\_3.2.16. vélemény:

3.2.16. A KÉSZ 125.§ (7) bekezdés c) pontjában történő engedménnyel nem értek egyet, mivel beépítésre nem szánt területről van szó. A bővítés engedése a szabályozás céljával megy szembe.

## VÁLASZ:

A (7) bekezdés alapvetően a körvasúti körút régóta kijelölt nyomvonalát biztosító közlekedési területsávra vonatkozik. A hatályos fővárosi szabályozásból adódó kerületi szabályozás alapvető tulajdonosi érdekeket sért úgy, hogy a kisajátítás lehetőségének időtávlata nem tisztázott. Az ott élőknek sem eladási lehetősége, sem a saját életvitelük javítására nincs lehetőség.

Az épület magassági változásának tiltása önálló pontba kerül a kérés szerint.

## ÁFI\_3.2.17. vélemény:

3.2.17. A KÉSZ 125.§ (7) bekezdés d) pontjában foglalt tetőtérbeépítési lehetőséget az Étv. 60/H.§ már szabályozza, azt ismételni nem szükséges. A jelen módosítás során tervezett kiegészítés már nem tartozik a tetőtérbeépítés OTÉK szerinti fogalmába, ez már bővítésnek minősül. Amennyiben a magassági bővítés engedése a cél, azt kérem külön pontban szabályozni az egyértelműség érdekében. Jelzem azonban, hogy ezzel kapcsolatban az előző pontban tett észrevételem szintén fennáll.

## VÁLASZ:

Tekintettel arra, hogy az érintett sávba eső épületek távlati közlekedési területbiztosításával érintettek, ezért nem lenne logikus a tetőtéri beépítés lehetősége. A kisajátítás több évtizedre való előhúzódadása miatt azonban célszerű arra ráerősíteni, hogy a tetőtér beépíthető, ami nyilván lakásbővítésére szolgál. Ez nem függ össze az

Étv 60/H §-ával, mivel nem a tiltás felengedéséről van szó, hanem éppen fordítva, olyan övezetben engedi meg a HÉSZ a tetőtér beépítést, ahol arra egyébként nem volna lehetőség a közlekedési területi besorolás miatt.

**f**e) új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthető

a területre vonatkozó közúti célú szabályozás végrehajtásáig.

F\_66: 125.§ (7) korrigálandó: a bővítés mértéke nem lehet nagyobb a telek eredeti beépítésének 25%-nál, magassága az eredeti övezetben meghatározott mértéknél

VÁLASZ: kiegészítés és módosítás megtörtént.

(8) A KÖu-3 jelű övezet (II. rendű főutak) területén

a) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,

b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

F\_68: A Drégelyvár utca KÖu övezetbe sorolt telkei hasonló lehetőséget kaphassanak, mint a Körvasút sor menti telkek (korlátozott bővítés ( 125.§ (7)) KÖu-3

P\_5: Köu-3 övezetben a közlekedési területként még nem igénybe vett terület” jelöléssel érintett telken a Köu-2 szabályainak érvényesítése

VÁLASZ: lásd (7) bekezdés kiegészítése a KÖu-3 övezettel.

(9) A KÖu-4 jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén

a) épület nem létesíthető,

b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

c)<sup>176</sup> közterületi pavilon, vendéglátó terasz – az önkormányzati beruházások kivételével – közterület alakítási terv alapján létesíthető.

F\_68: Szerencs utca és Drégelyvár utca KÖu övezetbe sorolt telkei hasonló lehetőséget kaphassanak, mint a Körvasút sor menti telkek (korlátozott bővítés ( 125.§ (7)) KÖu-4 és KÖu-3

VÁLASZ: lásd (7) bekezdés kiegészítése a KÖu-4 övezettel.

(9a)<sup>177</sup> A KÖu-P jelű övezet területén

a) épületként kizárólag P+R parkolóház helyezhető el a Szabályozási terven jelölt „építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen” lehatároláson belül,

b) a parkolóházon belül

ba) P+R funkcióhoz tartozó rendeltetésként az épület fenntartásához szükséges üzemeltetői helyiség,

bb) a parkoló-vendégek számára vendéglátó és kiskereskedelmi rendeltetés

létesíthető, melyek tekintetében parkoló-férőhely igény nem keletkezik,

c) a parkolóház céljára önálló telek alakítható,

d) felszíni parkolót fásított parkolóként kell kialakítani.

(10) A Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezete területén

- a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút, kiszolgáló (lakó) út létesíthető,
- b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
- c) épület nem létesíthető,
- d) zsákutca legfeljebb 250,0 méter hosszú lehet, 30,0 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót ki kell alakítani,

e)<sup>178</sup> közterületi pavilon, vendéglátó terasz közterület alakítási terv alapján létesíthető.

(11)<sup>179</sup> A KÖk jelű kötőtpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhetők

a) az országos vasúti hálózat, valamint a gyorsvasút (metró) vonalai, megállóí és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolóépítmények, kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (3) bekezdésben meghatározott területek és építmények, továbbá

b) a vasúti és gyorsvasúti forgalommal kapcsolatos

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

bb) az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag az állomásépülethez, vagy a [ba\) alpont](#) szerinti épületekhez kapcsolódó kialakítással vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,

bc) az e célra kijelölt helyen intermodális csomóponti létesítmények,

bd) P+R parkoló.

(11a)<sup>180</sup> A (11) bekezdés szerinti épület, építmény a KÖk övezet területén a IV. kerület közigazgatási határáig építhető, a IV. és a XV. kerület közigazgatási területeit összekötve is kialakítható.

(12) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát közlekedési szempontból legalább a következő darabszámú ki- és bejárattal kell biztosítani:

a) személygépjárművek esetén legalább egy ki- és bejárat létesítése szükséges négyszáz férőhely parkolókapacitásig, efelett kettő vagy több külön méretezés szerint,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

(13) Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.

(14) A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300,0 méternél.

### 113. A KÖu-ÜA jelű töltőállomás elhelyezésére alkalmas övezet

126. § (1) A KÖu-ÜA jelű övezet területe az üzemanyag-töltő-állomás elhelyezését szolgálja, melyen épület szabadon álló jelleggel helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá](#) a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 12. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, ~~figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.~~

(3) A Szabályozási terven jelölt „teljes értékű zöldfelület min. ...% arányban” lehatárolás területén háromszintű zöldfelületet kell telepíteni.



- (4) A Szilas-patak tengelyétől számított 50,0 méteres védőtávolságon belül, csak növénytelepítés lehetséges.
- (5) Új önálló üzemanyagtöltő állomás kútoszlop legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 25,0 méter a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.
- (6) A területen a hagyományos üzemanyagtöltő kútálláson kívül az elektromos töltőállomás elhelyezését is biztosítani kell.
- (7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

## XXII. Fejezet

### Zöldterületek (Zkp)

#### 114. A Zkp jelű ~~Zöldterületek~~zöldterületek övezeti előírásai

127. § (1) A Zkp jelű Zkp-Kp, Zkp-Kk és a Zkp-Fk övezetekbe a közparkok, közkertek és fásított közterek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, és a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják.

(2) A Zkp jelű övezetek a következők:

- a) a Zkp-Kp/1 és a Zkp-Kp/2 övezet a legalább 1 hektár kiterjedésű közparkok,
- b) a Zkp-Kk/1 és a Zkp-Kk/2 övezet az 1 hektárnál kisebb méretű, elsősorban a környező lakosság rekreációját szolgáló közkert jellegű zöldterületek és
- c) a Zkp-Fk övezet a kisebb területű, és a zöldfelületnél nagyobb arányban burkolt, jellemzően fásított közterek számára biztosít területet.

(2a) A Zkp-Kk/M övezetbe tartozik - a volt Liwa malom.

**MEGJEGYZÉS:** hibajavítás, nem szerepelt a felsorolásban az övezet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit egyúttal kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 13. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(4) A zöldterület övezetbe sorolt terület

- a) a közhasználat elől nem zárható el, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után,
- b) lehatárolása maximum 1,2 méter magas kerítéssel történhet,
- c) parkolási kötelezettsége szerinti parkolóférőhelyeken kívül a területén más parkoló nem létesíthető.

(5) A fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100,0 négyzetméter.

(6) Az övezetek területén elhelyezhető

- a) a fenntartáshoz szükséges építmény,
- b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,
- c) kerti építmény,
- d) játszóház,
- e) épületnek nem minősülő sportépítmény,
- f) <sup>181</sup> vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, vendéglátó terasz,
- g) <sup>182</sup> közterület alakítási terv alapján közterületi pavilon.

(6a) ~~Ahol~~Amennyiben a telek egyik része Gksz-1, Gksz-2, Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt, másik része Zkp jelű övezetbe sorolt, akkor a Zkp-Kk/1, Zkp-Kk/2 övezetben van, ott intenzív fásítással felszíni parkoló létesíthető a felszíni vizek védőterülete kivételével.

**ÁFI** záróvélemény alapján pontosítva.

(7) A zöldterületen elhelyezhető épület mérete

- a)<sup>183</sup> a Zkp-Kp/1 és a Zkp-Kp/2 jelű övezetben az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100,0 négyzetméternél,  
 b)<sup>184</sup> a Zkp -Kk/1 és a Zkp-Kk/2 jelű övezetben az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 50,0 négyzetméternél,

~~d) ahol a telek egyik része Gksz-1, Gksz-2, Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt, másik része Zkp-Kk/1, Zkp-Kk/2 övezetben van, ott intenzív fásítással felszíni parkoló létesíthető a felszíni vizek védőterülete kivételével.~~

#### MEGJEGYZÉS:

Az Ek-1 és Ek-4 övezetű területek egy része a patak mentén Zkp-be lett sorolva a TSZT-ben, az övezeti tartalom a Zkp-Kk/1 és Zkp-Kk/2 övezetbe átemelve.

ed) A Zkp-Fk jelű övezet területén épület nem létesíthető.

(8) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket fásított parkolóban kell biztosítani.

#### (9) A Zkp-Kk/M jelű övezetben

a)<sup>189</sup> a területen a meglévő malomépület nem bővíthető és új épület nem létesíthető;

#### FÖV\_11. vélemény

- 157. oldalon a Zkp-Kk/M övezet terepszint feletti beépítési mértékéhez nincs szám rendelve, helyette egy „S” jel szerepel, mely nem értelmezhető, mivel az övezetre vonatkozó előírás nem határozza meg a beépítés mértékét. Ezért vagy a zöldterületekre vonatkozó 127. §, vagy a paramétersor kiegészítése szükséges, amennyiben az az OTÉK szerinti legfeljebb 3%-tól eltér.

#### VÁLASZ:

Kiegészítő pontosítás történik azzal, hogy a meglévő malomépület előírt bővítési tilalma mellett új épület sem létesíthető.

A beépítési % helyett az épületbővítés és új épület elhelyezés szabályozza a telek beépíthetőségét.

#### b) a malomépület

ba) ismeretterjesztő építmény,

bb) múzeum,

bc) vendéglátás,

bd) erdei iskola,

be)<sup>190</sup> egyéb kulturális,

bf)<sup>191</sup> egyéb közösségi

rendeltetés céljára használható;

c) a melléképítmények közül kizárólag

ca) a közmű-becsatlakozás építménye,

cb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

cc) kerti építmény

helyezhető el;

d)<sup>192</sup> a területen keletkező szennyvíz kezelésére szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. §-ban foglalt feltételekkel.

#### MEGJEGYZÉS:

Az Ek-M övezetű terület Zkp-be lett sorolva a TSZT-ben, az övezeti tartalom ide átemelve.

KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

VÁLASZ:

Javításra kerül.

### 115. Egyéb területfelhasználási kategóriák területére eső a ZFk/ és a Zkp/ jelű zöldterületek övezeti előírásai

128. § (1) A ZFk/ és a Zkp/ jelű övezetek más - beépítésre szánt - területfelhasználási kategóriába tartozó területén lévő közterületi zöldterületek, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést és rekreációt szolgálják. Ide tartoznak a következő zöldterületek:

a) fásított közterek:

aa) ZFk/Lk - fásított köztér kisvárosias lakóterületen,

ab) ZFk/Lke - fásított köztér kertvárosias lakóterületen,

ac) ZFk/Vt - fásított köztér városközpont területen;

b) közparkok

ba) ZKp/Ln-T - közpark - nagyvárosias lakótelep területen,

bb) ZKp/Lk - közpark - kisvárosias lakóterületen,

bc) ZKp/Vt - közpark - településközponti területen,

bd) ZKp/Vi - közpark - intézményi területen.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti övezetek területén ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá](#) a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, ~~az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival~~ és a [2. melléklet](#) 13. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére.

(3)<sup>185</sup> A ZKp/Ln-T jelű övezet területén

a) közpark, sportkert, játszótér létesíthető, továbbá

b) mindezeket kiszolgáló épület,

c) játszóház,

d) sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,

e) köztéri műalkotás,

f) kerti építmény,

g) épületnek nem minősülő sportépítmény,

h) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő,

i) a terület a fenntartáshoz és rendeltetésszerű használatához szükséges építmény

j) közterület alakítási terv alapján közterületi pavilon helyezhető el,

k) a burkolt felület nem növelhető, kivéve sportpálya és játszótér létesítése esetén,

l) legfeljebb az [2. melléklet](#) 13. ~~számú~~ táblázata szerinti paraméterekkel a közparkhoz, sporthoz, játszótérhez kapcsolódó funkciók létesíthetők,

m) az egyes lakótelepi egységek öntözésére locsolás célját szolgáló fűrt kút létesíthető.

(4) A ZKp/Lk és a ZKp/Vi jelű övezetek területén elhelyezhető

a) köztéri műalkotás,

b) kerti építmény,

c) épületnek nem minősülő sportépítmény,

d) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

e) a terület fenntartáshoz és rendeltetésszerű használatához szükséges építmény.

(5) A ZFk/Lk, ZFk/Lke és a ZFk/Vt jelű övezetek területén elhelyezhető

a) köztéri műalkotás,

b) kerti építmény,

c) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

## XXIII. Fejezet

### Erdő területek (Ek, Ev)

#### 116. Az Ek és az Ev jelű Erdőterület övezetek előírásai

129. § (1) Az erdőterületek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:

a)<sup>186</sup> az Ek-1, az Ek-2, az Ek-3 és az Ek-4 jelű övezetbe tartozó közjóléti erdőterületek, melyek rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek, vagy e funkcióra tervezett, jelenleg mezőgazdasági használatú területek,

PV\_2

Rekreációs céllal lovat tart a területen és ennek a fennmaradását kéri.

VÁLASZ:

Az új övezetben lehetőség nyílik a tevékenység fenntartására.

A területen a javasolt új Ek-5 övezet jön létre, ahol a beépítési mérték 3%, de rekreációs célból egy max. 60m<sup>2</sup>-es épület létesíthető állattartás és tárolás céljára.

b) ~~az Ek-M övezetbe tartozik – a volt Liwa malom,~~

MEGJEGYZÉS

TSZT besorolás változás volt, ezt követi az övezeti jel, átemelve a Zkp övezetekhez

c) az Ek-Ir övezetbe tartozik - az Irinyi major és környezete,

d) az EkEv-Ve-P övezet MEGJEGYZÉS etbe tartozik - a Csömöri-patak menti erdő,

MEGJEGYZÉS

TSZT besorolás változás volt, ezt követi az övezeti jel

e) az Ek-Tó1 övezetbe tartozik - a bányató környéki erdő,

f)<sup>187</sup>

g) az Ek-TT1 övezetbe tartoznak - a természetvédelmi oltalom alatt álló közjóléti erdőterületek,

h) az Ek-TT2 övezetbe tartoznak - a védelemre érdemes természeti erdőterületek,

i) az Ev-Ve övezetbe tartoznak - a környezetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű, közhasználatú funkcióval nem rendelkező meglévő vagy tervezett védőzöld, vagy védőerdő sávok területei.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területein

a) ~~a jelen paragrafus~~ § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 14. ~~számú~~ táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére;

b) elhelyezhető a vízgazdálkodási rendeltetést is szolgáló erdészeti és egyéb építmény;

c) az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telekterület közlekedési célra vagy a szabályozási vonal menti telekalakítás esetén alakítható ki;

d) a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban biztosítható.

(3)<sup>188</sup> Az Ek-1, Ek-2, ~~és az~~ Ek-3, ~~és az~~ Ek-4 jelű övezetben

a) új épület nem létesíthető;

b) meglévő épületen a jókarbantartáson, felújításon kívül más, ~~átalakítással~~, bővítéssel járó építési tevékenység nem végezhető;

c) a tervezett erdőterületeken a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, az erdészeti üzemterv figyelembevételével.;

(4) Ek-4 jelű övezetben

a) létesíthető az állattartást szolgáló

aa) istálló, fedett beálló és karám,

ab) gépek, eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló gazdasági épület,

b) nem létesíthető

ba) lakó rendeltetés és meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem módosítható,

bb) pince,

c) legfeljebb egy épület helyezhető el maximum 60 négyzetméter beépítésbe beszámító alapterülettel,

d) az építmények elhelyezése során:

da) a közterület vagy magánút felől 10 méteres szabad sávot kell biztosítani,

db) a telek oldalhatárától és hátsó határától legalább 3,0 méteres távolságot kell tartani;

e) az épület legmagasabb pontja 6,0 méter lehet, tetőtere nem beépíthető,

f) kizárólag zárt szennyvíztároló létesíthető.

**PV\_2**

Rekreációs céllal lovat tart a területen és ennek a fennmaradását kéri.

**VÁLASZ:**

Az új övezetben lehetőség nyílik a tevékenység fenntartására.

A területen a javasolt új Ek-5 övezet jön létre, ahol a beépítési mérték 3%, de rekreációs célból egy max. 60m<sup>2</sup>-es épület létesíthető állattartás és tárolás céljára.

**(4) Az Ek-M jelű övezetben**

a)<sup>189</sup> -a területen a meglévő malomépület nem bővíthető;

b) épület

ba) ismeretterjesztő építmény,

bb) múzeum,

bc) vendéglátás,

bd) erdei iskola,

be)<sup>190</sup> -egyéb kulturális,

bf)<sup>191</sup> -egyéb közösségi

rendeltetés-céljára is létesíthető;

c) a melléképítmények közül kizárólag

ca) a közmű-becsatlakozás építménye,

cb) épülettől különálló hulladéktartály-tároló,

cc) kerti építmény

helyezhető el;

d)<sup>192</sup> a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. §-ban foglalt feltételekkel.

#### MEGJEGYZÉS:

A terület Zkp-be lett sorolva a TSZT-ben, az övezeti tartalom a Zkp-kk/M övezetbe átemelve.

(5) Az Ek-Ir jelű övezetben

a) a beerdősült, fákkal borított területen új épület csak a turisztikai hasznosítással összefüggésben létesíthető;

b) önálló lakóépület nem létesíthető;

c) a melléképítmények közül kizárólag

ca) a közmű-becsatlakozás építménye,

cb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

cc) kerti építmény

helyezhető el;

d)<sup>193</sup> a területen keletkező szennyvíz kezelésére ~~korszerű~~ szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. §-ban foglalt feltételekkel.

(6) Az ~~Ev-Vek~~-P jelű övezetben

#### MEGJEGYZÉS

TSZT besorolás változás volt, ezt követi az övezeti jel.

