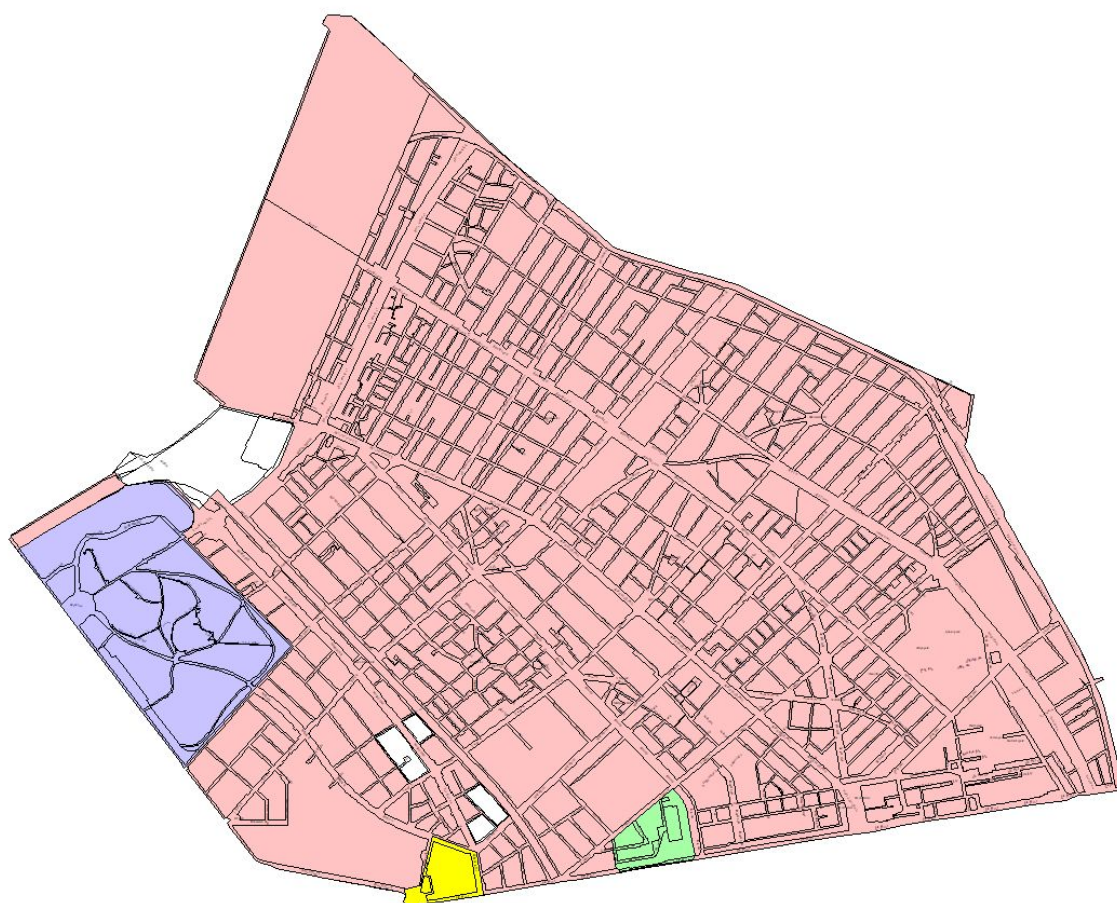


Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének
Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának,
valamint Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII.08.) sz.
önkormányzati rendeletének időbeli hatálya

- ZKVSZ (2012.) - ZKSZT (2012.)
- ZKVSZ (2003.) - ZKSZT (2003.)
- 32/2014. (VII.15.) Főv. Kgy. rendelet
- 48/2017. (XII.22.) önk. rendelet
- 12/2018. (VI.18.) önk. rendelet



**Budapest-Zugló Képviselő-testületének 19/2003.(VII.08.) sz. rendelete
Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint
Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról**

(egységes szerkezetben a 27/2005. (VII.1.), a 34/2005. (IX.27.), a 28/2006. (IX.11.), 44/2007. (XII.21.), a 25/2008. (VI.30.), a 33/2008. (IX.10.), a 38/2008. (X.1.), a 40/2008. (X.30.), az 53/2008. (XII.19.), a 29/2009. (VII.15.), a 35/2009. (IX.21.), a 47/2009.(XII.18.), a 25/2010. (IX.23.), az 56/2011. (XI.23.), a 41/2012. (IX.06.), az 50/2013. (XI. 27.), a 16/2014.(V.19.), a 21/2014. (VIII. 27.), a 22/2016. (III.30.), az 5/2017. (I.31.), a 38/2017. (IX.25.), a 39/2017. (IX.25.), a 48/2017.(XII.22.), a 2/2018. (II.19.), a 3/2018. (II.19.), a valamint a 12/2018. (VI.18.) önkormányzati rendeletekkel)

Budapest-Zugló Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése, valamint az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14.§ (3) és (6) bekezdése alapján, a területi sajátosságok és helyi viszonyok figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja a Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (továbbiakban: ZKVSZ) és Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének (továbbiakban: ZKSZT) jóváhagyásáról.