#### PV\_19

Az újonnan a 98073/8 hrsz-ből kialakult 98073/13 hrsz-ú 3726 m<sup>2</sup> es telek tulajdonosa azt kéri, hogy módosuljon a terület övezeti besorolása úgy, hogy azon raktározás is megvalósulhasson, ezért kéri GKSZ-2 gazdasági övezetbe való átsorolását.

#### VÁLASZ:

A kérés nem teljesíthető, mert a területet a TSZT védőerdő övezetbe sorolja.

#### KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

#### VÁLASZ:

Javításra kerül.

a) a beerdősült, fákkal borított területen ~~új épületterdei kilátó, magasles kizárólag~~ a turisztikai hasznosítással összefüggésben ~~vendéglátó rendeltetéssel~~ létesíthető;

#### FÖV\_11:



- 159. oldalon a hatályos KÉSZ a Csömöri-patak menti erdőterületet E-P övezetbe sorolja, melyhez 5% terepszint feletti beépítési mértéket határoz meg. Ez az érték a korábban hatályos TSZT szerint az OTÉK előírásainak megfelelt, mivel Ek közjóléti erdőterület területfelhasználási egységben volt. A terület a hatályos TSZT szerint Ev-Ve védőerdő területfelhasználási egységbe van sorolva és ezért a KÉSZ módosítása során E-P helyett, Ev-Ve-P jelölés kerül alkalmazásra. Ugyanakkor az övezetre vonatkozó beépítési mérték nem kerül módosításra, az továbbra is 5%, amely az OTÉK előírásának nem felel meg, ugyanis az OTÉK 28. § (4) bekezdés szerint: „A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2% lehet, vagy b) a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.” Mivel a KÉSZ módosuló 129. § (6) bekezdése szerint az övezetben létesíthető épület, ezért amennyiben az Ev-Ve-P övezetbe 5% beépítési mértéket kívánnak meghatározni, úgy OTÉK eltérést szükséges megkérni, azonban erre vonatkozóan az Alátámasztó munkarész nem tartalmaz utalást.

### VÁLASZ:

**A véleményben idézett OTÉK a hatályos – már övezetekre vonatkozó – rendelkezéseket tartalmazza. A KÉSZ módosítása során a 2021. 07.15. előtti hatályos OTÉK-ot kell még alkalmazni, ahogy azt az ÁFI vélemény is rögzíti.**

Az OTÉK 121.§ (2) bekezdés szerint

„(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

Ennek megfelelően az OTÉK rendelkezése, melyet figyelembe kell venni, a következő.

„OTÉK 28.§ (3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.”

A KÉSZ hatályos övezeti rendelkezését ennek megfelelően kell pontosítani és a paramétert javítani.

Tekintettel arra, hogy a TSZT 2021 –ben hatályba lépett besorolása miatt az Ek közjóléti erdő területfelhasználási kategória Ev-Ve védelmi rendeltetésű erdőre változott, a TSZT alapján az övezetet is változtatni kell, **melynek eredménye a fővárosi döntés miatt, hogy épület nem létesíthető, csak az OTÉK 28.§ (3) bekezdése szerint.**

b) a melléképítmények közül kizárólag

ba) a közmű-becsatlakozás építménye,

bb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

bc) kerti építmény

helyezhető el;

c)<sup>194</sup> a területen keletkező szennyvíz kezelésére ~~korszerű~~-szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a [7. §](#)-ban foglalt feltételekkel.

### KDVÍZIG\_vélemény

A félreértések elkerülése végett javasolják a „korszerű” szó törlését.

### VÁLASZ:

Javításra kerül.

(7)<sup>195</sup> Az Ek-Tó-1 jelű övezetben

a) épület nem létesíthető,

- b) kilátó, vadles, tanösvény, esővédő tető, köztárgy, ismeretterjesztő építmény, tábla elhelyezhető,
- c) kerékpárút létesíthető.

(8) Az Ek-TT1 és az Ek-TT2 jelű övezetben

- a) épület nem létesíthető,
- b) a terület nem keríthető le.

(9) Az Ev-Ve-1 és az Ev-Ve-2 jelű övezetekben

- a) a már meglévő beerdősült, fákkal borított területen új épület nem létesíthető,
- b) a tervezett véderdősáv területén építmény csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető,
- c) záportároló elhelyezhető;

d)<sup>196</sup> ahol a telek egyik része Gksz-1, Gksz-2, Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt, másik része Ev-2 övezetben van, ott intenzív fásítással felszíni parkoló létesíthető a felszíni vizek védőterülete kivételével.

#### MEGJEGYZÉS

TSZT besorolás változás volt, ezt követi az övezeti jel, átemelve a Zkp övezetekhez

## XXIV. Fejezet

### Mezőgazdasági területek (Má)

#### 117. Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetek előírásai

130. § (1) A Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a növénytermesztés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás céljára szolgáló területek az alábbiak szerint:

- a) az Má-1 jelű övezetbe tartoznak a hosszú távon is mezőgazdasági művelés alatt álló területek,
- b) az Má-Th jelű övezetbe tartoznak a mezőgazdasági telephelyek,
- c) az Má-Tf jelű övezetbe tartoznak a távlati területfelhasználás szerint beépítésre szánt területek, melyekre - azok beépítésre szánt területbe való sorolásukig - az Má-1 jelű övezet előírásai vonatkoznak
- d) az Má-2 jelű övezetbe tartoznak a növénytermesztésre, állattartásra hasznított mezőgazdasági területek.

#### PV\_5

Gazdasági épületeinek a fennmaradását kéri 3%-os beépítési lehetőséggel.

#### PV\_8

Gazdasági épület céljára kér 3%-os beépíthetőséget.

#### PV\_14

Aranykalászos gazdaként mezőgazdasági tevékenységet végez, kerti kisgépek és szerszámok tárolásához szeretne egy szerszámháztól létesíteni. Gazdasági épülethez kér 3%-os beépítési lehetőséget. Fóliasátor és/vagy növényház létesítésének lehetőségét kéri a földforgalmi tv. 13.§ (3) i) pontjának megfelelően.

#### VÁLASZ (EGYBEN):

Egy új Má-2 jelű övezet kerül kijelölésre, a kialakult használatot és telekállapotot figyelembe véve, melyben a növénytermesztést és az állattartást szolgáló gépek, eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló gazdasági épület, növényház (üvegház) vagy fóliasátor és állattartás céljából fedett beálló és karám létesíthető, meglévő építmény ilyen célra hasznosítható.

Az övezetben legfeljebb egy épület létesíthető 3%-os beépítési mértékig, legfeljebb 30 négyzetméter beépítésbe beszámító alapterülettel és a növényház (üvegház) vagy fóliasátor mérete nem haladhatja meg a telek területének 50%-át. A javasolt Épület magasság értéke 3,5 m, továbbá az épületek tetőtere nem beépíthető.

(2)<sup>197</sup> Az (1) bekezdés szerinti övezet területén ~~a jelen paragrafus § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 14. számú táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1.§ (6)-(7) bekezdésére. Az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telekterület közlekedési célra vagy szabályozási vonal menti telekalakítás esetén alakítható ki.~~

(3) Az övezetek területén

a) ipari termelő tevékenység nem folytatható

b) lakóépület, tanya nem létesíthető.

(4) Az Má-1 és az Má-Tf területen épület, birtokközpont nem létesíthető.

(5) Az Má-Th övezet a mezőgazdasági gépek tárolására szolgáló olyan telephely, mely nem számít birtokközpontnak. Területén

a) kizárólag a mezőgazdasági termelést szolgáló gépek, eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló épület létesíthető, meglévő épület ilyen célra hasznosítható,

b) 20 000,0 négyzetméter alatti ingatlanon épület nem létesíthető,

c)<sup>198</sup> a mezőgazdasági termeléshez, tároláshoz szükséges melléképítmény (siló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, trágyatároló); és műtárgy beépítési magassága nem haladhatja meg a 9,0 métert.

#### (6) Má-2 jelű övezetben

##### a) létesíthető

aa) a növénytermesztést és az állattartást szolgáló gépek, eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló gazdasági épület,

ab) a telek beépítési mértékébe be nem számító növényház (üvegház) vagy fóliasátor,

ac) állattartás céljából fedett beálló és karám;

##### b) nem létesíthető

ba) lakó rendeltetés és meglévő épület rendeltetése ilyen célra nem módosítható,

bb) pince;

c) legfeljebb egy épület helyezhető el maximum 30 négyzetméter beépítésbe beszámító alapterülettel,

d) az építmények elhelyezése során:

da) a közterület vagy magánút felől 10 méteres szabad sávot kell biztosítani,

db) a telek oldalhatárától és hátsó határától legalább 3,0 méteres távolságot kell tartani;

e) az épület legmagasabb pontja 6,0 méter lehet, tetőtere nem beépíthető,

f) a növényház (üvegház) vagy fóliasátor összmérete nem haladhatja meg a telek területének 50%-át,

g) kizárólag zárt szennyvíztároló létesíthető.

#### PV\_5

Gazdasági épületeinek a fennmaradását kéri 3%-os beépítési lehetőséggel.

#### PV\_8

Gazdasági épület céljára kér 3%-os beépíthetőséget.

#### PV\_14

Aranykalászos gazdaként mezőgazdasági tevékenységet végez, kerti kisgépek és szerszámok tárolásához szeretne egy szerszámházt létesíteni. Gazdasági épülethez kér 3%-os beépítési lehetőséget. Fóliasátor és/vagy növényház létesítésének lehetőségét kéri a földforgalmi tv. 13.§ (3) i) pontjának megfelelően.

#### VÁLASZ (EGYBEN):

Egy új Má-2 jelű övezet kerül kijelölésre, a kialakult használatot és telekállapotot figyelembe véve, melyben a növénytermesztést és az állattartást szolgáló gépek,

eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló gazdasági épület, növényház (üvegház) vagy fóliasátor és állattartás céljából fedett beálló és karám létesíthető, meglévő építmény ilyen célra hasznosítható.

Az övezetben legfeljebb egy épület létesíthető 3%-os beépítési mértékig, legfeljebb 30 négyzetméter beépítésbe beszámító alapterülettel és a növényház (üvegház) vagy fóliasátor mérete nem haladhatja meg a telek területének 50%-át. A javasolt Épület magasság értéke 3,5 m, továbbá az épületek tetőtere nem beépíthető.

## XXV. Fejezet

### Különleges beépítésre nem szánt és vízgazdálkodási területek (Kb-Ez, Vf)

#### 118. A Kb-Ez/1 jelű beépítésre nem szánt különleges terület övezet előírásai

131. § (1) A Kb-Ez/1 jelű övezet az energiaközművek elhelyezésének területe, melyen

- a) új épület nem létesíthető,
- b) a meglévő építmények bővítése nem megengedett, azokon csak állagmegóvási munkálatok végezhetőek,
- c) a területet zöldfelületként kell fenntartani,
- d) erdő a felsővezetékek miatt nem telepíthető.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti övezet területén [a jelen paragrafus § rendelkezéseit](#) együtt kell alkalmazni [a Rendelet I-XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá](#) a Szabályozási terv szabályozási elemeivel és az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival, [figyelemmel az 1.§ \(6\)-\(7\) bekezdésére](#).

#### 119. A Vf jelű beépítésre nem szánt vízfolyás övezet előírásai

132. § (1) A Vf jelű övezet a vízfolyások övezete, amelyen

- a) épület nem létesíthető, és
- b) a területét természet közeli módon, zöldfelületként kell fenntartani.

(2) Ahol a vízfolyás erdőterületet érint, ott az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartatni.

(3) A vízfolyás és patak védősávját, fenntartásához szükséges területet a vonatkozó jogszabályok szerint és a fizikai kialakulásuk szerint kell biztosítani.

#### 119/A. Természetközeli területek előírásai

132/A. § (1) A Tk-1 jelű övezet a természetvédelem alatt álló természetközeli terület övezete.

(2) A Tk-2 jelű övezet a védelemre érdemes természetközeli terület övezete.

(3) Az (1)-(2) bekezdés szerinti övezetekben épület nem létesíthető.

#### MEGJEGYZÉS:

Az övezet bevezetését a TSZT 2021-évi módosítása indokolja.

## ÖTÖDIK RÉSZ

### KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

133. § A kerület városrészeinek egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet [1-132. §](#)-ában foglalt rendelkezésekkel és a Szabályozási terv szabályozási elemeivel.

#### **120. Volt Bőrgyár és környezete (Dembinszky utca (Wysocki utca) - 80176/2 hrsz.-ú ingatlan dél-keleti határa - vasút által határolt terület)**

134. § (1) A lakóövezettel határos telekhatár menti 10,0 méter széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás nem végezhető.

(2) A telkek gazdasági kiszolgálása csak a Taksony sor és a Wysocki utca felől történhet.

(3) Közforgalom elől el nem zárt magánút az a)-c) pontok szerinti feltételek biztosítása mellett alakítható ki a telektömb belső feltárása, kiszolgálása érdekében. A magánutat

a) átmenő forgalomtól mentesen (zsákutcaszerűen),

b) legfeljebb két ingatlan megközelítésére,

c) legalább 8,0 méter szélességgel

kell kialakítani.

(4) A vasúti területtel határos telek telekhatára mentén 3,0 méter széles sávban többszintes, fasorból és cserjesávból álló növényállomány alakítandó ki, oly módon, hogy 30,0 négyzetméterenként legalább 1 darab lombos fa és 5 darab cserje telepítendő.

#### **121. Volt Növényolajgyár fejlesztési területe (Közvágóhíd utca - Csobogós utca - Énekes utca - Pisztráng utca - Anyácska utca - Károlyi Sándor utca által határolt terület)**

135. § (1) Az építési övezetek beépítésére vonatkozó általános előírások:

a) az egymással szemben átfedésben lévő épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb az övezet szerinti telepítési távolságnál, ha egyébként a homlokzatok közötti telepítési távolságot nem kellene tartani, és az épület

aa) tűzfallal, vagy nyílás nélküli homlokzattal tekint a szomszédos telken lévő épület felé, továbbá

ab) homlokzata nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza;

b) az egy telken belüli egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok között 1:1-es légtérarányt (épület párkánymagassága / távolság) kell biztosítani;

c) földszinti lakóhelyiségek padlószintmagassága a csatlakozó terepszinttől legalább +0,5 méter;

d) földszinti épületrész és pinceszint földemén zöldtetős tetőkeret, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani;

e) a telek be nem építhető részének 30%-án teljes értékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni;

f) a fejlesztési terület teljes beépítéséig

fa) a beépítésre szánt, de még beépítetlen telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, továbbá

fb) a meglévő épületek korábbi hasznosítás szerinti használata megengedett.

- (2) A KÖu-3 jelű övezetbe sorolt területen
- parkoló csak az útpálya kiépítéséig helyezhető el,
  - közterületi pavilon nem létesíthető,
  - felszíni építmények közül csak
    - autóbuszmegálló védőtető,
    - hangárnyékoló fal
 helyezhető el.
- (3) A Kt-Kk jelű övezetbe sorolt területen
- parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
  - közterületi pavilon nem helyezhető el.
- (4) A Zkp-Kk/2 jelű övezetbe sorolt területen
- a zöldterület kialakításával egyidőben a terepszint alatti légtalmi pincét el kell bontani,
  - közterületi pavilon nem helyezhető el,
  - a területen csak játszótér és védőtető helyezhető el.
- (5) Magánútra vonatkozó előírások:
- a 30,0 méternél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánút végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani,
  - a zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- ~~(6) A KÖu-3 övezetbe sorolt tervezett összekötő úton közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító ki- és behajtó nem alakítható ki.~~

### ÁFI\_3.2.18.

3.2.18. A KÉSZ 135.§ (6) bekezdésének törlése nem szerepel az Alátámasztó munkarészben, kérem indokolni.

A tiltást a Növényolajgyárra készített korábbi telepítési tanulmány alapján írja elő a KÉSZ, ami alapvetően akadályozza a fejlesztést, és a közútról az ingatlanok behajtási tilalma nem indokolt.

- (7) A KÖu-3 övezetbe sorolt tervezett összekötő út melletti lakóterületekre vonatkozó előírások:
- az északi lakóterület felé elnyelő típusú zajárnyékoló falat kell létesíteni,
  - a déli lakóterület felé 8,0-10,0 méter széles, földművel kombinált zöldsáv létesítendő.
- (8) A területen kijelölt gyalogút szélessége legalább 6,0 méter legyen.
- (9) A területen összesen maximum 950 lakás létesíthető.
- (10) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés a [15. § \(2\) bekezdés](#) szerint elhelyezhető.

## 122.<sup>199</sup> M3 metrófejlesztéssel érintett közlekedési terület

136. § (1)<sup>200</sup> A területen közhasználatú vagy P+R parkolók kialakítása során a KÖu-P jelű övezet kivételével a)<sup>201</sup> 50 db gépjármű várakozóhelyenként legalább egy akadálymentes parkoló és legalább 10 férőhely fedett kerékpártároló létesítendő,



b) a felszíni parkolót azt OTÉK rendelkezéseinek megfelelően fásítani kell.

(2)<sup>202</sup> A KÖk övezetbe tartozó MÁV vasúti és vasútüzemi területén

a) vasúti megállóhely építményei, utasperon épület,

b) technológiai/üzemi épület, járműtelep, valamint

c) az azokat kiegészítő rendeltetésű önálló épület,

d) a vasúti közlekedésből eredő zaj elleni védelmet szolgáló építmény,

e) a vasútüzemhez kapcsolódó P+R és B+R építmény

f) közösségi közlekedési megálló és építménye

helyezhető el.

(3) A vasúti területeken a kiegészítő rendeltetésű önálló épületekben elhelyezhető

a) vendéglátási funkció,

b) szolgáltató és kereskedelmi célú funkció (a hozzá tartozó egyéb kiszolgáló, raktározási területekkel együtt).

(4) A vasúti megállóhely, az utas peronok, a technológiai/üzemi és a kiegészítő rendeltetésű önálló épületek legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal létesíthetők.

(5)<sup>203</sup> A különböző övezetekbe (~~Kök~~-KÖk és Gksz-2/IMCS-1) tartozó vasúti és gazdasági területen lévő épületek, építmények egymáshoz csatlakozhatnak, egymás között összenyithatók, vagy azokkal egy épületszerkezetként is kialakíthatók. Épület, építmény a IV. kerület közigazgatási határáig építhető, a IV. és XV. kerület közigazgatási területeit összekötve is kialakítható.

(6)<sup>204</sup> A területen biztosítani kell a közúti/gyalogos/kerékpáros és vasúti keresztezések műtárgyai részére a megfelelő építési területet.

(7) A közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető - kivéve, ha az a vasútüzemi terület vagy őrzött parkoló biztonságát szolgálja.

(8) A területen a közművek és a vízfolyások, a csapadékvíz-elvezetés, valamint a vasút keresztezéseinek műtárgyai részére alagútban, átereszben a szükség szerinti helyet, építési területet biztosítani kell.

(9)<sup>205</sup> Rákospalota-Újpest metró megálló létesítésével egyidejűleg a Lukácsi Sándor utca vasútpálya alatti gyalogos megközelítését biztosítani szükséges.

### 123. Újpalota - Fő tér (Nyírpalota utca - Zsókavár utca - Legénybíró utca által határolt terület)

137. § (1) Az Szabályozási terv egyes elemeinek értelmezése

a) Az *építési hely* egyes részei építés céljára a tervlapon szereplő *szöveges szabályozási elemek* szerint vehető igénybe az alábbiak szerint:

aa) a „*Buszváró és hozzá kapcsolódó kereskedelem, vendéglátás részére*” feliratú építési hely a buszváróhoz tartozó kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál. ~~a~~-A lehatároláson belül a váró létesítmény egybefüggő tetőszerkezetének alapterülete nem haladhatja meg a lehatárolás alapterületének 35%-át, a tetőzet alatt létesíthető kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egységek összes alapterülete nem haladhatja meg a lehatárolás alapterületének 20%-át;

ab) a „*vendéglátás és kerékpártároló részére*” feliratú építési helyen vendéglátási rendeltetés céljára szolgáló épület, továbbá fedett, vagy fedetlen kerékpártároló helyezhető el;

ac) a „*kerékpártároló részére*” feliratú építési helyen fedett, vagy fedetlen kerékpártároló helyezhető el;

ad) az „*építési hely kizárólag 4,0 méter felett beépíthető része*” felirattal érintett lehatároláson belül csak emeleti szint, előtető és azok tartószerkezete, továbbá szabadtérépítészeti/kertépítészeti elem létesíthető, és a terepszinten teljes átjárhatóságot biztosítani kell;

b) A gyalogos átvezetés - „*meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen*” - jelölése

ba) a gyalogos kapcsolat szükségességét, és nem annak pontos nyomvonalát jelenti;

bb) legalább 4,0 méter széles szabad gyalogos közlekedési célú terület kialakításával biztosítandó, akkor is, ha épületen vezet át.

(2) A „*bontásra javasolt épület*” nem bővíthető, nem építhető át, értéknövelő tevékenység csak a jókarbantartás érdekében végezhető.

(3) Az épületekre vonatkozó megkötések

a) az építési hely terepszint alatt kizárólag mélygarázs elhelyezése céljából építhető be teljes mértékben;

b) 500 négyzetmétert meghaladó lapostető esetén annak minimum felét zöldtetővel kell kialakítani;

c) közhasználatú épület tetőzetén közhasználatú tetőkert kialakítása javasolt;

d) közhasználatú tetőkertet legalább 40,0 cm vastag termőrétegű zöldtetővel kell kialakítani;

e) fő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény homlokzata a tér irányába a kirakattal, vagy a belátást biztosító homlokzattal kerüljön kialakításra;

f) a fő rendeltetésű épületek közforgalmú bejáratait a tér felől kell megnyitni, a tér felé zárt falazatú homlokzat nem létesíthető;

g) az építési helyen belül az épületeket és az buszváró építményeit, tetőzeteit egy épületegyüttesként kell kialakítani, a két épületcsoport jellemzői, építészeti kialakításuk és minőségük hasonló legyen.

(4) Felszíni rendezés és közterületek

a) az épületek előtt vendéglátó terasz létesíthető a tér felé;

b) a tér felszíni rendezését a terület egészére vonatkozó terv alapján kell megvalósítani;

c) kerítés nem létesíthető;

d) a területen meglévő értékes fák legalább 75%-a megtartandó, a fák törzse körül legalább 1,5 méter átmérőjű terület vizet át nem eresztő burkolattal nem burkolható;

e) a tér területén gondoskodni kell a nem szennyezett csapadékvíz helyben tartásáról;

f) a Legénybíró utca Zsóka-vár utcáról bevezető meglévő szakasza gyalogos felületként alakítható ki, a lakóépület gépjárművel való megközelítését biztosítva, a megkülönböztetett jelzésű járművek számára járható módon;

g) a terület forgalmi rendjét a tér közösségi gyalogosforgalmának kell alárendelni.

#### **124. Késmárk utca - Hűtő utca-(91115) hrsz.-ú közterület - Rákospalotai határút által határolt terület**

138. § (1) A területen

a) magánút nem létesíthető,

b) nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(2) Telken áthaladó közmű nyomvonal esetében a közmű biztonsági sávja, védőtávolsága nem építhető be.

- (3) A nagyközép-nyomású gázvezeték által érintett telkeken a gázvezeték 5,0-5,0 méteres biztonsági övezetében közmű- és kerítésépítés, továbbá felszíni parkoló létesítésének kivételével építési tevékenység nem folytatható.
- (4) Közterületen épületben elhelyezett energia-átalakító berendezés (trafóház) létesíthető.
- (5) A Késmárk utca telkén és az azzal határos közterületeken fásított felszíni parkoló létesíthető.
- (6) A (91115) hrsz.-ú közterület a vele határos véderdő fenntartási útja, melyen a teherforgalom nem megengedett, az erdő fenntartását szolgáló forgalom kivételével.

## 125. Palota Parkváros fejlesztési területe (Rákospalotai határút - Szentmihályi út - Hűtő utca folytatása és a (91115) hrsz. közterület által határolt terület)

139.-§ (1) A területen ~~a közlekedési és közműlétesítményeket, valamint az azok kapacitásától függő lakáslakó~~, kereskedelmi és intézményi ~~fejlesztések nagyságrendjét~~ fejlesztés az a)-d) pontok szerinti ütemezéssel, az a)-d) pontokban meghatározott és az 5. számú melléklet szerint kell megvalósítani az alábbiak szerint; mellékletben ábrázolt közlekedési létesítmények, valamint a (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények kiépítésével valósítható meg.

F\_44: melléletekre való merev hivatkozást követően „számú” szó törlendő (6/A. § (2), 37. § (1), 42. § (2), 103. § (12), 139. § (1) – szerintem a „táblázat” szavak előtt is ki kellene venni a „számú” szót, mert a táblázatok megnevezése is : 1., 2. stb. táblázat, nem pedig 1., 2., ... számú táblázat

VÁLASZ: a „számú” szó mindenütt törölve lett a normaszövegben.

ÁFI\_3.2.19. vélemény:

### VÉLEMÉNY

3.2.19. A KÉSZ 139.§ kapcsán javaslom a felvezető szövegben már az 5. mellékletre történő hivatkozást, mert csak az alpontokból derül ki, hogy a rendelkezés ezzel a melléklettel összefügg. Egyúttal javaslom az előírás egyszerűsítését és annak hangsúlyozását, hogy az alpontok a feltételrendszert jelentik, mert a megfogalmazás nem egyértelmű.

A módosítás kapcsán kérem indokolni a lakásszám és a kereskedelmi, intézményi fejlesztés méretének csökkenését, ugyanis a változás jelentős és az Alátámasztó munkarész nem tartalmaz erre vonatkozóan magyarázatot.

VÁLASZ:

A felvezető szövegben szerepel az 5. mellékletre való utalás, de pontosításra kerül a bekezdés.

A KÉSZ 139.§ szerint módosul Palota Parkváros beépítésének feltételrendszerének ütemezése, melyre vonatkozóan az Önkormányzat TRSZ-t kötött. A fejlesztés nagyságrendjéhez kötött közúti fejlesztések ütemezése nem igényli közlekedési terv készítését a KÉSZ alátámasztásaként, különös tekintettel arra, hogy az első a) pontban szerepeltetett nagyságrendek csökkennek. Itt csak a fejlesztéshez tartozó útépitések átütemezéséről van szó.

Mindemellett a területre a Bkk-val egyeztetett és általa is elfogadott közlekedési hatástanulmány készült. Ennek figyelembevételével módosul az ütemezés és annak feltétel rendszere is.

*139.§ (1) Palota parkváros fejlesztési területen az 5. melléklet egyes ütemeiben tervezett fejlesztés következő ütemének megvalósítása – az önkormányzati fejlesztések kivételével – az 5. mellékletben ábrázolt és a)-d) pontokban részletezett*

*közlekedési és (2) bekezdés szerinti közművelésművek kiépítése után kezdhetők meg.*

*+ az 5. melléklet pontosításra kerül*

### FÖV\_13 vélemény

#### Módosító rendelettervezet:

- 54. oldalon a rendelettervezet 139. §-a a Palota Parkváros fejlesztési terület beépítését meghatározó infrastruktúra feltételrendszerét módosítja. A módosítás eredményeképpen az építhető lakásszám, valamint a kereskedelmi, intézményi beépítés nagysága csökken. A beépítés működtetéséhez szükséges közlekedési elemek jelentősen megváltoznak, azonban az Alátámasztó munkarészből hiányzik ennek alátámasztása, továbbá nincs közlekedéstervezési jogosultsággal rendelkező tervező feltüntetve a szerzők között.

### VÁLASZ:

A KÉSZ 139.§ szerint módosul Palota Parkváros beépítés feltételrendszerének ütemezése, melyre vonatkozóan az Önkormányzat TRSZ-t kötött. A fejlesztés nagyságrendjéhez kötött közúti fejlesztések ütemezése nem igényli közlekedési terv készítését a KÉSZ alátámasztásaként, különös tekintettel arra, hogy az első a) pontban szerepeltetett nagyságrendek csökkennek. Itt csak a fejlesztéshez tartozó útépítések átütemezéséről van szó. A terület beépítését megalapozó telepítési tanulmánytervhez képest pontosodtak az építészeti elképzelések, több épület már építési engedélyt kapott. A Fejlesztők igényelték a korábban meghatározott ütemek módosítását, melyre a Bkk-val egyeztetett és elfogadott közlekedési hatástanulmány készült, mely az átütemezésnél figyelembe lett véve.

a) ~~maximum 900 legfeljebb 680~~ lakás és ~~maximum 52 200,0 legfeljebb 20 000~~ négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik:

aa) az 1. ~~és 2. sz. út~~ a Rákospalotai határút és a (91189/419) hrsz.-ú közterület közötti szakaszának, a 2. út a 3. út és a Szentmihályi út közötti szakaszának, a 3. út teljes hosszának, valamint

ab) ~~azoknak az aa) alpontban szereplő utaknak~~ a Szentmihályi úttal, és a Rákospalotai határúttal kapcsolatot biztosító ~~szakaszai, szakaszainak, valamint~~

ac) a 7. út az 1. út és a (91189/419) hrsz.-ú közterület közötti szakaszának, valamint

ad) a 8. út az 3. út és a (91189/419) hrsz.-ú közterület közötti szakaszának

megépítése, továbbá

ae) a Rákospalotai határút átépítése a Szentmihályi úti körforgalomtól a 3. út - Rákospalotai határút csomópontig,

b) ~~további~~ további ~~maximum legfeljebb 785 650~~ lakás és ~~maximum legfeljebb 74 800,0~~ 4 500 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik:

ba) ~~a Szentmihályi az 1. út jelölt (91189/419) hrsz.-ú közterület és a 2. út közötti~~ szakaszának ~~bővítése,~~ valamint

~~bb) a Rákospalotai határút átépítése, továbbá~~

bb) a 2. út az 1. út és a Hűtő utca közötti szakaszának, valamint

bc) a ~~3., 4., 5., 6., 7. utak~~ valamint a 7., 8. számú utak külön jelölt területeinek kiépítése, 5. mellékletben ábrázolt szakaszainak

megépítése,

c) ~~további~~ ~~további~~ ~~maximum~~ ~~legfeljebb~~ ~~415~~ ~~620~~ lakás és ~~maximum~~ ~~legfeljebb~~ ~~65 000,0~~ ~~7000~~ négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik ~~a 4.,~~, a szükséges csomópontokkal: ~~5.,~~ ~~6.~~ számú utak megvalósítása.

ca) az 1. út Zsókavár utca és 2. út közötti szakaszának, valamint

cb) a 2. út 1. út és 3. út közötti szakaszának, valamint

cc) a 4., 5., 6., 8. utak 5. mellékletben ábrázolt szakaszainak

megépítése, továbbá

cd) a Szentmihályi út 5. mellékletben jelölt szakaszának bővítése, valamint

ce) a Rákospalotai határút átépítése a 3. út és a 4. út közötti szakaszon.

P\_20: 139. § (3) c) a minimális 8 m-res ültető távolság csökkentése 6 m-re.  
(oszlopos, vagy gömbfák miatt)

VÁLASZ: befogadható javaslat

d) A az 5. melléklet szerinti 1., 2., 3., 4., 5. tömbök, legfeljebb 158 500 négyzetméter nagyságú kereskedelmi, intézményi fejlesztései olyan mértékben valósíthatók meg, amely mértékben az a), b), c) pontok szerinti, e tömböket is kiszolgáló közterületi és a (2) bekezdés szerinti közműfejlesztések azt lehetővé teszik a mindenkori hatályos jogszabályok szerint.

(2) Az (1) bekezdés a), b), c) pontjában megvalósuló közterületi szakaszokon az utak kiépítése során valamennyi ~~–~~ a terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő ~~–~~, az adott szakaszra vonatkozó közműnek ~~működő~~ ~~képes~~ működőképes hálózattal és megfelelő kapacitással rendelkezésre kell állnia.

(3) Közterületek kötelező fásításának előírásai:

a) közműhálózat elemei és védőtávolságuk figyelembevételével, legalább kétoldali fasor telepítése szükséges, elsődlegesen az utat határoló zóldsávba,

b) az utak menti parkolósávokban a parkoló állások között kiemelt szegélyű ültető gödrök létesítésével történhet a fatelepítés,

c) az utak menti fasortelepítésnél előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetése szükséges, legalább ~~8,0-8,0~~ 6,0-6,0 méter, maximum 15,0-15,0 méter tőtávolságban,

d) a közterületi zöldfelületi sávokba a faegyedeken kívül cserjeállomány telepítése is javasolt, ahol az a gyalogosforgalmat, a parkolást nem gátolja,

e) a növényültetéssel együtt az öntözés lehetőségét is biztosítani kell.

(4) A Szabályozási terven jelölt meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalak figyelembevétele során: az épület utcai ~~homlokzat~~ homlokzatának legalább a vonal hosszának a Szabályozási terven megadott arányában a vonalon kell állnia.

(5) Földszinti épületrész és pinceszint födémjén zöldtetőt, tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani - mely előírás alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

(6) A fejlesztési terület teljes beépítéséig a beépítésre szánt, még beépítetlen telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló.

(7) A lakóhelyiségek legkisebb padlószintmagassága az utcai járdatóhoz képest

a) közterületre néző homlokzatnál

aa) 5,0 méternél kisebb előkert méret esetén legalább +0,6 méter,

- ab) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkert méret esetén legalább +0,3 méter,
  - b) udvarra néző homlokzatnál legalább +0,3 méter.
- (8) A Zkp-Kk/2 övezet területén
- a) épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 méter,
  - b) a területen gázátadó elhelyezhető.

## **126. Szentmihályi út - Nyírpalota út folytatása - Szilas patak - Újpalotai kiserdő által határolt terület**

140. § A terület rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és rendezett fejlődése, valamint megfelelően ütemezhető kiépítésének érdekében legalább az alábbi közmű és közlekedési elemek rendelkezésre állása szükséges:

- a) a Nyírpalotai út folytatásában a terület feltárását biztosító közút,
- b) a Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig,
- c) az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitású, működőképes közművek kiépítése.

## HATODIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 127. Záró rendelkezések

~~141. § Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:~~

~~„(1) Budapest Főváros XV. kerület 88258/1, 88258/2, 88258/3, 88258/5, 88258/6, 88258/7, 89765 hrsz-ú ingatlanok területén az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a 46/1998.(X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (továbbiakban: FSZKT), valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait a jelen rendeletben (továbbiakban R.) foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.”~~

142. § (1) E Rendelet - a [\(2\) bekezdés](#)ben foglalt kivétellel - 2018. augusztus 1-én lép hatályba.

(2)<sup>206</sup> E Rendelet Budapest, XV. kerület 88258/1, 88258/2, 88258/3, 88258/5, 88258/6, 88258/7, 89765 hrsz-ú ingatlanok területére 2024. január 15-jén lép hatályba.

(3) A Rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(4) Hatályát veszti:

a) a Késmárk utca – Rákospalotai határút – (91115) hrsz.-ú közterület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2016. (IX.15.) ök. rendelet;

b) a Budapest Főváros XV. kerület parkolási rendjéről szóló 39/2005.(XII.23.) ök. rendelet

~~c) Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet.~~

*1. melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez*

**A T-SZ RAJZJELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV  
M=1:2000 MÉRETARÁNYÚ 1.-20. SORSZÁMÚ TÉRKÉPSZELVÉNY**



2. melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez<sup>1</sup>

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK  
PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK**

---

<sup>1</sup> Megállapította a 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése.

2. melléklet 1.táblázat

Sor-szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W		
	terület-felhasználási kategória:  <b>Ln-2, Ln-3</b>  övezetcsoport:  -	beépítési mód és épület-elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG			
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység			
			területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld-felületi aránya	legnagyobb épület-magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma			
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)							
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	m	osztó-szám	max. szám
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZs x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re			
1.	Ln-2/SZ-T1	SZ	-	-	45	50	1,8 § 2	0,5	35	14	-	-	SZT	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.	Ln-2/Z-1	Z	-	-	75	75	2	0,5	15	10,5	-	-	SZT	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Ln-3/SZ-1	SZ	1500	-	25 §35	25 §60.40	1 §2	0,25 §0,54	65 §35	13,5 §20	-	-	SZT	15 §10 §2,5	-	30 §20	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Ln-3/SZ-2	SZ	1500	-	25 §35	25 §60.40	0,75 §1,5	0,25 §0,54	65 §35	9 §16	-	-	SZT	12 §8	-	30 §16	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Ln-3/SZ-3	SZ	1000	-	35	40	2	0,4	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Ln-3/SZ-4	SZ	1500	-	35	40	0,7	0,4	35	8	-	-	SZT	4	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Ln-3/SZ-T1	SZ	3500	-	25	30	2	0,3	35	16	-	-	SZT	8	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ln-3/TU-1	TU	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártorsú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Sp = sport Eü = egészségügyi G = gazdasági jellegű M = művelődési K = kereskedelmi, szolgáltató Te = egyházi	<b>Épületelhelyezés zártorsú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártorsú HZT = Hézagosan zártorsú testvérházas HZO = Hézagosan zártorsú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = teleszerű úszótelkes U = úszótelkes T = teleszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /-Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) -- = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztozási:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztozási száma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztozási száma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
------------	---	---	---	---	---	---	--

F\_37: Az ellentmondás: Ln-3/SZ-1-ben /SZ-2 ben: 40 % os a terepszint alatti beép, és 0,4 a parkolási szintterületi mutató Az elfogadott Telepítési tervben: Ln-3/01, és /02-ben: 60% a terepszint alatti beép., 0,5 a parkolási szintterületi mutató

F\_61: Volt Növényolajgyárnál megvizsgálni a beépítési PARAMÉTEReket úgy, hogy TRSZ nélkül csak kisebb értéket lehessen alkalmazni

VÁLASZ: javításra kerül, figyelembe véve az F\_61-es javaslatot is.

P\_11: Az ingatlan megoszthatóságát szeretnék, hogy a két épület társasházként önálló tudjon akar lenni. Ln-2/SZ-T1, oldalkert 7 m nem megfelelő.

VÁLASZ: vélelmezhető, hogy az egyik ingatlan szintterületi mutatója nem fog megfelelni a telekalakítás során, ezért szükséges a § jellel a hivatkozás és a sztm emelés.