Általános rendelkezések

1.§

(1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) rendelkezéseit és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (továbbiakban: BVKSZ), valamint a ZKVSZ, illetve a ZKSZT előírásait együtt kell alkalmazni.

(2) A ZKVSZ és a ZKSZT területi hatálya Zugló közigazgatási területe.

(3) *¹ A ZKVSZ tervi mellékletei:

- a) Az **övezeti tervlap (1. melléklet)**, amely az övezetek, építési övezetek övezeti jelét és területi lehatárolását tartalmazza.
- b) **ZKSZT (2. melléklet/1-12. szelvény)** tervlapjai, amelyek a szabályozási elemeket az alábbi csoportosítás szerint tartalmazza:
 - ba) *kötelező szabályozási elemek*, amelyek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók,
 - bb) *javasolt szabályozási elemek*,
 - bc) *tájékoztató elemek*, amelyek más jogszabályokban kerülnek meghatározásra és a területfelhasználás szempontjából, a ZKVSZ alkalmazásához lényeges információkat tartalmaznak. Módosulásuk, változásuk a ZKVSZ-től független. A tájékoztató elemek változásának átvezetése nem igényli a szabályozási terv módosítását.

¹ Megállapította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 2. §-a

- c) A **védelmi és korlátozási tervlap (3. melléklet/1-2. szelvény)**, ami tartalmazza a kerületi önkormányzat elővételi jogával terhelt ingatlanokat, továbbá mindazon értékvédelemmel, közlekedési és közműhálózatokkal kapcsolatos információkat, amelyek más törvényi, vagy rendeleti elhatározásokon alapulnak és a szabályzat előírásainak alkalmazását befolyásolják. Azon információk, amelyek nem a ZKVSZ jóváhagyott részei, változásának átvezetése nem igényli a ZKVSZ módosítását.
- d) Az **L4/S1 (Vitézi telkek)** és az **L4/S2 (Tisztviselő telep) egyedi építési előírásai (4. melléklet)**.
- e) ^{*7}
- (4)^{*1} Amennyiben a szabályozási tervi elemek, telekalakítások megvalósulása a földhivatali alaptérképen feltüntetésre kerülnek, alaptérképi elemmé válnak, a szabályozási terven a folyamatos karbantartás során átvezethetők, annak külön módosítási eljárása nélkül.
- (5) ^{*5}

2.§ ^{*2}

Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

3. § ^{*3}

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

A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

4. § ^{*4}

- (1) A telek szintterületi mutatójának számítása során a szintterületet az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülettel (bruttó építményszint területtel) kell számítani, amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.
- (2) Az építtetők személygépkocsi elhelyezési kötelezettségéről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott parkolási kedvezmény igénybevétele esetén a megépíthető legnagyobb bruttó szintterületet a kedvezmény mértékének megfelelően (25 m²/parkolóhely területtel számolva) csökkenteni kell.
- (3) ^{*6} Zártorú vagy ikres beépítési módú épületek esetén az épület közös oldalhatáron lévő sarokpontjaiból indított 45°-os síkon kívül sem a közterület felőli, sem az udvari homlokzaton erkély, zárt erkély, terasz, épületkiugrás – legfeljebb 50 cm-es épületdíszítés, tagolás kivételével – nem helyezhető el (a. ábra), kivétel ez alól két különböző homlokzati síkú épület esetében a síkok közötti terület (b. ábra).

¹ Megállapította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 2. §-a

² Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § a) pontja

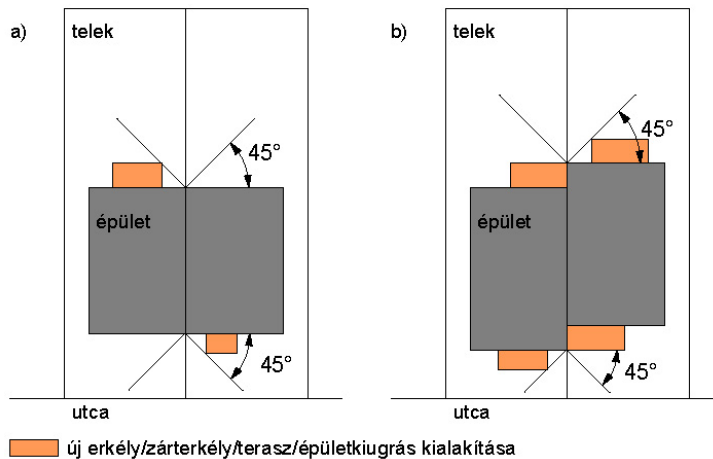
³ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 3. §-a

⁴ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 4. §-a

⁵ Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25) rendelet 48.§ b) pontja

⁶ Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése

⁷ Hatályon kívül helyezte a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja



(4) Amennyiben az épület oldalkertre néző homlokzatának magassága nagyobb az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasságnál, az oldalkert mérete nem lehet kisebb az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság felénél.