2. melléklet 2.táblázat

Sor-szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület-felhasználási kategória:  <b>Ln-T, Lk-T</b>  övezet csoport:  -	beépítési mód és épület-elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALSÓ TÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
			területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya vagy ZÁÉ=zöld-felületi átlagérték (űszótelkes övezetnél)	legnagyobb épület-magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint	szintterületi mutatója	szintterületi mutatója			az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén v. „O” beépítési módban	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
-				felett	alatt	általános	parkolási					közül a kisebbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint		kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint		osztó-szám	max. szám				
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(HK képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
1.	Ln-T/AI/SZ-K1	SZ	1000	30	50	50	2	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
2.	Ln-T/AI/SZ-K2	SZ	2500	30	35	40	1	0,4	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
2a	Ln-T/AI/SZ-K3	SZ	2500	30	35	40	1	0,4	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
3.	Ln-T/AI/SZ-N1	SZ	1000	30	45	50	1,8	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
4.	Ln-T/AI/SZ-N2	SZ	6000	30	50	50	1,5	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
5.	Ln-T/AI/SZ-N3	SZ	1000	30	45	50	1,4	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
6.	Ln-T/AI/SZ-N4	SZ	6000	30	60	60	3,5	0,5	25	18	-	-	SZT	9	-	6	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ln-T/AI/SZ-U1	SZ	1000	-	80	50	2	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ln-T/AI/Te-1	SZ	2000	-	35	40	-	0,5	35	-	-	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ln-T/AI/TU-K1	TU	1000	-	-	-	2	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Ln-T/AI/TU-K2	TU	1000	-	-	-	1	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Ln-T/SZ-1	SZ	1000	-	45	50	2	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Ln-T/SZ-Km1	SZ	1000	-	45	50	2	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Ln-T/SZ-Vcs	SZ	1000	-	85**	65	2	0,65	15	16	-	-	SZT	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Ln-T/TU-1	TU	-	-	-	-	-	-	Záé-35	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Ln-T/TU-2	TU	-	-	-	-	-	-	Záé35	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Ln-T/TU-3	TU	-	-	-	-	-	-	Záé35	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Ln-T/TU-G1	TU	-	-	-	-	-	-	Záé35	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Lk-T/AI/SZ-N1	SZ	2000	40	65*	65	2	0,65	20	16*	-	-	SZT	8	-	222-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Lk-T/TU-1	TU	-	-	-	-	-	-	Záé35	16*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	Lk-T/TU-2	TU	-	-	-	-	-	-	Záé35	16*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Magyarozat	<p><b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú</p>	<p><b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Sp = sport Eü = egészségügyi G = gazdasági jellegű M = művelődési K = kereskedelmi, Te = egyházi szolgáltató</p>	<p><b>Épületelhelyezés zártosú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártosú HZT = Hézagosan zártosú testvérházas HZO = Hézagosan zártosú oldalhatáros</p>	<p><b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan</p> <p><b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = teleszerű üszótelkes U = üszótelkes T = teleszerű</p>	<p><b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint</p> <p><b>Terület hivatkozás</b> P = Parkvörös MT = MÁV telep</p>	<p><b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) = = nincs meghatározott érték HK képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ&gt;x = nagyobb a megadott értéknél TSZ&lt;x = kisebb a megadott értéknél <b>Záé = zöldfelületi átlagérték [50.§ (9) b) szerint]</b></p>	<p><b>Rendeltetési egységszám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma</p> <p>* A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján ** A BP/1002/00060-2/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</p>
------------	---	---	---	--	---	--	--

F\_3: 2. melléklet 2. tábla: a Záé jelentése nincs a magyarozó sávban kibontva, s a jelölése sem következetes. (normaszövegben hol (ZFÁ) hol (Záé) a rövidítése, a 2. mellékletben (ZÁÉ) és (Záé) „zöldfelületi átlagérték” kifejezést TSZT használja területfelhasználási egységekre vonatkozóan.)

VÁLASZ: az övezet csoport fejlécében van értelmezve, de kiegészíthető.

P\_1: Autómosó bővítését szeretné. Ln-T/AI/SZ-K1 övezeti besorolás módosítását kéri, hogy tudja az övezetben bővíteni az autómosót. (KÉSZ 49. § (4) c)

VÁLASZ: új Ln-T/AI/SZ-K3 övezet, melyben autómosó létesíthető, így a meglévő is bővíthető.

P\_17

a) Ln-T/AI/SZ-K2 övezetben 50 % feletti beépíthetőség.

b) Ln-T/AI/SZ-K2 övezetben 35 % helyett 5 % zöldfelületi mutató kialakítása

VÁLASZ: csak az a9 pont szerinti kérés teljesíthető, a kialakult állapotra tekintettel.

2. melléklet 3.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
	terület- felhasználási kategória:  <b>Lk-1</b>  övezetcsoport:  -  <b>ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:</b>	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szinterületi mutatója	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsó kert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma			
					terepszint	terepszint				szintterületi mutatója	az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén			udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban	telek- mélységbő l számított méret		minimum méret	ha a telek szélessége (TSZ)						
		felett	alatt	általános	parkolási									oldalszárny létesítésénél kisebb mint		keresztzárny létesítésénél nagyobb mint		osztó- szám	max. szám					
B_Éh		m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	-	db	
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZs x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re			
1.	Lk-1/AI/HZ-1	HZ	1500	12	50 /S 65*	50 /S 65	1,5	0,5	25 /S 20	9,5	15,5	12,5	SZT	-	-	6	-	≤ 16	6,3	> 18	4,8	-	-	
2.	Lk-1/AI/HZ-2	HZ	2000	14	40	45	1	0,45	25	7,5	13,5	10,5	SZT	-	-	7,5	-	≤ 16	5,0	> 18	4,5	-	-	
3.	Lk-1/AI/HZ-3	HZ	2000	30	80*	80	1,5 /S 1,75	0,5	15 /S 10*	10	16	13	SZT	-	-	-	-	≤ 16	6,7	> 18	5,0	-	-	
4.	Lk-1/AI/O-1	O	2000	14	40	45	1	0,45	50	4,5	-	-	SZT	3	-	0	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Lk-1/AI/SZ-1	SZ	2000	-	65*	65	2,2	0,65	25	12,5	18,5	15,5	SZT	6,25	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Lk-1/AI/SZ-N1	SZ	2000	-	65*	65	1,6	0,65	25	12,5	18,5	15,5	SZT	6,25	-	8	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Lk-1/AI/SZ-N2	SZ	2000	-	65*	65	2	0,65	20	16*	22	19	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Lk-1/Z-1	Z	800	20	45 /S 65*	50 /S 65	1,2 /S 1,75	0,5	25 /S 15*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	5,0	> 18	4,5	Rsz: 100	-	
9.	Lk-1/Z-2	Z	800	20	45 /S 65*	50 /S 65	1,6	0,5	35 /S 15*	9	15	12	SZT	-	-	6	17	≤ 16	6,0	> 18	4,5	Rsz: 80	-	
10.	Lk-1/Z-3	Z	800	18	55 /S 70*	65 /S 75	2,5 /S 2,9	0,55	25 /S 15*	§13,5*	19,5	16,5	SZT	-	-	6	17	≤ 16	9,0	> 18	6,8	Rsz: 80	-	
11.	Lk-1/HZ-1	HZ	600/ §500	10	35 /S 40	40 /S 45	1,1 /S 1,2	0,4	45 /S 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	6	
12.	Lk-1/HZ-2	HZ	600	12	35	40	0,7	0,4	50	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 200	4 <del>§6-§8</del>	
13.	Lk-1/HZ-3	HZ	600	12	55 /S 65*	55 /S 65	1,2 /S 1,5	0,55	25 /S 15*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4	
14.	Lk-1/HZ-4	HZ	500	12	40 /S 65*	50 /S 65	1,1 /S 1,5	0,45	40 /S 25	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	6	
15.	Lk-1/HZ-5	HZ	400	12	65*	65	2 /S 2,5	0,65	15*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4	
16.	Lk-1/HZ-6	HZ	500	12	65 /S 70*	70 /S 75	2 /S 2,5	1	25 /S 10*	7,5	15	12	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,5	Rt: 150	4	
17.	Lk-1/HZ-7	HZ	800	18	55 /S 65*	65 /S 70	1,8 /S 2	1	30 /S 25	9,5	15,5	12,5	SZT	-	Tm-Ek-25	9,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rsz: 80	-	
18.	Lk-1/HZ-8	HZ	400	12	45 /S 65*	50 /S 65	1,5 /S 2	0,5	25 /S 20	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4	
19.	Lk-1/HZ-9	HZ	400	12	65*	65	2	0,65	25	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4	
20.	Lk-1/HZ-10 új: Lke-1/HZ-7	HZ	400	12	40 /S 55	40 /S 55	0,7	0,3	30 /S 20	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4	

Magyarórázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártorsú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési      Sp = sport Eü = egészségügyi      G = gazdasági jellegű M = művelődési      K = kereskedelmi, Te = egyházi      szolgáltató	<b>Épületelhelyezés zártorsú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártorsú HZT = Hézagosan zártorsú testvérházas HZO = Hézagosan zártorsú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = teleszerű üszötzelkes U = üszötzelkes T = teleszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /-S= saroktelek esetén /-Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) -- = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egységyszám osztászámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján
--------------	---	---	---	---	--	--	---

F\_5: Magasságkorlátozás az FRSZ módosításáig; 2. melléklet 3-4. tábla sorai ill. 54. § (8), 68. § (5), 69. § (10) és 71. § (6) bekezdéseknél a hivatkozott 'térképen jelölt rész' szöveg az FRSZ hatályba lépett módosítása miatt igazítani kell.

JAVÍTVÁ, § JEL TÖRLÉSE

P\_19: Lk-1/HZ-2 jelű övezetben az 1200 m<sup>2</sup> feletti ingatlanok esetében 6-8 rendeltetési egység kialakítása 4 helyett.

VÁLASZ: a kérelem két telekre vonatkozik, de 154 db telket érint, amelyekből 1200 m<sup>2</sup> felett csak 7 telek van, így támogatható a javaslat.

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén v. „O” beépítési módban	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
-		m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	osztó- szám	max. szám
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				B_Éh	T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZs x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re
21.	Lk-1/HZ-11	HZ	400	12	65*	65	2 / S 2,25	0,65	15 / S 10*	5,5	11,5	8,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rsz: 80	3 \$4
22.	Lk-1/HZ-12	HZ	600	18	65 / S 70*	80	2,4 / S 2,75	0,65	15 / S 10*	9,5	15,5	12,5	SZT	-	Tm-Ek-30	6,0 / 0\$	25	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rsz: 80	
23.	Lk-1/HZ-13	HZ	600	18	65 / S 70*	80	2,4 / S 2,75	0,65	20 / S 15*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-30	6,0 / 0\$	25	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rsz: 100	
24.	Lk-1/HZ-14	HZ	500	12	40 / S 65*	50 / S 65	1,1 / S 1,5	0,45	40 / S 25	6,0	12	9	SZT	-	Tm-Ek-25	6,0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
25.	Lk-1/HZ-G1	HZ	800	12	50 / S 60	60 / S 75	1,5 / S 2	0,5	30 / S 15*	12	18	15	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	6,0	-	4
26.	Lk-1/HZO-1	HZ	400	12	25 / S 35	30 / S 35	0,65 / S 1	0,3	55 / S 40	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4
27.	Lk-1/HZO-2	HZ	400	12	25 / S 35	30 / S 35	0,7 / S 1	0,3	55 / S 40	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4
28.	Lk-1/HZO-3	HZ	800	14	25 / S 35	30 / S 40	0,7 / S 0,8	0,3	50 / S 35	5,5	-	8,5	SZT	-	Tm-Ek-25	5,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4
29.	Lk-1/HZO-4	HZ	400	14	40	45	0,7	0,3	35	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4
30.	Lk-1/HZO-5	HZ	400	14	35	40	0,7	0,4	40	7,5	-	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4
31.	Lk-1/HZO-6	HZ	600	14	65*	70	1,2	0,65	25	7,5	-	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 150	4
32.	Lk-1/HZT-1	HZ	400	12	25 / S 35	30 / S 35	0,7 / S 1	0,3	55 / S 40	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 150	4
33.	Lk-1/HZT-2	HZ	800	12	50 / S 55	50 / S 55	1,5 / S 1,75	0,5	30 / S 20	9,5	15,5	12,5	SZT	-	-	- / 4,0 \$	17	≤ 16	4,8	> 16	4,8	Rt: 300	6
34.	Lk-1/HZT-3	HZ	400	12	35 / S 40	40	0,7 / S 0,85	0,4	45 / S 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 300	6

Magyarórázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Eü = egészségügyi M = művelődési Te = egyházi	<b>Épületelhelyezés</b> zártosú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zártosú HZT = Hézagosan zártosú testvérházas HZO = Hézagosan zártosú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = teleszertű úszótelkes U = úszótelkes T = teleszertű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /-S= saroktelek esetén /-Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m <b>telekszélesség: TSZ&gt;x = nagyobb</b> a megadott értéknél <b>TSZ&lt;x = kisebb</b> a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
--------------	--	--	--	--	--	---	--

F\_64: 56.§ (3) bekezdés c) pontja szerint 4 egység lehet, míg a 2. melléklet 3. táblázat 21.sor w oszlopban meg csak 3 van

VÁLASZ: kiegészítésre kerül a 2. mellékletben „4\$” jelzéssel, így a nem lakóra értelmezhető lesz a 4 rendeltetési egység, mert ez volt a cél: lakás 3 db, egyéb 4 db.

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:  <b>Lk-1</b>  övezetcsoport:  -  <b>ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:</b>	beépítési mód és épület- elhelyezés  B_Éh	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
			területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
		felett	alatt	általános	parkolási					mérete		közül a nagyobbik méret				oldalszárny létesítésénél kisebb mint		keresztszárny létesítésénél nagyobb mint		osztó- szám	max. szám		
		m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
35.	Lk-1/IK-1	IK	600	12	25	30	0,7	0,3	55	5,5	-	-	SZT	3	Tm-Ek-20	12	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
36.	Lk-1/IK-2	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
<del>37.</del>	<del>Lk-1/IK-3 új Lke-1/IK-2</del>	<del>IK</del>	<del>400</del>	<del>12</del>	<del>35</del>	<del>40</del>	<del>0,7</del>	<del>0,4</del>	<del>55</del>	<del>7,5</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>SZT</del>	<del>3,75</del>	<del>Tm-Ek-20</del>	<del>10</del>	<del>17</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>Rt: 200</del>	<del>2</del>
38.	Lk-1/O-1	O	800	14	25	30	0,5	0,3	65	4,5	-	8,0	SZT	3	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
39.	Lk-1/O-2	O	800	14	25	30	0,7	0,3	65	5,5	-	9,0	SZT	3	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
40.	Lk-1/O-3	O	800	14	25	30 / S 35	0,5	0,3	60	4,5	-	8,0	SZT	3	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
41.	Lk-1/O-4	O	400	14	35	40	0,5	0,4	40	4,5	-	8,0	SZT	3	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
42.	Lk-1/O-5	O	400	14	45	50 / S 50	0,5	0,5	45	4,5	-	8,0	SZT	3	-	0,0	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
43.	Lk-1/O-6	O	800	14	25	30 / S 40	0,7	0,3	55	4,5	-	8,0	SZT	3	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
44.	Lk-1/OSZ-1	O	800	14	25	30	0,7	0,3	65	5,5	-	9,0	SZT	3	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
45.	Lk-1/OSZ-2	O	800	14	25	30	0,7	0,3	65	6,5	-	10,0	SZT	6,5	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
46.	Lk-1/SZ-1	SZ	600	16	25	30	0,7	0,3	65	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 150	4
47.	Lk-1/SZ-2	SZ	400	16	45	50	1,1	0,5	45	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 150	4
48.	Lk-1/SZ-G1	SZ	1000	30	25	30	0,7	0,3	65	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	6	20	-	-	-	-	-	-
49.	Lk-1/SZ-G2	SZ	1000	30	50	50	1,5	0,5	40	12	-	-	SZT	6	Tm-Ek-25	6	20	-	-	-	-	-	-

Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosorú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési      Sp = sport Eü = egészségügyi      G = gazdasági jellegű M = művelődési      K = kereskedelmi, Te = egyházi                      szolgáltató	<b>Épületelhelyezés zártosorú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártosorú HZZ = Hézagosan zártosorú testvérházas HZO = Hézagosan zártosorú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint	<b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma
	* A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján						

P\_14: Lk-1/SZ-G1 övezetben a zöldfelületi mutató csökkentése 65 %-ról legfeljebb 50 %-ra.

VÁLASZ: korábbi KSZT-ből átvett, túlzott mutató, javítható.



2. melléklet 4.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:  <b>Lk-2</b>  övezetcsoport:  -	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szinterületi mutatója	zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma			
					terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)						
		felett	alatt	általános	parkolási			elő- kert		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint		keresztzárny létesítésénél nagyobb mint		osztó- szám	max. szám						
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
1	Lk-2/AI/SZ-1	SZ	2000	-	65*	65	2,2	0,65	25	§12,5	-	-	SZT	6,25	-	6	-	-	-	-	-	-	-
2.	Lk-2/AI/SZ-N1	SZ	2000	-	65*	65	1,6	0,65	25	12,5	-	-	SZT	6,25	-	8	-	-	-	-	-	-	-
3.	Lk-2/Z-P1	Z	400	-	35	50	0,75	0,5	50	7,5	-	-	SZT	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-
4	Lk-2/HZ-1	HZ	600	18	65 /S 70*	70	2,4 /S 2,75	0,65	15 /S 10*	§9,5	15,5	12,5	SZT	-	-	0	22	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rsz: 80	-
5.	Lk-2/HZ-2	HZ	500	12	40 /S 65*	50 /S 65	0,7 /S 1	0,45	40 /S 25	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
6	Lk-2/HZ-G1	HZ	800	12	50 /S 60	60 /S 75	1,5 /S 2	0,5	30 /S 15*	§12	18	15	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	6,0	-	4
7.	Lk-2/HZT-1	HZ	400	12	25 /S 35	30 /S 35	0,7 /S 1	0,3	55 /S 40	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 150	4
8.	Lk-2/HZT-2	HZ	400	12	35 /S 40	40	0,7 /S 0,85	0,4	45 /S 35	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 300	6
9.	Lk-2/IK-1	IK	400	12	30	35	0,7	0,35	60	5,5	-	-	SZT	3	Tm-Ek-20	10	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
10.	Lk-2/IK-2	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	§ 12	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
11.	Lk-2/IK-3	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	§ 12	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
12.	Lk-2/SZ-1	SZ	600	30	25	30	0,7	0,3	65	6,5	-	-	SZT	3,25	-	6,5	-	-	-	-	-	Rt: 200	4
13.	Lk-2/SZ-2	SZ	400	16	30	35	0,7	0,35	60	5,5	-	-	SZT	3	-	8	-	-	-	-	-	Rt: 200	4
14.	Lk-2/SZ-3	SZ	600	16	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	-	12	-	-	-	-	-	Rt: 200	4
15.	Lk-2/SZ-4	SZ	2000	30	65**	70	2	0,5	35	16*	-	-	SZT	8	-	0	-	-	-	-	-	Rt: 200	4
16.	Lk-2/SZ-5	SZ	400	16	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 150	4
17.	Lk-2/SZ-6	SZ	400	16	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 150	4

Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártorsú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Sp = sport Eü = egészségügyi G = gazdasági jellegű M = művelődési K = kereskedelmi, Te = egyházi szolgáltató	<b>Épületelhelyezés</b> zártorsú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zártorsú HZT = Hézagosan zártorsú testvérházas HZO = Hézagosan zártorsú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /-S/ = saroktelek esetén /-Fa/ = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA = kialakult méret (beépítési magasság) -- = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztozói:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztozószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterületre vetített osztozószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján ** A BP/1002/00060-2/2020 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján
------------	---	---	--	--	--	---	---

F\_5: Magasságkorlátozás az FRSZ módosításáig: 2. melléklet 3-4. tábla sorai ill. 54. § (8), 68. § (5), 69. § (10) és 71. § (6) bekezdéseknél a hivatkozott 'térképen jelölt rész' szöveg az FRSZ hatálybalépett módosítása miatt igazítani kell.