(5) A telepítési távolságot az egy telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatok között is biztosítani kell.

(6) A magánút menti telek beépítése során úgy kell eljárni, mintha a magánút közterület lenne. A telek magánút felőli telekhatára mellett 5,0 méteres sávon nem szabad épületet elhelyezni.

(7)*¹ Zárt sorú vagy ikres beépítési módú épületek esetében hátsókertnél a csatlakozó tűzfalak a közterületi telekhatárra merőlegesen, vízszintes vetületben egymástól legfeljebb 3,0 méter túlnyúlással építhetők.

(7a) *² Előkertnél csak abban az esetben lehet a csatlakozó tűzfalakat a közterületi telekhatárra merőlegesen egymástól túlnyúlással építeni, ha a szomszéd épület, amihez csatlakozni kell, a tömbre jellemző kialakult előkertnél hátrébb helyezkedik el.

(7b) *³ Lakóépületek esetén a főépítmény és melléképítmény tűzfalának telekhatárra vetített összesített hossza 20 méternél nagyobb nem lehet.

(7c) *⁴ Ikres beépítés esetén, amennyiben az iker épület előkertje – amihez csatlakozni kell - kevesebb, mint 5 méter, és az iker épület földszinti burkolt padlósík magassága kevesebb, mint 1,5 méter, nem kell alkalmazni jelen rendelet 20.§ (1) bekezdését, amennyiben az új homlokzat a meglévő ikerhomlokzathoz való illeszkedése ezt építészetileg indokolja. Amennyiben a 20.§ (1) bekezdése nem kerül alkalmazásra, valamint a határoló közterület gyűjtőút, vagy annál magasabb rendű út, az utcai homlokzat felé a földszinten lakóhelyiség nem helyezhető el.

(8) Oldalkertben gépkocsi lehajtó nem helyezhető el.

(9) Terepszint alatti beépítés (parkoló stb.) elő-, oldal- és hátsókertben nem helyezhető el. Az építési hely és a közterületi telekhatár között nyitott gépkocsi lehajtó elhelyezhető.

(9a) *⁵ Terepszint felett a hátsókertben a melléképítmények közül kizárólag kerti építmény helyezhető el.

(10) Az épületekben kialakítható legfelső huzamos emberi tartózkodásra szolgáló szint burkolt padlósíkjának szintje nem lehet magasabb az adott építési övezetre előírt legmagasabb építménymagasság szintjénél. E legfelső szint átlagos belmagassága nem haladhatja meg

a) lakóövezetekben a 3,0 métert,

¹ Módosította a 21/2014. (VIII.27.) rendelet 3. § (2) bekezdése

² Beiktatta a 21/2014. (VIII.27.) rendelet 3. § (3) bekezdése

³ Beiktatta a 21/2014. (VIII.27.) rendelet 3. § (4) bekezdése

⁴ Beiktatta a 21/2014. (VIII.27.) rendelet 3. § (5) bekezdése

⁵ Beiktatta a 21/2014. (VIII.27.) rendelet 3. § (6) bekezdése

b) nem lakóövezetekben, kizárólag kulturális-, szabadidő- és sport funkció esetén a 6,0 métert.

A legfelső szintnél magasabban, az épület tömegén belül, felül legfeljebb csak a központi gépészeti berendezések (kazán, szellőző gépek, lift stb.) szerelvényei helyezhetők el.

(11) *⁹ A tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki, kivéve a (11a) bekezdésben meghatározott területet.

(11a) *¹⁰ A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül, a kialakítható szintszámra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

(12) *³

(13) Haszonállat tartására építmény nem létesíthető, erre a célra telek vagy telek részterülete nem keríthető el, kivéve a K-TP/2 építési övezet telkein.

Kerítések*⁴

4/A. §

5. § *¹

6. § *¹

A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

7. § *²

(1) *⁵ Az L1, L2, L2/A, L3, L4, I és IZ építési övezet telkein – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi határon telkenként vagy 30,0 méterenként egy, legfeljebb 6,0 m szélességű gépkocsi behajtó alakítható ki.

(2) *⁶ Zártorú beépítés esetén, az udvar megközelítésére az utcafronttól nyíló áthajtó a teremgarázs kaputól vagy behajtótól függetlenül is létesíthető, legfeljebb 4,0 méter szélességgel.

(3) Beépítésre szánt területen – az M, MZ, KV építési övezetbe tartozó területek kivételével – 3,5 t összsúlynál nagyobb gépjárművek számára önálló parkoló terület nem alakítható ki, járműtároló nem építhető.

(4)*⁷ Parkolóházat csak az L2, VK, IZ, I, M, MZ építési övezet és KL övezet telkein lehet elhelyezni.

(5) Új beépítés esetén – a beépítési módtól függetlenül – a gépkocsi tárolókat

a) lakófunkció esetén - az L2/A, L3 és L4 építési övezetek kivételével -100 %-ban,

b) kereskedelmi funkció esetén legalább 40%-ban,

c) irodai, munkahelyi funkciók esetén legalább 60 %-ban

épületben, vagy terepszint alatti parkolóban kell kialakítani.

(6)*⁸ Csak akkor lehet szabadtéri gépkocsi tároló helyet a hátsókertben, vagy az oldalkertben kialakítani, ha a hátsókert, vagy az oldalkert szélessége legalább 3,5 méter.

¹Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § b) pontja

²Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 5. §-a

³Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b) pontja

⁴Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 4. § -a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b) pontja

⁵Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése

⁶Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése

⁷Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése

⁸Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése

⁹Módosította a 3/2018. (II. 19.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése

¹⁰ Beiktatta a 3/2018. (II. 19.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése

(7) Épületen kívül parkológép nem helyezhető el. Épületen belül gépjármű elhelyezésére csak olyan parkológép alkalmazható, amely biztosítja az egyes parkoló-állások egymástól független használatát.

(8)*⁶ Saroktelek vagy átmenő telek esetén mindkét közterületi telekhatáron létesíthető egy áthajtó vagy behajtó.

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

8. § ^{*1}

(1) Üzemanyagtöltő állomás azokban az építési övezetekben, ahol létesítésük megengedett, csak kapcsolt funkcióként – épület alagsorában vagy földszintjén, továbbá parkolóházban bármely szinten – helyezhető el.

(2) Kútoszlopokat az építési hely határán belül kell elhelyezni.

A helyi (kerületi) területi védelem alatt álló értékek ^{*2}

9. §

A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló értékek ^{*3}

10. §

Az épületek homlokzataira vonatkozó általános rendelkezések^{*4*11}

11. §

Rendelkezések cégér, cégtábla és reklámfelületek kialakítására ^{*7}

11/A. §

Rendelkezések a közterületek kialakítására

12. § ^{*5}

- (1) ^{*12}
- (2) ^{*10}
- (3) ^{*8} ^{*12}
- (4) ^{*9} ^{*12}

^{*1}Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 6. §-a

^{*2}Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b)

^{*3}Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 8. §-a, a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b)

^{*4}Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 9. §-a és a 21/2014. (VIII. 21.) önkormányzati rendelet 7.§-a

^{*5}Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 10. §-a

^{*6}Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése

^{*7}Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b)

^{*8}Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése

^{*9}Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése

^{*10}Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (5) bekezdése

^{*11}Módosította a 22/2016. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b)

^{*12}Hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48. § b)

(5) Közterületen pavilon, vagy pavilon jellegű építmény csak a ZKSZT-n jelölt helyen, közterületi oldalon, utcaszakaszon létesíthető A javasolt szabályozási elemként jelölt helyen, annak 15 méteres körzetét kell az építési hely határáként figyelembe venni, a közterület adott oldalán.

(6) *⁵ Közterületen a közösségi közlekedés megállóhoz tartozó perontető, védőtető, utasváró, liftfelépítmény elhelyezhető.

(7) A ZKSZT-n építési hely határa jelölésének hiányában a közterületi pavilonok mérete egyenként nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, csoportosan telepítve legfeljebb 3 db (összesen 36,0 m² összefüggő területen) helyezhető el.

(8) *⁶ Pavilon nem telepíthető meglévő földszintes üzletek homlokzatától számított 10 m-es szakaszon belül.

(9) *⁷ Időszakos jelleggel (pl. karácsonyi vásár) legfeljebb 45 napos időtartamra a ZKSZT-n nem jelölt helyen is létesíthető pavilon.

13. § *³

Az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértéke *¹

14. §

(1) Az előírt legkisebb zöldfelület legalább 1/3-át, minimum 2,5 méter szélességben, egybefüggően kell kialakítani.

(2) Szabadonálló beépítési módú telkek esetén 10.000 m² telekméret felett az előírt zöldfelület legalább 1/3-át a telekhatár mentén - ahol magasabb szintű jogszabály nem határoz meg ennél nagyobb méretet - legkevesebb 8,0 méteres szélességben kell kialakítani. Ebben a 8,0 méteres sávban csak közlekedési út(ak), legfeljebb 20,0 m² alapterületű portaépület, szeméttároló, totemoszlop, cégér helyezhető el.

(3) *⁸ A gyephézagos elemekkel – ún. zöldbetonnal, gyepráccsal stb. – fedett területek, a gépkocsi közlekedésre és tárolásra használt területek, továbbá az építési övezetre előírt minimális zöldfelület 15%-át meghaladó, nem szilárd burkolatú felületek (kavics, murva stb.) a zöldfelület mértékébe nem számíthatók be.

(4) Az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértéke többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető.