JAVÍTVÁ, § JEL TÖRLÉSE

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W			
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG					
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül		a rendeltetési egység							
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsó kert		utcai sáv mérete	egyoldali	kétoldali	ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma				
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint					osztó- szám	max. szám	
-				felett	alatt	általános	parkolási			mérete		közül a nagyobbik méret		m	m	m	m	osztó- szám	max. szám							
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db				
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZx	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re				
18.	Lk-2/SZ-MT1	SZ	3500	40	15	20	0,4	0,2	35	§KA	-	-	SZT	6,25	-	-	-	-	-	-	-	Rsz: 100	-			
19.	Lk-2/SZ-MT2	SZ	10000	-	20	25	1,2	0,25	35	§KA	-	-	SZT	6,25	-	-	-	-	-	-	-	Rsz: 100	-			
20.	Lk-2/SZ-MT3	SZ	2000	30	30	35	1,2	0,35	35	§10,5	-	-	SZT	6,25	-	10	-	-	-	-	-	Rsz: 120	-			
21.	Lk-2/SZ-MT4	SZ	2000	30	50	50	1,5	0,5	35	10,5	-	-	SZT	6,25	-	10	-	-	-	-	-	Rsz: 100	-			
22.	Lk-2/SZ-MT5	SZ	3500	40	15	20	0,85	0,2	35	§12,5	-	-	SZT	6,25	-	12	-	-	-	-	-	Rsz: 100	-			
23.	Lk-2/SZ-MT6	SZ	3000	-	30	35	1,2	0,35	35	§12,5			SZT	SZT	-	SZT	-	-	-	-	-	Rsz: 100				
24.	Lk-2/SZ-P1	SZ	2000	30	35 /§50		50	1,25	0,5	45	12,5	-	-	SZT	6,25	-	12,5	-	-	-	-	Rsz: 80	-			
25.	Lk-2/SZ-T1	SZ	10000	-	20	25	0,9	0,25	50	15*	-	-	SZT	7,5	-	15	-	-	-	-	-	-	-			
26.	Lk-2/SZ-T2	SZ	10000	-	20	25	1,25	0,25	50	15*	-	-	SZT	7,5	-	15	-	-	-	-	-	-	-			
27.	Lk-2/SZ-T3	SZ	2000	-	35	40	0,7	0,4	50	12,5	-	-	SZT	6,25	-	12,5	-	-	-	-	-	-	-			
28.	Lk-2/SZ-T4	SZ	1500	70	50	50	1,2	0,5	35	7,5	-	-	SZT	3,75	-	6	-	-	-	-	-	-	-			
29.	Lk-2/SZ-T5	SZ	2500	90	25	30	0,7	0,3	60	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	12	17	-	-	-	-	-	-			
Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú		<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési      Sp = sport Eü = egészségügyi      G = gazdasági jellegű M = művelődési      K = kereskedelmi, Te = egyházi                      szolgáltató				<b>Épületelhelyezés</b> zárt sorú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zárt sorú HZT = Hézagosan zárt sorú testvérházas HZO = Hézagosan zárt sorú oldalhatáros				<b>Épületelhelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű				<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep				<b>Egyéb jelölés:</b> /-S/ = saroktelek esetén /-Fa/ = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA = kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m <b>telekszélesség: TSZ&gt;x = nagyobb</b> a megadott értéknél <b>TSZ&lt;x = kisebb</b> a megadott értéknél				<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján			

2. melléklet 5.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:  <b>Lke-1</b>  övezetcsoport:  -	beépítési mód és épület- elhelyezé- s	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szinterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZx	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
1.	Lke-1/AI/HZ-1	HZ	1000	12	55*	65	1,2	0,4	35*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	-	-	-	-	-	-
2.	Lke-1/AI/O-1	O	2000	14	35*	40	1	0,4	45*	7,5	-	-	SZT	3,75	-	7,5	-	-	-	-	-	-	-
3.	Lke-1/AI/SZ-1	SZ	2000	30	35*	40	1	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	-	6	-	-	-	-	-	-	-
4.	Lke-1/AI/SZ-2	SZ	800	30	35*	40	1	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	-	6	-	-	-	-	-	-	-
5.	Lke-1/AI/SZ-3	SZ	1500	30	35*	40	1	0,4	30*	7,5	-	-	SZT	3,75	-	6	-	-	-	-	-	-	-
6.	Lke-1/AI/SZ-4	SZ	1000	40	50*	50	1,5	0,5	40*	16*	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
7.	Lke-1/AI/SZ-5	SZ	2000	40	65*	65	2	0,65	30*	16*	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
8.	Lke-1/AI/Te-1	SZ	2000	-	35*	-	-	-	55	-	-	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Lke-1/HZ-1	HZ	500	12	25 /S 30	30	0,7	0,3	55	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 200	4
10.	Lke-1/HZ-2	HZ	400	12	35 /S 45*	40 /S 45	0,7	0,4	45 /S 35*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 200	4
11.	Lke-1/HZ-3	HZ	750	12	40*	60	1,4	0,45	35*	9,5*	15,5	12,5	SZT	-	Tm-Ek-25	-	17	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rt: 200	4
12.	Lke-1/HZ-4	HZ	500	14	65*	65	1,5	0,65	15*	9,5*	15,5	12,5	SZT	-	Tm-Ek-25	§ 9,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,8	Rt: 200	4
13.	Lke-1/HZ-5	HZ	500	12	40 /S 65*	50 /S 65	0,6/S 0,85	0,45	40 /S 25*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
14.	Lke-1/HZ-6	HZ	500	12	60 /S 65**	50 /S 65	1,4	0,7	40 /S 25**	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	-	13
14a	Lke-1/HZ-7 (korábbi Lk-1/HZ-8)	HZ	400	12	45 /S 65***	50 /S 65	1,5 /S 2	0,5	25 /S 20***	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
14b	Lke-1/HZ-8 (korábbi Lk-1/HZ-10)	HZ	400	12	40 /S 55***	40 /S 55	0,7	0,3	30 /S 20***	6,5	12,5	9,5	SZT	-	-	0	17	≤ 16	6,0	> 16	4,0	Rt: 150	4
15.	Lke-1/HZO-1	HZ	500	12	25	30	0,65	0,3	50	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 200	4
16.	Lke-1/HZO-2	HZ	500	12	25	30	0,7	0,3	50	6,5	-	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 200	4
17.	Lke-1/HZO-3	HZ	500	12	35*	40	0,7	0,4	50	7,5	-	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	lehet	6,0	nem lehet	-	Rt: 200	4

Magyarzat	<p><b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú</p>	<p><b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Sp = sport Eü = egészségügyi G = gazdasági jellegű M = művelődési K = kereskedelmi, Te = egyházi szolgáltató</p>	<p><b>Épületelhelyezés zártosú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártosú HZT = Hézagosan zártosú testvérházas HZO = Hézagosan zártosú oldalhatáros</p>	<p><b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan</p> <p><b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = teleszerű úszótelkes U = úszótelkes T = teleszerű</p>	<p><b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint</p> <p><b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep</p>	<p><b>Egyéb jelölés:</b> /S = saroktelek esetén /F = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA = kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m <b>telekszélesség: TSZ&gt;x = nagyobb</b> a megadott értéknél <b>TSZ&lt;x = kisebb</b> a megadott értéknél</p>	<p><b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterületre vetített osztószáma</p> <p>* A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján ** A BP/1002/00060-2/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** A...../2023 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</p>
-----------	---	---	---	--	---	---	--

■ az Lk és Lke jelölés problematikája miatt létrejövő új övezet Lke jelöléssel.

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
			területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint						az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimu m méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	osztó- szám	max. szám
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	-	db
18.	Lke-1/HZT-1	HZ	400	12	25	30	0,7	0,3	50	6,5	12,5	9,5	SZT	-	Tm-Ek-25	6,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 200	4
19.	Lke-1/HZT-2	HZ	400	12	45*	40	0,7	0,4	55	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 200	4
20.	Lke-1/HZT-3	HZ	400	12	35/S 45*	40/S 45	0,7	0,4	40/S 30*	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	4,5	17	≤ 16	4,5	> 22	4,0	Rt: 200	4
<del>21.</del>	<del>Lke-1/HZT-4</del>	<del>HZ</del>	<del>400</del>	<del>12</del>	<del>25/S 35*</del>	<del>30/S 35</del>	<del>0,6/S 0,85</del>	<del>0,3</del>	<del>55/S 40*</del>	<del>6,5</del>	<del>12,5</del>	<del>9,5</del>	<del>SZT</del>	<del>-</del>	<del>Tm-Ek-25</del>	<del>6,5</del>	<del>17</del>	<del>≤ 16</del>	<del>4,5</del>	<del>&gt; 22</del>	<del>4,0</del>	<del>Rt: 150</del>	<del>4</del>
<del>22.</del>	<del>Lke-1/HZT-5</del>	<del>HZ</del>	<del>400</del>	<del>12</del>	<del>25/S 40*</del>	<del>40</del>	<del>0,6/S 0,75</del>	<del>0,4</del>	<del>45/S 35*</del>	<del>7,5</del>	<del>13,5</del>	<del>10,5</del>	<del>SZT</del>	<del>-</del>	<del>Tm-Ek-25</del>	<del>7,5</del>	<del>17</del>	<del>≤ 16</del>	<del>4,5</del>	<del>&gt; 22</del>	<del>4,0</del>	<del>Rt: 300</del>	<del>6</del>
22a	Lke-1/HZT-4 (korábbi Lk-1/HZT-3)	HZ	400	12	35/S 40***	40	0,7/S 0,85	0,4	45/S 35***	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-Ek-25	7,5	17	≤ 16	4,5	> 16	4,0	Rt: 300	6
23.	Lke-1/IK-1	IK	400	12	35*	40	0,7	0,4	50	5,5	-	-	SZT	3	Tm-Ek-20	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
24.	Lke-1/IK-2	IK	400	12	25	30	0,65	0,3	50	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
25.	Lke-1/IK-3	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	50	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
26.	Lke-1/IK-4	IK	400	12	35*	40	0,7	0,4	50	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	7,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	3
27.	Lke-1/IK-5	IK	400	12	50*	50	1,5	0,5	50	9,5*	-	-	SZT	4,75	Tm-Ek-20	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
<del>28.</del>	<del>Lke-1/IK-6</del>	<del>IK</del>	<del>400</del>	<del>12</del>	<del>25</del>	<del>30</del>	<del>0,6</del>	<del>0,3</del>	<del>55</del>	<del>6,5</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>SZT</del>	<del>3,25</del>	<del>Tm-Ek-20</del>	<del>6,5</del>	<del>17</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>Rt: 200</del>	<del>2</del>
<del>29.</del>	<del>Lke-1/IK-7</del>	<del>IK</del>	<del>400</del>	<del>12</del>	<del>35*</del>	<del>40</del>	<del>0,6</del>	<del>0,4</del>	<del>55</del>	<del>7,5</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>SZT</del>	<del>3,75</del>	<del>Tm-Ek-20</del>	<del>7,5</del>	<del>17</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>-</del>	<del>Rt: 200</del>	<del>2</del>
29a	Lke-1/IK-6 (korábbi Lk-1/IK-2)	IK	400	12	25	30	0,7	0,3	55	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-20	10 6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
29b	Lke-1/IK-7 (korábbi Lk-1/IK-3)	IK	400	12	35	40	0,7	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-20	10 6	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
30.	Lke-1/O-1	O	400	14	25	30	0,65	0,3	50	6,5/4,5§	-	-	SZT	6,5/4,5§	Tm-Ek-25 Tm-Ek-30§	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
31.	Lke-1/O-2	O	400	14	35*	40	0,7	0,4	55	7,5/4,5§	-	-	SZT	7,5/4,5§	Tm-Ek-25	7,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
32.	Lke-1/O-3	O	400	14	35*	40	1	0,4	55	7,5/4,5§	-	-	SZT	7,5/4,5§	Tm-Ek-25	7,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
33.	Lke-1/O-4	O	400	14	25	30	0,6	0,3	50	6,5/4,5§	-	-	SZT	6,5/4,5§	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2
33a.	Lke-1/O-5	O	600	14	35*	40	0,7	0,4	55	7,5/4,5§	-	-	SZT	7,5/4,5§	Tm-Ek-25	7,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	2

Magyarítás	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Eü = egészségügyi M = művelődési Te = egyházi Sp = sport G = gazdasági jellegű K = kereskedelmi, K = kereskedelmi, K = szolgáltató	<b>Épületelhelyezés zártosú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártosú HZT = Hézagosan zártosú testvérházas HZO = Hézagosan zártosú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /-S = saroktelek esetén /-Fa = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA = kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján *** A...../2023 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
------------	--	--	---	---	--	--	--

F\_7:2. melléklet 5. tábla 21. és 22. sor: Lke-1/HZT-4 és Lke-1/HZT-5 nem létező övezetek, e két sor törölhető és a 81. § (1) bek-ből is kivehető a két jel.

F\_8: 2. melléklet 5. tábla 28. és 29. sor: Lke-1/IK-6 és Lke-1/IK-7 nem létező övezetek, e két sor törölhető és a 83. § (1) bek-ből is kivehető a két jel.

AZ Lk és Lke területfelhasználási egység betűjelének hibája miatt törölt övezetek és helyükbe lépő - azonos paramétersorral az Lk jelű övezethez – az Lke övezetcsoporthoz áthelyezett övezetek. (lásd külön táblázatban az összevetéseket)

P\_6: KÉSZ 2. mell. 5. tábl. 30 sor - Lke-1/O-1 övezetben a Tm-Ek-25 növelése Tm-Ek-30-ra. Az építési hely mélységének növelése.

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
	Lke-1		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság	ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint						az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint				
-				felett	alatt	általános	parkolási					mérete	közül a nagyobbik méret										
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
34.	Lke-1/SZ-1	SZ	600	16	25/S 35**	30	0,65	0,3	50	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
35.	Lke-1/SZ-2	SZ	600	16	25	30	0,7	0,3	50	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
36.	Lke-1/SZ-3	SZ	800	16	25	30	0,7	0,3	50	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	7,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
37. <sup>2</sup>	Lke-1/SZ-4	SZ	800	20	25	30	0,7	0,3	50	9,5***	-	-	SZT	4,75	-	6	-	-	-	-	-	Rt: 125	12
38.	Lke-1/SZ-5	SZ	400	16	25	30	0,7	0,3	50	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
39.	Lke-1/SZ-6	SZ	400	16	25	30	0,65	0,3	50	6,5	-	-	SZT	3,25	Tm-Ek-25	6,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
40.	Lke-1/SZ-7	SZ	400	16	35*	40	0,7	0,4	50	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	7,5	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
41.	Lke-1/SZ-8	SZ	500	18	50*	50	1,5	0,5	40*	9,5*	-	-	SZT	4,75	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 200	4
42.	Lke-1/SZ-9	SZ	400	16	35*	40	0,6	0,4	55	7,5	-	-	SZT	3,75	Tm-Ek-25	6	17	-	-	-	-	Rt: 150	4

Magyarázat	<p><b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú</p>	<p><b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Sp = sport Eü = egészségügyi G = gazdasági jellegű M = művelődési K = kereskedelmi, Te = egyházi szolgáltató</p>	<p><b>Építéshelyezés zártosú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártosú HZT = Hézagosan zártosú testvérház HZO = Hézagosan zártosú oldalhatáros</p>	<p><b>Építéshelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan</p> <p><b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű</p>	<p><b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint</p> <p><b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep</p>	<p><b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ&gt;x = nagyobb a megadott értéknél TSZ&lt;x = kisebb a megadott értéknél</p>	<p><b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterületre vetített osztószáma</p> <p>* A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján ** A BP/1002/00060-2/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** A A BP/1701/00069-11/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</p>
------------	---	---	---	--	---	---	--

F\_9: 2. melléklet 5. tábla 42. sor: Lke-1/Sz-9 nem létező övezet, e sor törölhető és a 82. § (1) bek-ből is kivehető a jel

P\_9: Lke-1/SZ-2, 7 övezetben a maximális rendeltetési egység szám csökkentését kéri 4-ről 2-re. Kártalanítási korlátozást keletkeztethet. Mindkét övezet megtalálható Rákospalota kertvárosban és Pestújhelyen is.

VÁLASZ: Önkormányzati kérésre nem változtatunk.