15. § *⁴

16. § *⁴

Meglévő épületek

17. § *²

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 11. §-a

² Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 12. §-a

³ Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § c) pontja

⁴ Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § d) pontja

⁵ Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése

⁶ Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése

⁷ Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (5) bekezdése

⁸ Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 10. § -a

(1) ^{*3} Meglévő épületek esetén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely az építési övezetre megállapított paramétereiktől való eltérést nem növeli tovább. Bontást követő építés esetén a meghaladott paraméter részlegesen sem állítható vissza, akkor sem, ha az eredeti meghaladott paraméterhez képest javulna a helyzet. Részleges bontás esetén a meghaladott paraméter értékek csak a bontással nem érintett részek vonatkozásában maradhatnak fenn.

(2) Ha a telken a meglévő zöldfelület az építési övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.

18. § ^{*1}

19. § ^{*1}

Földszintekre vonatkozó előírások

20. § ^{*2}

(1) Az L1, L2 és L7 építési övezetekben az 5,0 m-nél kisebb előkertű, vagy előkert nélküli beépítés esetén új építésű lakás közterületre, magánútra, vagy közhasználat céljára átadott magánterületre néző, huzamos tartózkodásra szolgáló, vagy lakáshoz tartozó egyéb helyiségeinek földszinti burkolt padlószint magasságát az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,5 m-rel magasabban kell kialakítani.

(2) Az L1, L2 és L7 építési övezetekben előkert hiányában, vagy 5,0 m-nél kisebb méretű előkert esetén a meglévő épületek közterületre, magánútra, vagy közhasználat céljára átadott magánterületre néző helyiségeit csak akkor lehet lakás céljára átalakítani, ha azok földszinti burkolt padlószint magassága az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,5 m-rel magasabban került kialakításra.

(3) Az L2/A, L3 és L4 építési övezetekben előkert hiányában, vagy 3,0 m-nél kisebb előkert esetén az új építésű lakás közterületre, magánútra, vagy közhasználat céljára átadott magánterületre néző, huzamos tartózkodásra szolgáló, vagy lakáshoz tartozó egyéb helyiségeinek földszinti burkolt padlószint magasságát az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) 1,0 m-rel magasabban kell kialakítani.

(4) Az L2/A, L3 és L4 építési övezetekben előkert hiányában, vagy 3,0 m-nél kisebb előkert esetén a meglévő épület földszinti helyiségeit csak akkor lehet lakás céljára átalakítani, ha azok földszinti burkolt padlószint magassága az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,0 m-rel magasabban került kialakításra.

¹ Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § e) pontja

² Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 13. §-a

³ Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 11. § -a

A kialakult állapotú építési övezetek előírásai *¹

21. §

Azokban az építési övezetekben, ahol a telektömbben a kialakult állapot alapján nem állapítható meg beépítési mód, a telek beépítése esetén az építési hely határait a szomszédos telkek épületeinek, ennek hiányában a tömbben jellemzően kialakult épület elhelyezés figyelembe vételével, a szomszédos telkek építési jogainak korlátozása, sérelme nélkül kell meghatározni.

22. § *²

23. § *²

Lakóterületek általános előírásai *³

24. §

- (1) Zárt udvaros beépítési mód új építés esetén nem létesíthető.
- (2) *⁴
- (3) Ha a ZKSZT nem jelöl építési helyet, a közterületi telekhatárra merőleges épületmélység nem haladhatja meg a 20 métert.
- (4) Lakóövezetekben – az L7 építési övezetek kivételével – telkenként csak egy fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el.
- (5) Új beépítésű, vagy ahol azt a kialakult állapotú, beépítésű telkek beépítettsége lehetővé teszi, a hátsó telekhatár menti - legalább 6,0 m széles - sávot aktív talajkapcsolatos, többszintes növényállomány telepítésével, zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Amennyiben a hátsó kert mérete nem éri el a 6,0 m-es mélységet, akkor a tényleges hátsókert területét kell zöldfelületként kialakítani. A zöldfelületbe legfeljebb 50 cm széles, épület körüli járda helyezhető el.

25. § *⁵

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületre vonatkozó előírások (L1) *⁶

26. §

- (1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi egység(ek) bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.
- (2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 110 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.
- (3) Az építési övezet telkein az 1. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 14. §-a

² Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § f) pontja

³ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 15. §-a

⁴ Hatályon kívül helyezte a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 18. § c) pontja

⁵ Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja

⁶ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 16. §-a

1. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L1	1500/-	Z	60	12,5 / 20,0	15	80	4,0

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) *¹

27. §

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.

(2) *² Az építési övezet telkein – a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel – a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

(2a) *³ A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül és a meglévő épület önálló rendeltetési egységeinek száma a (2) bekezdésben megállapított mértéket meghaladja, a meglévő önálló rendeltetési egységek száma 25 %-kal megnövelhető.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m²/m².

(4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.

(5) Az L2/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(6) Az építési övezetek telkein a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

2. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L2/1	800/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,5
L2/2	800/2000	Z	35	- / 18,0	50	45	2,5
L2/3	800/2000	K	50	- / 16,5	35	60	3,0
L2/4	300/800	Z	50	- / 8,5*	35	60	1,5
L2/5	300/800	K	50	- / 12,5	35	60	1,5
L2/O	2000/-	K	40	- / 18,0	30	50	1,5

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a

² Módosította a 3/2018. (II.19.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése

³ Beiktatta a 3/2018. (II.19.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2/A)

*1

28. §

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 200 m²-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. A 200 m² létesíthető bruttó szintterületet el nem érő telkek esetében legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

- a) szabadonálló beépítés esetén: 20,0 m,
- b) ikres beépítés esetén: 16,0 m,
- c) zárt sorú beépítési mód esetén: 14,0 m.

(3) Az L2/A/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az építési övezetek telkein a 3. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

3. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L2/A/1	801/1200	K	30	- / 12,5	55	40	1,2
L2/A/2	400/800	Z	40	- / 6,0	45	45	1,0
L2/A/3	400/800	K	30	- / 7,5	55	40	1,0
L2/A/4	400/800	K	30	- / 6,0	55	40	0,7
L2/A/5	801/2000	K	50	- / 16,5	35	60	2,5
L2/A/O	2000/ -	K	40	- / 18,0	30	45	2,5

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L3) *2

29. §

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 120 m²-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

- a) szabadonálló beépítés esetén: 22,0 m,
- b) ikres beépítés esetén: 15,0 m.

(3) Az L3/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az építési övezetek telkein a 4. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

4. sz. táblázat*3

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
---------------------	--	---------------	---	---	-------------------------------	---	---

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 18. §-a

² Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 19. §-a

³ Módosította a 16/2014. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a

	telekterület [m ²]		mértéke [%]	[m]	[%]	mértéke [%]	mértéke [m ² /m ²]
L3/1	801/1200	K	30	- / 12,5	55	40	1,2
L3/2	801/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
L3/3	400/800	K	30	- / 7,5	55	40	1,0
L3/4	801/1200	K	25	- / 6,0	55	35	0,8
L3/5	400/800	K	30	- / 6,0	55	40	0,7
L3/6	400/800	K	30	- / 4,5	55	40	0,6
L3/S	K	K	30	K	55	40	0,8
L3/O	1500 / -	K	40	- / 12,5	40	40	1,5
L3/7	K	K	30	- / 9,0	55	40	1,2

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Intenzív kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások (L4) *¹

30. §

- (1) Az építési övezet telkein
- 400 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb egy,
 - 400 m², vagy annál nagyobb, de 700 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb kettő,
 - 700 m², vagy annál nagyobb, de 1000 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb három,
 - 1000 m² vagy annál nagyobb telekméret esetén legfeljebb négy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:
- szabadonálló beépítés esetén: 19,0 m,
 - ikres beépítés esetén: 14,0 m.
- (3) Az L4/S1 és L4/S2 építési övezetekben a 4. melléklet szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (4) Az L4/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetek telkein az 5. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

5. sz. táblázat*2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L4/1	801/1200	K	25	- / 6,0	60	35	0,7
L4/2	801/1000	K	25	- / 7,5	60	35	0,7
L4/3	400/800	K	30	- / 6,0	55	40	0,7
L4/S1	K	IK	25	K / - ⁽¹⁾	55	K	0,5
L4/S2	K	IK	K	K / - ⁽¹⁾	55	K	0,5
L4/O	2000 / -	K	50*	- / 7,5	50	40	1,0
L4/O1	2000 / -	SZ	50*	- / 7,5	45*	40	1,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 20. §-a

² Módosította a 39/2017. (IX.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a

⁽¹⁾ átalakítás esetén az eredeti párkánymagasságot maximum 45 cm-rel lehet növelni, az eredeti párkánymagasság 3,60 m, L4/S1 építési övezetben a fióktető (keresztszárny) magassága a fióktető magasságának 80%-a lehet

Telepszerű lakóterületekre vonatkozó előírások (L7) *¹

31. §

(1) Az L7/K (kialakult állapotú) építési övezetbe tartoznak az 1990 előtt létesült lakótelepek. A ZKSZT-n lehatárolt lakótelepi egységekre kell vonatkoztatni az alábbi előírásokat:

- a) A beépítés mértéke csak az alábbi feltételek együttes fennállása esetén növelhető:
- aa) a zöldfelület nagysága nem csökkenhet a lakótelepi egység területének 50%-ánál kevesebbre,
 - ab) a bővítés során a lakótelepi egységen belül az önálló rendeltetési egységek száma sem épületenként, sem összességében nem növekedhet,
 - ac) a bővítéshez tartozó parkoló férőhelyek biztosíthatók.

b) *² Ahol az a) pontban meghatározott feltételek együttes teljesülése a bővítést lehetővé teszi, az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6-6 méter széles, a keskenyebb (vég) homlokzatok esetében 2-2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként, lakások bővítésére, vagy a földszinti lakások helyén kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek céljára, továbbá felvonó létesítésére.

c) Az építési övezet meglévő épületein legfeljebb egy használati szint létesíthető emelet ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével a legfeljebb földszint + 4 emeletes vagy annál alacsonyabb épületek esetén. A földszint + 4 emeletesnél magasabb épületek esetén további használati szint emelet ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével nem létesíthető.