<sup>2</sup> Megállapította a 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelet

2. melléklet 6.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
	terület- felhasználási kategória:  <b>Vt-H</b>  övezetsoport:  -  <b>ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:</b>	beépítési mód és épület- elhelyezés  B_Éh	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK									ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG			
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület		az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység			
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság		ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			minimum méret	közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint	osztó- szám				
m <sup>2</sup>	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	-	db		
T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re					
1.	Vt-H/AI/SZ-Eü1	SZ	1200	-	60	60	1,2	0,6	25	7,5	-	-	SZT	3,75	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	
2.	Vt-H/AI/SZ-K1	SZ	2000	-	40	45	1,5	0,45	35	7,5	-	-	SZT	3,75	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Vt-H/AI/SZ-N1	SZ	8000	-	35	40	1,2	0,4	25	10,5	-	-	SZT	5,25	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Vt-H/AI/Te-1	SZ	5000	-	30	35	0	0,35	50	-	-	-	SZT	-	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Vt-H/AI/Te-2	SZ	2000	-	40	45	1,5	0,45	35	7,5	-	-	SZT	3,75	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Vt-H/AI/Z-M1	Z	1200	-	80	100	1,6	0,8	10	5,5	11,5	8,5	SZT		-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Vt-H/Z-1	Z	800	-	55 /S 80	100	1,9 /S 2,3	0,55/ S 1,0	15 /S 10	10,5	16,5	13,5	SZT		-	SZT	-	-	-	-	-	Rsz: 80	-	
8.	Vt-H/Z-2	Z	600	-	55 /S 75	80 /S 100	1,4 /S 1,6	0,55	20 /S 10	7,5	13,5	10,5	SZT		-	SZT	-	-	-	-	-	Rsz: 80	-	
9.	Vt-H/Z-3	Z	600	-	55 /S 75	70 /S 80	1,4 /S 1,6	0,55	25 /S 20	7,5	13,5	10,5	SZT		-	6	17	-	-	-	-	Rt: 100	6	
9.	Vt-H/Z-4	Z	800	-	55 /S 75	100	1,9 /S 2,3	0,55	15 /S 10	14	11,5	8,5	SZT	-	-	SZT	17	-	-	-	-	Rsz: 80	-	
10.	Vt-H/SZ-Sp1	SZ	5000	-	80	80	1,5	0,8	10	15	-	-	SZT	7,5	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	

Magyarozat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Eü = egészségügyi M = művelődési Te = egyházi Sp = sport G = gazdasági jellegű K = kereskedelmi, szolgáltató	<b>Építéshelyezés</b> zártosú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zártosú HZT = Hézagosan zártosú testvérházas HZO = Hézagosan zártosú oldalhatáros	<b>Építéshelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) – = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján
------------	--	---	--	--	--	---	--





2. melléklet 8.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA				AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
	Vi-3		a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület		az előírt				az építési helyen belül				a rendeltetési egység			
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjára		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság	ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén v. „O” beépítési módban	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint				
övezetcsoport:	felett	alatt	általános	parkolási	m	m	m	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	-	db	
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m	HK	UTm	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re			
1.	Vi-3/AI/SZ-K1	SZ	1000	-	80	65	1,5	0,65	20	14	-	-	SZT	7	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
2.	Vi-3/AI/SZ-M1	SZ	10000	-	20	25	0,3	0,25	35*	14	-	-	SZT	7	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
3.	Vi-3/AI/SZ-N1	SZ	3000	-	35	40	1,5	0,4	35	10	-	-	SZT	5	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vi-3/AI/SZ-P1	SZ	3000	30	40	40	1,25	0,5	30	12,5	-	-	SZT	6,25	-	12,5	-	-	-	-	-	-	-
5.	Vi-3/AI/SZ-P2	SZ	4000	30	35	40	0,75	0,5	40	7,5	-	-	SZT	3,75	-	7,5	-	-	-	-	-	-	-
6.	Vi-3/AI/SZ-TN1-cs	SZ	5000	-	50	50	0,85	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
7.	Vi-3/AI/SZ-TN2-cs	SZ	5000	-	50	50	1,2	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
8.	Vi-3/AI/SZ-TN3-cs	SZ	5000	-	50	50	1,75	0,5	35	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-
9.	Vi-3/Te-1	SZ	3000	-	35	40	1,5	0,4	50	-	-	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Vi-3/TU-1	TU	-	-	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési      Sp = sport Eü = egészségügyi      G = gazdasági jellegű M = művelődési      K = kereskedelmi, Te = egyházi      szolgáltató	<b>Építéshelyezés</b> zárt sorú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zárt sorú HZT = Hézagosan zárt sorú testvérházas HZO = Hézagosan zárt sorú oldalhatáros	<b>Építéshelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /-S= saroktelek esetén /-Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) – = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján
------------	--	---	--	--	--	---	--

2. melléklet 9.táblázat

Sor-szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W			
	terület-felhasználási kategória:	beépítési mód és épület-elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG				
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység				
	Gip és Gksz-1		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld-felületi aránya	legnagyobb épület-magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság	ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma				
					terepszint	szintterületi mutatója					az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint							
övezetcsoport:	felett		alatt	általános	parkolási	legnagyobb épület-magassága	az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban	mérete	közül a nagyobbik méret	oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint	osztó-szám	max. szám												
-	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	-	db			
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re					
1.	Gip-E/SZ-1	SZ	10000	-	45	50	1,5	0	25	16	-	-	SZT	8	-	6	-	-	-	-	-	-	-			
2.	Gksz-1/SZ-1	SZ	2500	50	20	25	0,35	0	30/ Fa 25+5	5	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-			
3.	Gksz-1/SZ-2	SZ	5000	-	40	45	1,5	0	35	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-			
4.	Gksz-1/SZ-3	SZ	10000	-	40	45	1,5	0	30/ Fa 20+5	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-			
5.	Gksz-1/SZ-4	SZ	10000	-	40	45	2,1	0	30	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-			
6.	Gksz-1/Z-1	Z	1200	-	60	60	1	0	25	6,5	-	-	SZT	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-			
7.	Gksz-1/Z-2	Z	1000	-	60	60	2,5	0	25/ Fa 20+5	13,5	-	-	SZT	-	-	5,5	15	-	-	-	-	-	-			
8.	Gksz-1/Z-3	Z	1000	-	60	60	1	0	25	6,5	-	-	SZT	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-			
Magyarórázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalthatáron álló Z = zárt sorú		<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Eü = egészségügyi M = művelődési Te = egyházi Sp = sport G = gazdasági jellegű K = kereskedelmi, szolgáltató				<b>Épületelhelyezés zárt sorú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zárt sorú HZT = Hézagosan zárt sorú testvérházas HZO = Hézagosan zárt sorú oldalthatáros				<b>Épületelhelyezés oldalthatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű				<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep				<b>Egyéb jelölés:</b> /S = saroktelek esetén /Fa = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA = kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél				<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján			

2. melléklet 10.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:  <b>Gksz-2</b>  övezetscsoport:  -	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- -kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság			telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	terepszint	szintterületi mutatója	szintterületi mutatója			az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén v. „O” beépítési módban	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
felett		alatt		általános	parkolási	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint		osztó- szám	max. szám	
m <sup>2</sup>		m		%												m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			%		m		m
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:		B_Éh	T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
1.	Gksz-2/EN-1	SZ	5000	-	45	50	2	-	20	15	-	-	SZT	7,5	-	10	-	-	-	-	-	-	-
2. <sup>3</sup>	Gksz-2/IMCS-1	Z	5000	-	35	40	2,1	-	25 \$20	15	-	-	SZT	7,5	-	SZT	-	-	-	-	-	-	-
3.	Gksz-2/SZ-1	SZ	3000	-	35	40	1,5	-	25	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
4.	Gksz-2/SZ-2	SZ	5000	-	35	40	1,5	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
5.	Gksz-2/SZ-3	SZ	1000	-	50	50	2	-	25	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
6.	Gksz-2/SZ-4	SZ	10000	-	50	50	2	-	25	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
7.	Gksz-2/SZ-5	SZ	15000	50	35	40	1,5	-	25	27	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
8.	Gksz-2/SZ-6	SZ	3000	-	45	50	1,5	-	25	15	-	-	SZT	7,5	-	10	-	-	-	-	-	-	-
9.	Gksz-2/SZ-7	SZ	3000	-	45	50	1,65	-	25	16	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
10.	Gksz-2/SZ-8	SZ	10000	-	45	50	2	-	20	16	-	-	SZT	8	-	10	-	-	-	-	-	-	-
11.	Gksz-2/SZ-9	SZ	15000	-	35	40	1,5	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
12.	Gksz-2/SZ-10	SZ	30000	-	50	50	2	-	20	16	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
13.	Gksz-2/SZ-11	SZ	15000	-	50	50	1,5	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
14.	Gksz-2/SZ-12	SZ	50004000	30	60	60	2	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
15.	Gksz-2/SZ-13	SZ	2000	35	45	50	1,5	-	25	12	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
16.	Gksz-2/SZ-14	SZ	3000	-	50	50	2	-	25	16	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
17.	Gksz-2/SZ-15	SZ	5000	-	35	40	2,0	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
18.	Gksz-2/SZ-16	SZ	3000	30	60	60	2	-	25	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
19.	Gksz-2/SZ-L1	SZ	1000	30	50	50	1,5	-	35	10,5	-	-	SZT	5,25	-	10	-	-	-	-	-	-	-
20.	Gksz-2/SZ-Sp1	SZ	1500	30	35	40	1,5	-	35	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
21.	Gksz-2/Z-1	Z	1500	-	60	60	2	-	25	12	-	-	SZT	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-
22.	Gksz-2/Z-2	Z	1500	30	45	50	2	-	30	12,5	-	-	SZT	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-
	Gksz-2/Z-3	Z	900	30	60	60	2	-	20	15	-	-	SZT	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-

Magyarítás	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikrés O = oldalthatáron álló Z=zártsorú	<b>Intézmények</b> AI= alapintézmény, azon belül: N=nevelési Sp=sport Eü=egészségügyi G=gazdasági jellegű M=művelődési K= kereskedelmi, Te=egyházi szolgáltató	<b>Épületelhelyezés</b> zárt sorú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zárt sorú HZA = Hézagosan zárt sorú testvérházas HZO =Hézagosan zárt sorú	<b>Épületelhelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ= szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU= telepszzerű üszótelkes	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT= szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P=Parkváros	<b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma
------------	--	---	---	---	---	--	--

<sup>3</sup> Megállapította a 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelet

		oldalhatáros	U= úszótelkes T= telepszerű	MT= MÁV telep	telekszélesség: TSZ>x = <b>nagyobb</b> a megadott értéknél TSZ<x = <b>kisebb</b> a megadott értéknél	* A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
--	--	--------------	--------------------------------	---------------	---	--

P\_3: Gksz-2/SZ-12 övezetben a minimális telekméret csökkentését kéri 5000-ról 2000

VÁLASZ: ez nagyok kicsi telekméretet eredményez, kilógna a telekstruktúrából. A telke 1 ha, legfeljebb 4000 m<sup>2</sup>-re legyen csak csökkentve, így ha kiépül a magánút kettéosztható, vagy másik irányban megosztható.

P\_4: A meglévő 91078/5 telek megközelítését a 91071/7 telekről lehessen megoldani.

VÁLASZ: új övezet Gksz-2/SZ-16

2. melléklet 11.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:  <b>K-Hon, K-Hull K-Ker K-Rek K-T</b>  övezetsoport:  -	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG	
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság			telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint						az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
felett		alatt		általános	parkolási	m	m	m	m	m	közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztszárny létesítésénél nagyobb mint			osztó- szám	max. szám					
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	-	db
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
1.	<b>K-Hon/SZ-1</b>	<b>SZ</b>	10000	-	45*	50	1,05	0,5	35*	15	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
2.	<b>K-Hull/SZ-1</b>	<b>SZ</b>	40000	-	45*	50	1,05	0,5	35*	27	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
3.	<b>K-Ker/SZ-1</b>	<b>SZ</b>	10000	-	50*	50	1,00	0,5	35*	25	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
4.	<b>K-Ker/SZ-2</b>	<b>SZ</b>	10000	-	40	45	1,05	0,45	25*	15	-	-	SZT	7,5	-	10	-	-	-	-	-	-	-
5.	<b>K-Rek/SZ-Sp1</b>	<b>SZ</b>	5000	-	35	40	0,25	0,2	25*	20	-	-	SZT	5	-	10	-	-	-	-	-	-	-
6.	<b>K-Rek/SZ-Sp2</b>	<b>SZ</b>	2000	-	35	40	0,15	0,2	50	20	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
7.	<b>K-Rek/SZ-Tó1</b>	<b>SZ</b>	10000	-	35	40	0,25	0,25	20*	10,5	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
8.	<b>K-T/SZ-1</b>	<b>SZ</b>	30000	-	5	-	-	-	70	7,5	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-
9.	<b>K-T/SZ-2</b>	<b>SZ</b>	1500	-	25	30	0,25	0,3	40	6,5	-	-	SZT	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-

Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártorsú	<b>Intézmények</b> AI= alapintézmény, azon belül: N=nevelési Sp=sport Eü=egészségügyi G=gazdasági jellegű M=művelődési K= kereskedelmi, Te=egyházi szolgáltató	<b>Épületelhelyezés</b> zártorsú építési helyen belül: HZ = Hézagosan zártorsú HZT = Hézagosan zártorsú testvérházas HZO =Hézagosan zártorsú oldalhatáros	<b>Épületelhelyezés</b> oldalhatáron álló építési helyen belül: OSZ= szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU= telepszerű úszótelkes U= úszótelkes T= telepszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT= szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P=Parkváros MT= MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) – = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szintterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján
------------	---	---	---	--	--	---	--

2. melléklet 12. táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
	KÖk, KÖu		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szinterterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság	ha a telek szélessége (TSZ)		telkenként megengedett legnagyobb száma		
					terepszint	terepszint					az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint					
övezetszoport:	felett		alatt	általános	parkolási	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	osztó- szám
-	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	(Hk képlet)	m	m	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	-	db	
1.	KÖk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	KÖu-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	KÖu-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	KÖu-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	KÖu-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	KÖu-ÜA	SZ	3500	-	10	-	-	-	25	7,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. <sup>4</sup>	KÖu-P	-	-	-	10	10	-	-	20	§16,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Magyarítás	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú	<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési      Sp = sport Eü = egészségügyi      G = gazdasági jellegű M = művelődési      K = kereskedelmi, Te = egyházi      szolgáltató	<b>Építéshelyezés</b> <b>zárt sorú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zárt sorú HZT = Hézagosan zárt sorú testvérházas HZO = Hézagosan zárt sorú oldalhatáros	<b>Építéshelyezés</b> <b>oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű	<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep	<b>Egyéb jelölés:</b> /S = saroktelek esetén /Fa = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m <b>telekszélesség: TSZ&gt;x = nagyobb</b> a megadott értéknél <b>TSZ&lt;x = kisebb</b> a megadott értéknél	<b>Rendeltetési egység szám osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK- tól való eltérési engedély alapján
------------	--	---	---	---	--	---	--

FÖV\_13 vélemény:

A beépítésre nem szánt területek övezeteit tartalmazó táblázatokban az 2építési övezet2 jele-t „övezet”-re módosítani.

VÁLASZ: javításra kerül a hiba.

<sup>4</sup> Megállapította a 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelet

2. melléklet 13.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETTÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység		
	Zkp Zfk,Zkk,Zkp		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő- kert	oldal- kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság			telkenként megengedett legnagyobb száma		
					terepszint						az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)						
övezetcsoport:	felett		alatt	általános	parkolási	legnagyobb épület- magassága	az utcai és az udvari sávban kereszt- szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban	mérete	közül a nagyobbik méret	oldalszárny létesítésénél kisebb mint	keresztzárny létesítésénél nagyobb mint	osztó- szám	max. szám										
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	m	-	db	
		T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ<x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re				
1.	Zkp-Fk	-	-	-	-	-	-	20	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.	Zkp-Kk/1	-	2000	-	1	-	-	60	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zkp-Kk/2	-	1000	-	2	-	-	70	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3a.	Zkp-Kk/M (korábban Ek-M)	-	2000	-	§	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. <sup>5</sup>	Zkp-Kp/1	-	2000	-	3	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Zkp-Kp/2	-	3000	-	2	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Zfk/Lk	-	-	-	2	-	-	20	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.	Zfk/Lke	-	-	-	2	-	-	20	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zfk/Vt	-	-	-	2	-	-	15	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Zkp/Lk	-	-	-	5	-	-	50	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Zkp/Ln-T	-	-	-	2	2	-	80	3,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Zkp/Vt	-	3000	-	2	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Zkp/Vi	-	-	-	2	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Magyarázat	<b>Beépítési mód:</b> SZ = szabadonálló IK = ikres O = oldalhatáron álló Z = zártosorú		<b>Intézmények</b> AI = alapintézmény, azon belül: N = nevelési Eü = egészségügyi M = művelődési Te = egyházi Sp = sport G = gazdasági jellegű K = kereskedelmi, szolgáltató				<b>Épületelhelyezés zártosorú építési helyen belül:</b> HZ = Hézagosan zártosorú HZT = Hézagosan zártosorú testvérházas HZO = Hézagosan zártosorú oldalhatáros			<b>Épületelhelyezés oldalhatáron álló építési helyen belül:</b> OSZ = szabadonállóan  <b>Egyéb beépítési jellemző:</b> TU = telepszerű úszótelkes U = úszótelkes T = telepszerű			<b>Szabály hivatkozás:</b> SZT = szabályozási terv szerint § = § szerint  <b>Terület hivatkozás</b> P = Parkváros MT = MÁV telep			<b>Egyéb jelölés:</b> /S= saroktelek esetén /Fa= kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület % KA= kialakult méret (beépítési magasság) - = nincs meghatározott érték Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél					<b>Rendeltetési egység szám</b> <b>osztószámai:</b> Rt = Rendeltetési egység telekre vetített osztószáma Rsz = Rendeltetési egység általános szinterületre vetített osztószáma  * A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján			

<sup>5</sup> Megállapította a 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelet



Ek-M terület Zkp-be lett sorolva a TSZT-ben, az övezeti tartalom a Zkp-kk/M övezetbe átemelve az eredeti övezetből.

*FŐV\_13 vélemény:*

*A beépítésre nem szánt területek övezeteit tartalmazó táblázatokban az 2építési övezet2 jele-t „övezet”-re módosítani.*

*VÁLASZ: javításra kerül a hiba.*

2. melléklet 14.táblázat

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
	terület- felhasználási kategória:  <b>Ek, Ev, Má, Kb-Ez, Vf</b>  övezetcsoport:  -	beépítési mód és épület- elhelyezés	BÉÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK									ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG		
			a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	az épület			az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
			területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	legnagyobb épület- magassága	legmagasabb pontjának síkjá		elő- kert	oldal- kert	hátsóker		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság	kétoldali oldaltávolság			telkenként megengedett legnagyobb száma	
					terepszint	szintterületi mutatója					az udvari és az udvari sávban kereszt-szárny esetén v. „O” beépítési módban	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek- mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
		felett	alatt	általános	parkolási					mérete		közül a nagyobbik méret		oldalszárny létesítésénél kisebb mint	kereszt-szárny létesítésénél nagyobb mint			osztó- szám	max. szám				
<b>ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:</b>		B_Éh	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	m	-	db
			T	TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK	UTm	TSZ≤x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re		
1.	Ek-1	-	3000	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Ek-2	-	10000	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Ek-3	-	2000	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3-a	Ek-4 (Zkp-Kk/2)	-	2000	-	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3-b	Ek-4	=	2000	=	3	=	=	=	75	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
4.	Ek-lr	-	3000	-	5	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Ek-M (új Zkp-Kk/M)	-	2000	-	5	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Ev-vek-P	-	2000	-	5	-	-	-	80	4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Ek-TT1	-	10000	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Ek-TT2	-	10000	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ek-Tó1	-	3000	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Ev-Ve-1	-	10000	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Ev-Ve-2	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Má-1	-	20000	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13-a	Má-2	-SZ	1500	=	3	=	=	=	40	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
14.	Má-Th	-	20000	-	5	-	-	-	30	5,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Má-Tf	-	20000	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Kb-Ez/1	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Vf	-	-	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Tk-1	=	=	=	=	=	=	=	95	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
19.	Tk-2	=	10000	=	=	=	=	=	95	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=

Magyarázat

**Beépítési mód:**  
SZ = szabadonálló  
IK = ikres  
O = oldalhatáron álló  
Z = zártorsú

**Intézmények**  
AI = alapintézmény, azon belül:  
N = nevelési  
Eü = egészségügyi  
M = művelődési  
Te = egyházi  
Sp = sport  
G = gazdasági jellegű  
K = kereskedelmi,  
szolgáltató

**Épületelhelyezés**  
zártorsú építési helyen belül:  
HZ = Hézagosan zártorsú  
HZA = Hézagosan zártorsú  
testvérház  
HZO = Hézagosan zártorsú

**Épületelhelyezés**  
oldalhatáron álló építési helyen belül:  
OSZ = szabadonállóan  
  
**Egyéb beépítési jellemző:**  
TU = telepszerű üszótelkes

**Szabály hivatkozás:**  
SZT = szabályozási terv szerint  
§ = § szerint  
  
**Terület hivatkozás**  
P = Parkváros

**Egyéb jelölés:**  
/S = saroktelek esetén  
/Fa = kedvezményes zöldfelület % + fásítandó terület %  
KA = kialakult méret (beépítési magasság)  
- = nincs meghatározott érték  
Hk képlet = Tm-Ek-25 = telekmélység - előkert -25m

**Rendeltetési egység szám osztószámai:**  
Rt = Rendeltetési egység telekre  
vetített osztószáma  
Rsz = Rendeltetési egység általános  
szintterületre vetített osztószáma

		oldalhatáros	U= úszótelkes T= telepszerű	MT= MÁV telep	telekszélesség: TSZ>x = nagyobb a megadott értéknél TSZ<x = kisebb a megadott értéknél	* A BP/1002/00079-5/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján
--	--	--------------	--------------------------------	---------------	---	--

Ek-M terület Zkp-be lett sorolva a TSZT-ben, az övezeti tartalom a Zkp-kk/M övezetbe átemelve az eredeti övezetből.