(2) Olyan L7/K építési övezetben, ahol a ZKSZT-n nem szerepel lakótelepi egység lehatárolás, az építési övezeti paramétereket a tényleges telekméretre kell vonatkoztatni.

(3) Az L7/U építési övezet telkein kizárólag kereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el.

(4) Az L7/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az építési övezetek telkein a 6. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

6. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szinterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
L7/SP	- / 10 000	SZ	25	- / 12,5	50 (35) ⁽¹⁾	40	0,7
L7/K	K	K	45 ⁽²⁾	- / 30,0	50 ⁽²⁾	50 ⁽²⁾	2,5 ⁽²⁾
L7/SZ	- / 10 000	SZ	35	- / 13,5	50	55	2,2
L7/U	1000 / 3000	SZ	60	- / 10,5*	35	65	2,4
L7/O	1500 / -	SZ	40	- / 12,5	40	45	2,5

jelmagyarázat: K kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

⁽¹⁾ nem szilárd, biológiailag aktív burkolatú sportpályák esetén

¹Módosította a 41/2012. (IX.06.) rendelet 21. §-a

²Módosította a 38/2012. (IX.25.) rendelet 48. § b)

(2) lakótelepi egységre vonatkoztatva, amelybe beleszámít a ZKSZT-n lehatárolt területet határoló utak úttengelyig terjedő területe, továbbá a lakótelepi egységen belüli, övezetbe nem sorolt közterületek

32. § *¹

33. § *¹

34. § *¹

Városcsözponti területekre vonatkozó előírások (VK) *²

35. §

(1) A VK/1 építési övezetben telkenként legfeljebb 15.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető. A VK/1 építési övezet Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Lőcsei út által határolt területén a szintterületi mutatóból legfeljebb 0,55 m²/m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

(2) A VK/1 építési övezet Csömöri út menti telkein az előírt legkisebb zöldfelület 20%-át a Csömöri úttal párhuzamosan, összefüggően, legalább 5,0 m szélességgel kell kialakítani.

(3) A VK/1 építési övezet telkein lakás nem létesíthető.

(4) A VK/2 építési övezetben telkenként legfeljebb 6.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

(5) Az építési övezetek telkein a 7. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

7. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
VK/1	12000/18000	Z	50	7,0 / 18,00	30	70	2,35
VK/2	2000/15000	Z	80	12,50 / 15,00	20	80	3,50

Intézményterületekre vonatkozó előírások (I) *³

36. §

(1) Az építési övezet telkein – az I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezetek kivételével – a tulajdonos, a használó vagy személyzet számára szolgáló legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m² nagyságú, önálló lakó- vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2)*⁴ I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető, kivéve a Miskolci utca-Rákospatak -Szugló utca által határolt tömbben, ahol lakófunkció és szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.”

(3) Az I/K1, I/K2 és I/K3 építési övezet telkein kizárólag kiskereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el.

¹ Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § h) pontja

² Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 22. §-a

³ Módosította a 41/2012. (IX.06.) rendelet 23. §-a,

⁴ Módosította a 2/2018. (II.19.) rendelet 1. § (1) bekezdése

(4) *1 Az I/O1 és I/O2 építési övezetek telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezetek területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az I/1-I/7 építési övezetekben legfeljebb 6.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

(6) Az építési övezetek telkein a 8. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

8. sz. táblázat *2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
I/1	1000/3000	K	40	- / 10,5	35	50	2,0
I/2	15000/-	SZ	50	6,0 / 18,0	45	55	3,0
I/3	K	K	50	- / 10,5	35	50	2,5
I/4	15000/-	SZ	30	- / 10,5	35	30	1,5
I/5	25000/-	SZ	10	- / 10,5	35	15	0,5
I/6	1500/2000	SZ	50	- / 13,5	35	50	3,0
I/7	1500/3000	Z	50	- / 18,0	35	50	3,0
I/K1	1000/3000	SZ	60	- / 10,5	35	65	2,4
I/K2	15000/-	SZ	40	- / 12,5	35	50	2,0
I/K3	5000/-	SZ	60	- / 30,0	35	65	3,0
I/O1	2000/-	K	40	- / 12,5	35	45	2,0
I/O2	2000/-	K	40	- / 18,0	35	45	2,5
I/LA1	1500/2000	Z	50	- / 18,0	35	60	3,0
I/LA2	800 / -	SZ	40	- / 15,0	35	50	2,0+0,5*
I/LA3	800/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
I/8	1000/5000	SZ	40	- / 10,5	35	50	2,0
I/E	2000/-	Z	50	7,5/18,0	30	60	2,50

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

*A szintterületi mutató +0,5 értéke kizárólag parkoló létesítésére vehető igénybe.