*FŐV\_13 vélemény:*

*A beépítésre nem szánt területek övezeteit tartalmazó táblázatokban az 2építési övezet2 jele-t „övezet”-re módosítani.*

*VÁLASZ: javításra kerül a hiba.*

3. melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

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

3.a melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

### A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEKRE VONATKOZÓ PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG ÉS A KÖZTERÜLETI ENGEDMÉNY

Az I. és a II. PARKOLÁSI TERÜLET lehatárolását a 3.b melléklet rögzíti.

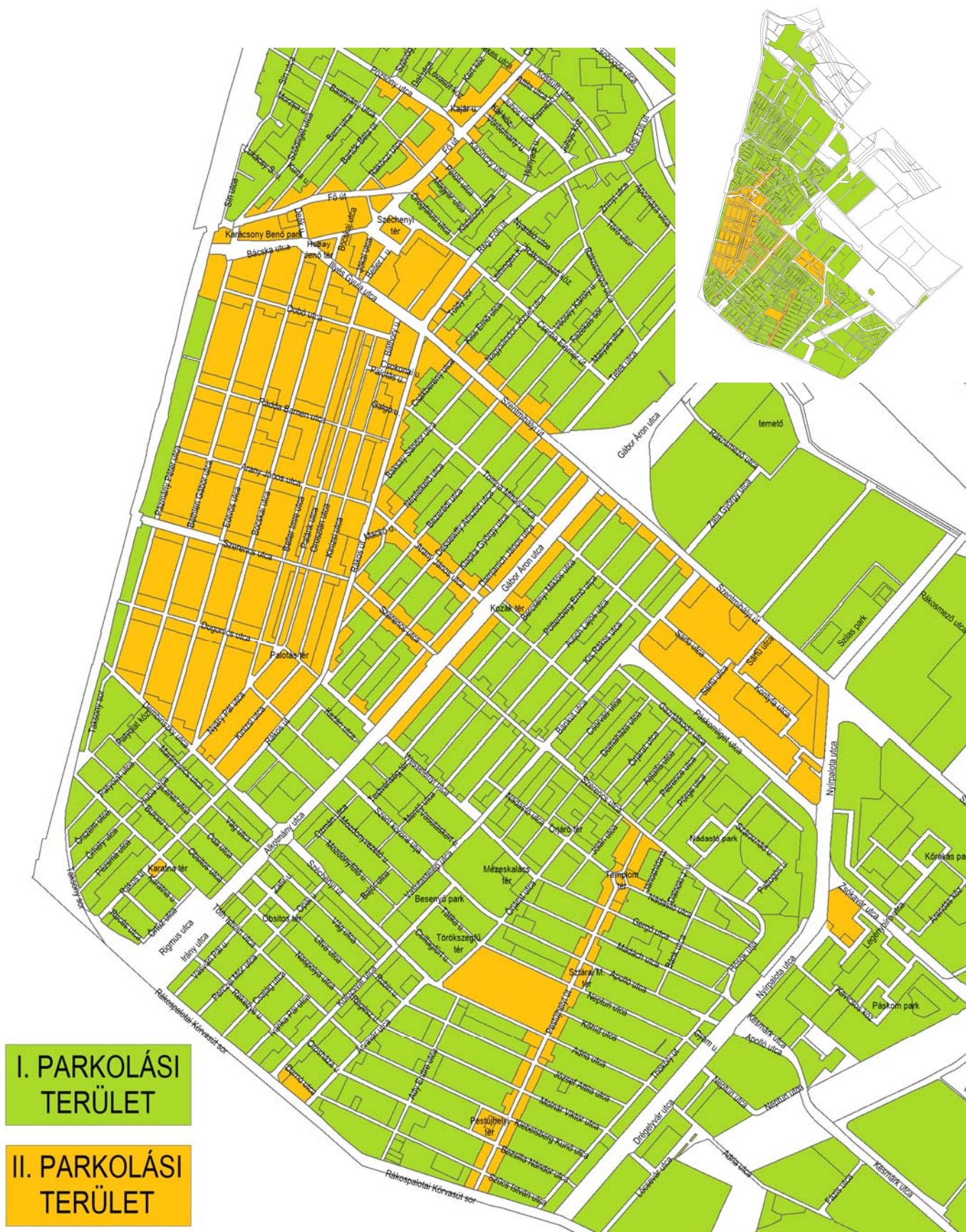
**Parkolási kötelezettség:** a telken belül biztosítandó férőhelyek száma**Közterületi engedmény:** a parkolási kötelezettségnek az építéssel, vagy rendeltetésmódosítással érintett telken kívül közterületen vagy magánúton biztosítható része a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 m-en belül (12. §).§:§szerint

	A	B	C	D	E
1	<b>Meghatározott funkció</b>	<b>(db)</b>			
2		<b>I. PARKOLÁSI TERÜLET</b>		<b>II. PARKOLÁSI TERÜLET</b>	
		Parkolási kötelezettség [db]	Közterületi engedmény [%]	Parkolási kötelezettség [db]	Közterületi engedmény [%]
3	minden lakás, üdülőegység után	1	<del>5</del>	1	<del>5</del>
4	kereskedelmi, egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után				
5	1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig	1	-	1	-
6	1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület felett	1,5	-	1,5	-
5	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden 2 vendégszobája után	1,5	-	1,5	-
6	kollégium, diákotthon, diákszálló, esetében minden 20 férőhely után	1,5		1	50
7	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	50	1	50
8	idősek otthona szobáinak 1/20-a után	1	-	1	25
9	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is)	1	-	1	-
10	bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után	1	50	1	50
11	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek, továbbá az egyházi épület szakrális funkciót ellátó helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,	1	50	1	50

12	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén:				
12	ahol a férőhely száma megállapítható (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vígadó, kaszinó, varieté, cirkusz, stb.) minden megkezdett 10 férőhelye után	2	-	1	-
13	ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	2	50	1	50
14	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 30 férőhelye után	1	25	1	50
15	igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után, amelybe az iroda funkció is beleértendő	1	-	1	25
16	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 8 betegágya után	2	-	1	50
17	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett bruttó 400 m <sup>2</sup> -e után	1	-	1	0
18	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett bruttó 1500 m <sup>2</sup> -e után	1	-	1	-
19	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló vasúti állomásegységhez minden 3000 lakos után	1	-	1	0
20	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	1	-	1	-
21	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után	1	-	1	-

3.b melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

**A PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG KEDVEZMÉNYEZETT TERÜLETEI**



## 3.c melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

**A TELKEN BELÜL MEGOLDANDÓ KERÉKPÁRTÁROLÁS MÉRTÉKE / SZÁMA**

	A	B	C	D	E
1.	rendeltetés	helyiség, terület, egyéb	mérték	egység meghatározás	biztosítandó
2.	Lakás, üdülőegység	minden	lakás és üdülő egység után		<b>1 db</b>
3.	Szálláshely szolgáltató egység	minden megkezdett	<b>15</b>	vendégszoba egysége után	<b>2 db</b>
4.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	az árusítótér minden megkezdett	<b>150 m<sup>2</sup></b>	nettó alapterülete után	<b>2 db</b>
5.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	az árusítótér minden megkezdett	<b>500 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
6.	Vendéglátó egység	a fogyasztótér minden megkezdett	<b>75 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
7.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	a foglalkoztató és/vagy tanterem	<b>50 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
8.	Felsőfokú oktatási egység	oktatási és kutatási helyiségek	<b>50 m<sup>2</sup></b>		<b>2 db</b>
9.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	a kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett	<b>500 m<sup>2</sup></b>		<b>5 db, de maximum 50 db</b>
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett	<b>100 m<sup>2</sup></b>		<b>1 db</b>
11.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	minden megkezdett	<b>50</b>	férőhelye után	<b>5 db</b>
12.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	minden megkezdett	<b>20 db</b>		<b>2 db</b>
13.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	minden megkezdett	<b>50 db</b>	ágy után	<b>1 db</b>
14.	Ipari egység	minden megkezdett	<b>10 db</b>	munkahely után	<b>1 db</b>
15.	Raktározási, logisztikai egység	a raktárterület minden megkezdett	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>	bruttó alapterülete után	<b>1 db</b>
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum			<b>5 db</b>
17.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám			

## 3.d melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

**A TELKEN ELHELYEZENDŐ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMA**

	A	B	C
1.	rendeltetés	rendeltetési egység kapacitása	biztosítandó várakozóhely
2.	szállásjellegű önálló rendeltetési egység	50 vendégszobát meghaladó	200 férőhelyenként 1 db
3.	sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység	200 férőhelyet meghaladó	
4.	lelátóval rendelkező sportlétesítmény	500 férőhelyet meghaladó	

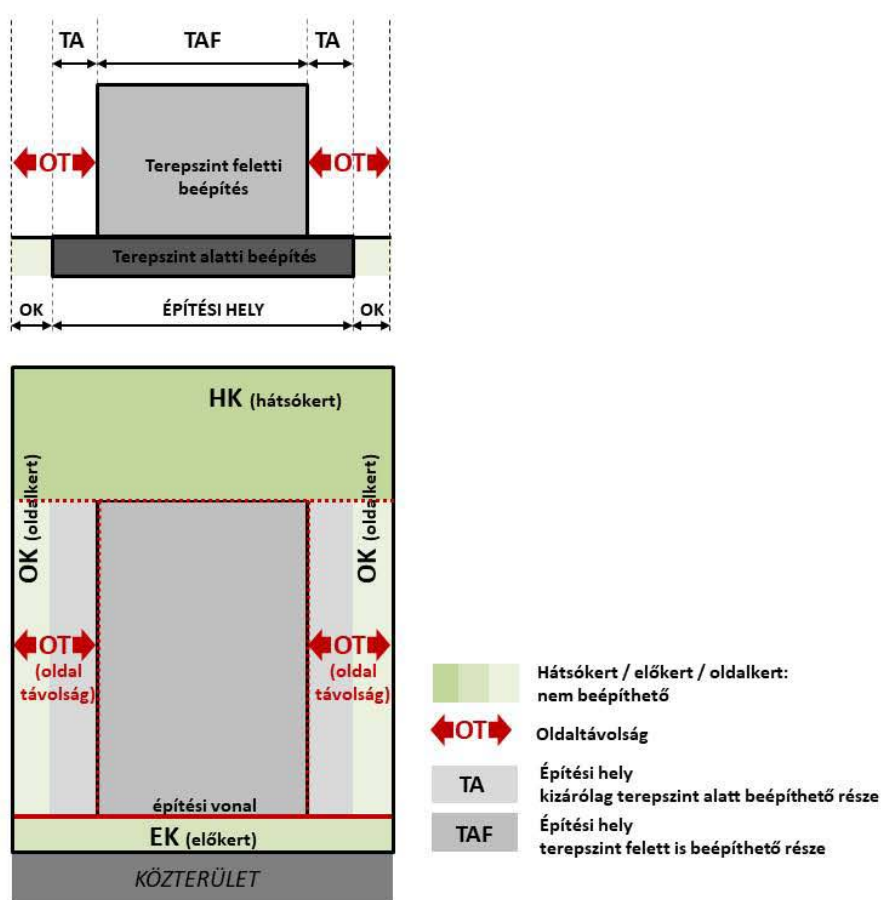


## 4. melléklet 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

## AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ÉPÍTÉSI VONAL, VALAMINT AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉNEK, SZINTTERÜLETÉNEK ÉS MAGASSÁGÁNAK ÉRTELMEZÉSÉT SEGÍTŐ ÁBRÁK

1. Ábra

Az építési hely részei

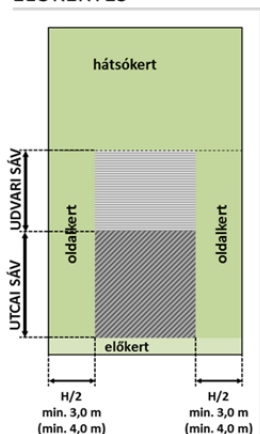


2. Ábra

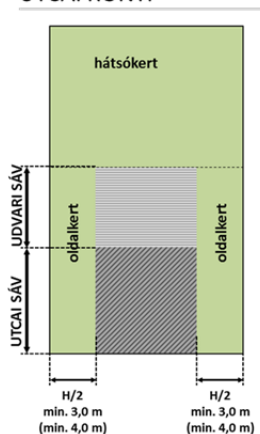
A szabadonálló, oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési módok általános rendelkezései - az utcai és az udvari sáv egyes szabályai

**SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD**

**ELŐKERTES**



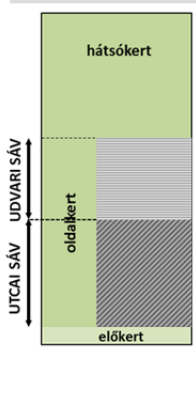
**UTCAFRONTI**



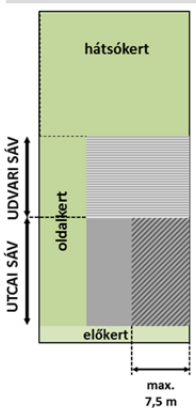
- Udvari sáv – korlátozottan beépíthető
- Utcai sáv – terepszint alatt és felett beépíthető
- Udvari sáv terepszint felett beépíthető része
- Utcai sáv – Terepszint felett beépíthető része
- Hátsó kert / Oldalkert – nem beépíthető
- Előkert – nem beépíthető
- OT Oldaltávolság
- ÉH Épülethézag

**OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD**

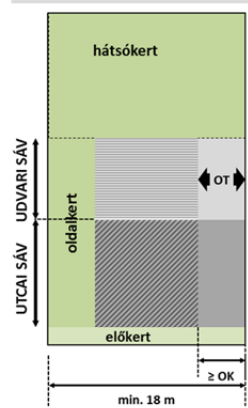
**ÁLTALÁNOS ÉPÜTELHELYEZÉS**



**HAJLÍTOTT HÁZAS ÉPÜTELHELYEZÉS**

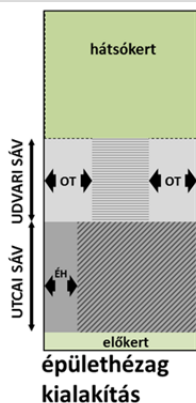
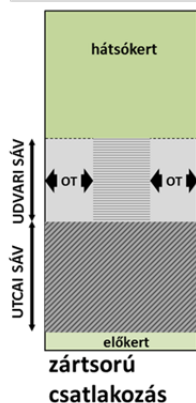


**SZABADONÁLLÓ ÉPÜTELHELYEZÉS**

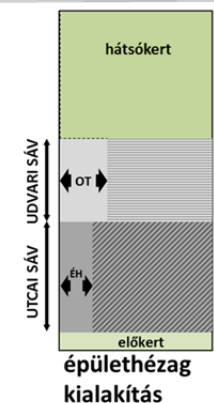
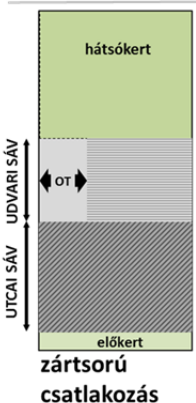


**ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD**

**KERESZTSZÁRNY LÉTESÍTÉS SZABÁLYAI**



**OLDALSZÁRNY LÉTESÍTÉS SZABÁLYAI**

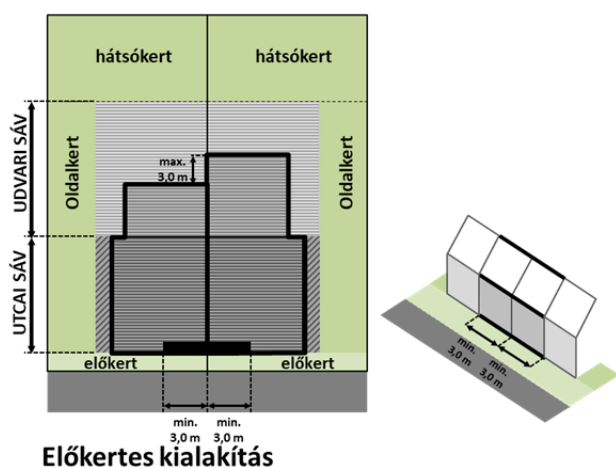


3. Ábra

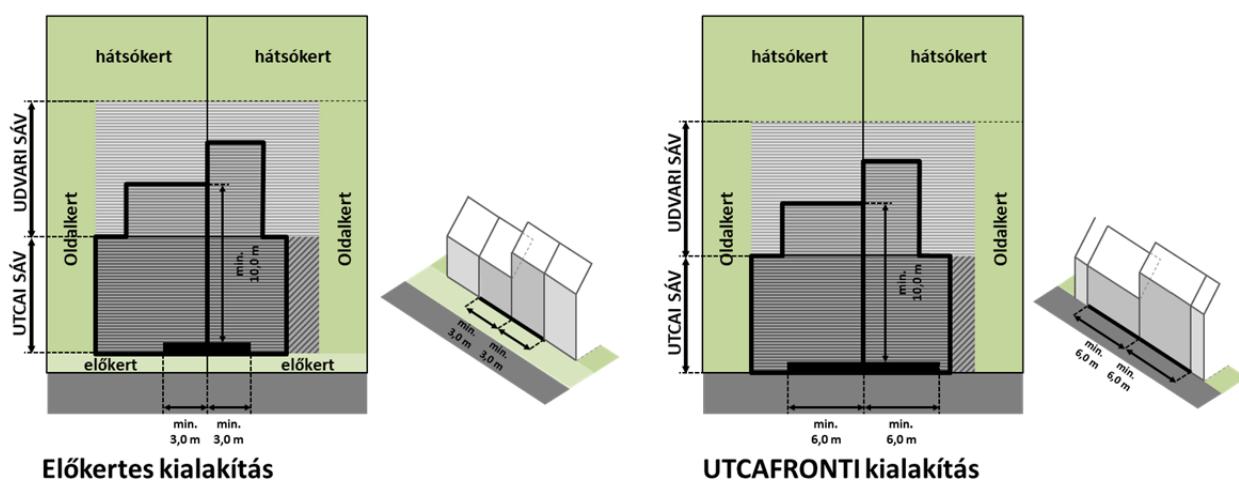
Az ikeres beépítési módú építési hely általános rendelkezései – ikerház és testvérház

	Udvari sáv – korlátozottan beépíthető		Hátsókert / Oldalkert – nem beépíthető
	Utcai sáv terepszint alatt és felett beépíthető		Előkert – nem beépíthető
	Udvari sáv terepszint feletti beépítése	OT	Oldaltávolság
	Utcai sáv – Terepszint feletti beépítése	ÉH	Épülethézag

IKERHÁZAS KIALAKÍTÁS

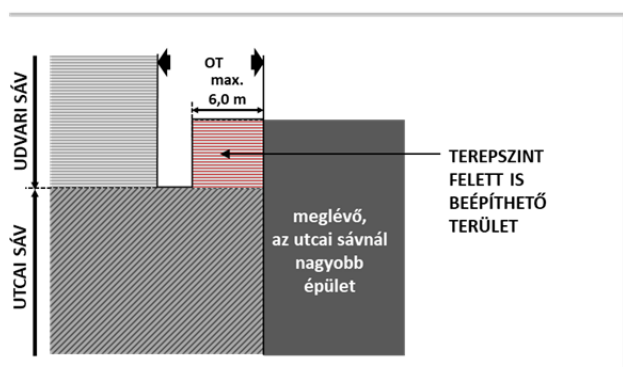


TESTVÉRHÁZAS KIALAKÍTÁS



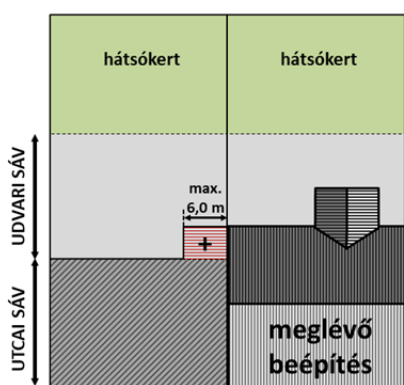
4. Ábra

A zárt sorú beépítési módú építési hely  
- épületcsatlakozás a telekhatáron

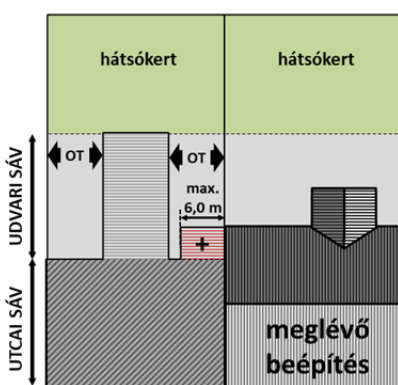


- Udvari sáv – korlátozottan beépíthető
- Utcai sáv – terepszint alatt és felett beépíthető
- Udvari sáv – terepszint felett beépíthető része
- Utcai sáv – Terepszint felett beépíthető része
- Hátsókert – nem beépíthető
- Oldaltávolság

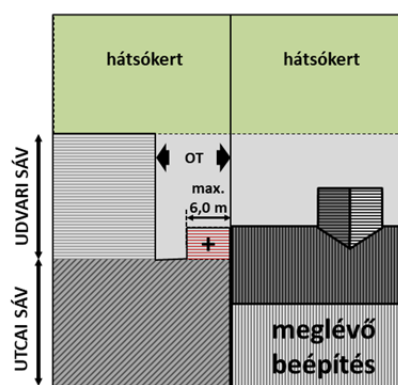
**CSATLAKOZÁS MEGLÉVŐ, AZ UTCALAI SÁVNÁL NAGYOBB ÉPÜLETHEZ**



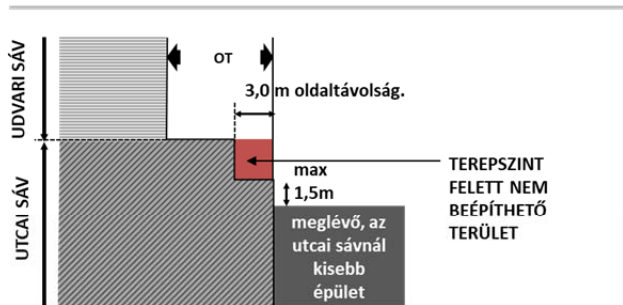
**kizárólag utcai sávú beépítés**



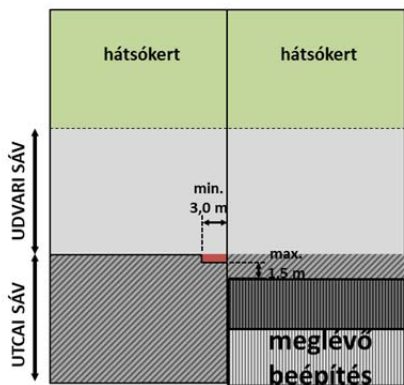
**kereszt szárnyas beépítés**



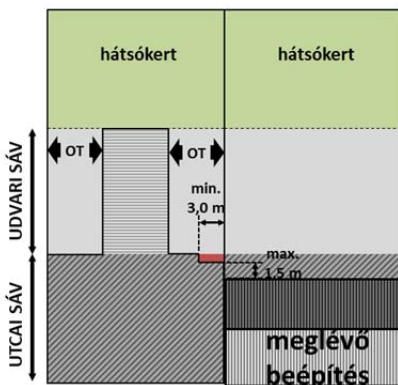
**oldalszárnyas beépítés**



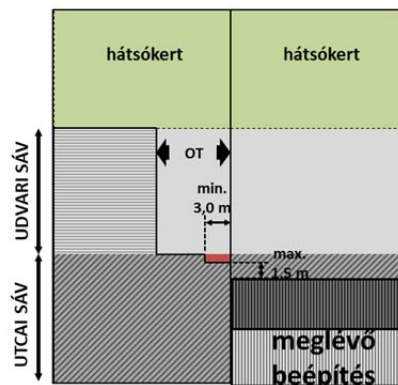
**CSATLAKOZÁS MEGLÉVŐ, AZ UTCALAI SÁVNÁL KISEBB ÉPÜLETHEZ**



**kizárólag utcai sávú beépítés**



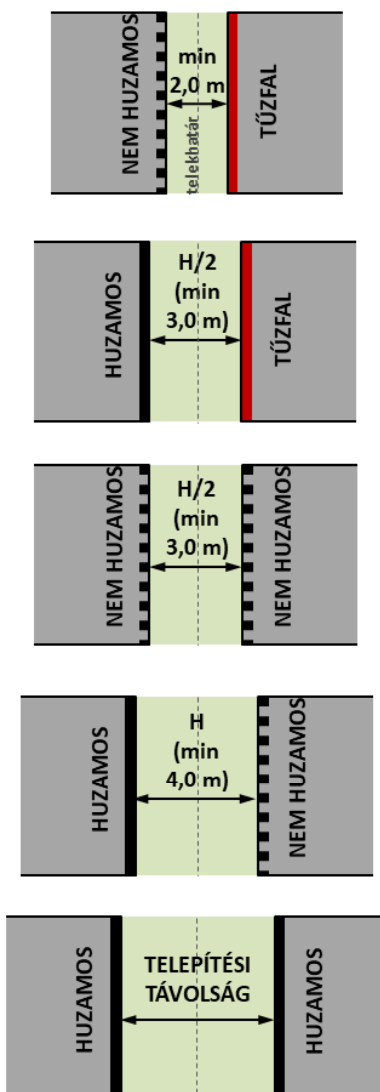
**kereszt szárnyas beépítés**



**oldalszárnyas beépítés**

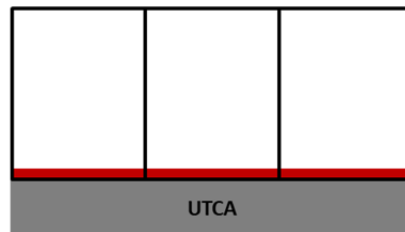
## 5. Ábra

## Épülethézagszabályai

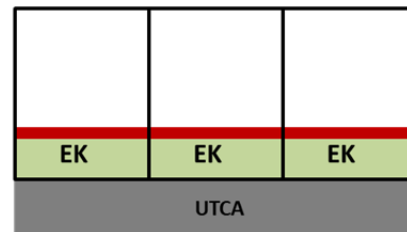


## 6. Ábra

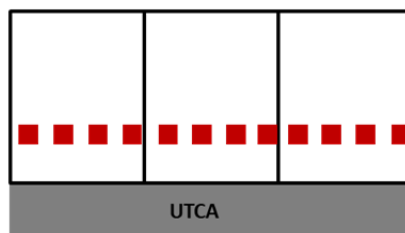
## Az építési vonal

**ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD ESETÉN  
A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉPÍTÉSI VONALAT NEM JELÖL**


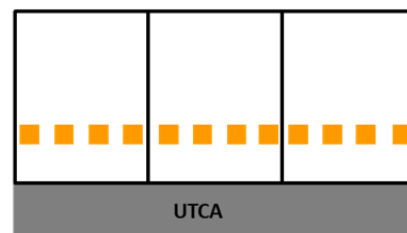
Utcafronti beépítés esetén a közterületi telekhatárral megegyező az építési vonal



Előkertes beépítés esetén az előkert építési határvonallal megegyező az építési vonal

**SZABADONÁLLÓ, OLDALAHTÁRON ÁLLÓ ÉS IKRES BEÉPÍTÉSI MÓD ESETÉN  
A SZABÁLYOZÁSI TERV  
MEGHATÁROZOTT ELTÉRÉSSSEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONALAT JELÖL**


Szabályozási terven jelölt meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal (pl.: 60 %)

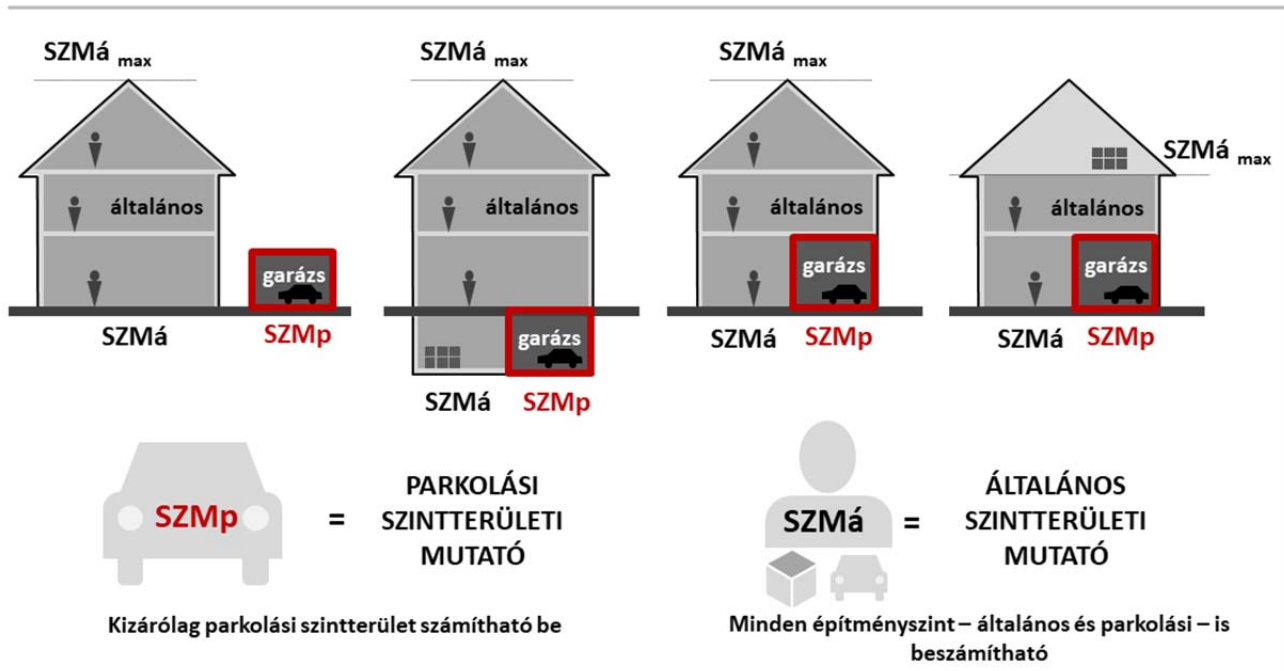


Szabályozási terven jelölt meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal (pl.: 20 %)

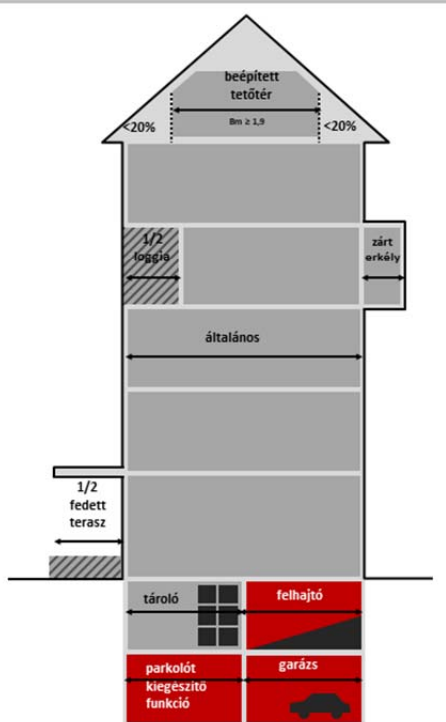
7. Ábra

Szintterületi mutató alkalmazása

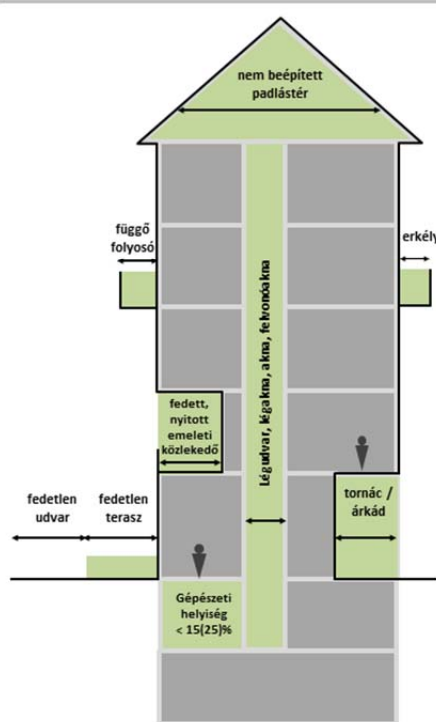
ÁLTALÁNOS ÉS PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ



SZINTTERÜLETBE BESZÁMÍTANDÓ



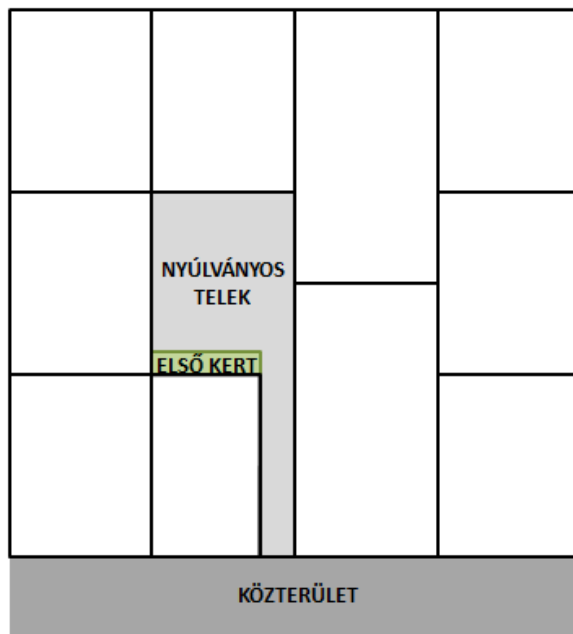
SZINTTERÜLETBE NEM BESZÁMÍTANDÓ



- Általános szintterületbe be kell számítani
- Parkolási szintterületbe (az SZMp mértékéig) beszámítható
- Szintterületbe nem kell beszámítani
- Általános szintterületbe részben be kell számítani

### 8. Ábra

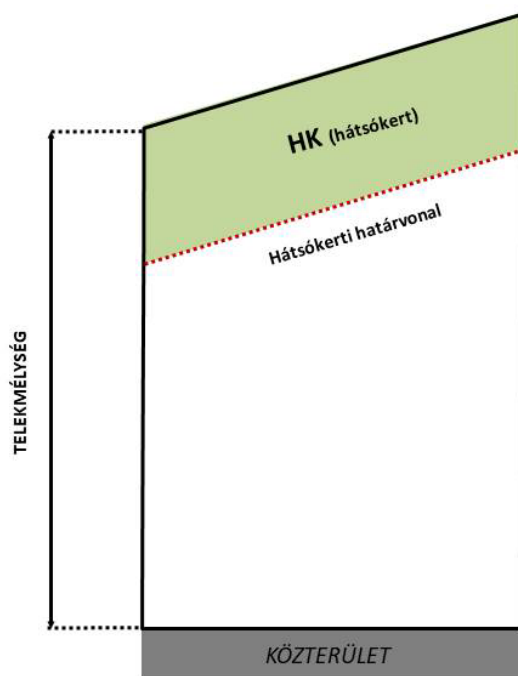
#### Nyúlványos telek – első kert





## 9. Ábra




Hátsókerthi határvonal megállapítása nem szabályos telekgeometria esetén



## 5. melléklet a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

## PALOTA PARKVÁROS FEJLESZTÉSI TERÜLET



	A	B	C
1.		<b>legnagyobb létesíthető</b>	
2.		lakásszám (db)	kereskedelmi, intézményi fejlesztés (m <sup>2</sup> )
3.		<u>900680</u>	<u>52.20020.000</u>
4.		<u>785650</u>	<u>74.8004.500</u>
5.		<u>415620</u>	<u>65.0007.000</u>
<u>6.</u>	<u>távlati fejlesztés</u>	-	<u>158.500</u>
<u>67.</u>	<b>összesen</b>	<b><u>2.2001.950</u></b>	<b><u>192190.000</u></b>

 A melléklet cserélve.

## 6. melléklet a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

Cím	HRSZ	cél
Rákos út 77.	86684	szakrendelő parkolási lehetőségeinek javítása
Liwa malom környéke	90992-90999	Liva malom környezetének távlati rendezése érdekében történő területbiztosítás
Mogyoród útja	89788 89791, 89792 89795, 89796 89798-89800	önkormányzati tulajdonok közé ékelődő tulajdonok megszerzése távlati önkormányzati feladatok biztosítása érdekében
Turjános Körút (Palota Liget)	98089/67-98089/70, 98089/72	a TSZT-ben előírt alapintézményi ellátás területbiztosítása érdekében
Szántófield utca	98081/8 hrsz-ú ingatlan K-Rek/SZ-Sp1 övezetbe sorolt területe	a Szántófield utcai sporttelep távlati fejlesztése érdekében
Deák utca	87608/2	Deák utca – Hubai Jenő tér csomópont kialakítása érdekében
Régi Fóti út 12, Kossuth u. 36	89970,89971	Kossuth utca – Régi Fóti út csomópont kialakítása érdekében
Harsányi Kálmán utca vége	88858/3	távlati közlekedés fejlesztés végrehajtása

7. melléklet a 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelethez

**BARNAMEZŐS ÉS JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