(7)*3 Az I/E építési övezet Thököly út – Izsó utca – Abonyi utca – Zichy Géza utca által határolt területén:

a) a csatlakozó L3/1 jelű építési övezetbe sorolt lakóterülettel közös telekhatárok mentén a szabályozási tervben meghatározott, nem beépíthető területet kell kialakítani;

¹ Módosította az 50/2013. (XI.27.) rendelet 1. §-a és az 5/2017.(I.31.) rendelet 1.§ (1) bekezdése

² Módosította a 21/2014. (VIII.27.) rendelet 12. §-a , a 2/2018. (II.19.) rendelet 1.§ (2) bekezdése

³ Beiktatta az 5/2017.(I.31.) rendelet 1.§ (2) bekezdése

- b) a csatlakozó L3/1 jelű építési övezetbe sorolt lakóterülettel közös telekhatárok mentén kialakított nem beépíthető terület
- ba) határvonalán a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 9,5 méter,
- bb) határvonalától a Thököly út felé távolodva a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a szomszédos telken álló épülettől mért távolságának másfélszeresét, az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság keretei között.
- c) a legkisebb zöldfelület előírt mértékéből legfeljebb 5% tetőkertként is kialakítható a külön jogszabály keretei között.
- d) a 32785 és a 32788 hrsz-ú telkek egyesítését megelőző beépítés esetén a telkek közös telekhatárán épületközt kell kialakítani.

Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ) *1

37. §

(1) Az építési övezet telkein lakófunkció – az IZ/L építési övezet kivételével – nem létesíthető, a tulajdonos, a használó vagy személyzet számára szolgáló legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m² nagyságú lakó-, vagy szálláshely szolgáltató egység kivételével.

(2)*3 IZ/L építési övezet telkein lakó-, és szálláshely szolgáltató funkció a bruttó szintterület legfeljebb 80%-án létesíthető, kivéve a Miskolci utca – Rákos-patak – Szugló utca által határolt tömbben, ahol lakófunkció és szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.

(3)*2 Az IZ/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Az építési övezet területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az építési övezetekben telkenként legfeljebb 500 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

(5) Az építési övezetek telkein a 9. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

9. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
IZ/1	1500/ -	K	35	- / 12,5	50	40	2,0
IZ/2	2000/ -	K	35	- / 10,5	50	35	1,5
IZ/3	30000/ -	SZ	35	- / 16,5	50	50	2,2
IZ/4	15000/ -	SZ	35	- / 12,5	50	50	2,0
IZ/O	2000/ -	SZ	35	- / 12,5	50	45	2,0
IZ/L	2000/ -	SZ	25	- / 18,0	50	50	1,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 24. §-a

*2 Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 13. §-a

*3 Módosította a 2/2018. (II.19.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése

(6)*4 A 31373/8 hrsz.-ú ingatlan a Rákos-patak (30644) hrsz.-ú ingatlan telekhatárától mért legalább 4 - legfeljebb 12 méter széles (legfeljebb 2.000 m²) sávját közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani rekreációs célokat is szolgáló gyalogos sétány kialakítása céljából.

38. § *2

39. § *2

40. § *2

Iparterületek (IP-ET) *1

41. §

Az építési övezet telkein a 10. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

10. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
IP-ET	-/10000	K	35	- / 18,0	40	50	2,4

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Munkahelyi területek szabályozási előírásai (M) *3

42. §

(1) Az M/3 építési övezet telkein az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

a) Az építési övezet telkein, a megengedett legnagyobb szintterület 2/3 részén csak olyan fő rendeltetésű épületek és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek helyezhetők el, melyek az I építési övezetben is megengedettek. (Pl. kapcsolódó szálláshelyek) Az építési övezet telkein - a tulajdonosi, a bérlői, az őrzéssel, védelemmel összefüggő tevékenységhez kapcsolódó egy db, legfeljebb nettó 120 m² gondnoki lakás kivételével - lakás nem létesíthető.

b) Az épületek közterületre néző homlokvonalát min. 50%-ban az építési hely határára kell helyezni.

c) A Hungária körút felé új kapubehajtó, útcsatlakozás nem létesíthető. Az új beépítések közötti kiszolgálását a lakó utcákról kell biztosítani.

(2) Az építési övezetek telkein a 11. sz. táblázat szabályozási határértékeket kell betartani:

11. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
M/1	-/1500	K	45	- / 18,0	25	45	2,4
M/2	-/K	K	60	- / 18,0	25	60	2,4
M/3	-/2500	Z	60	- / 27,0	20	70	3,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 25. §-a

*2 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § i) pontja

*3 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 26. §-a

*4 Beiktatta a 2/2018. (II.19.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése

Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek szabályozási előírásai (MZ) *1

43. §

Az építési övezetek telkein a 12. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

12. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
MZ/1	1500/ -	SZ	35	- / 18,0	35	40	2,5
MZ/2	1500/ -	SZ	35	- / 12,5	35	40	1,5

44. § *2

45. §*2

Jelentős egészségügyi létesítmények területei (K-EÜ) *3

46. §

Az építési övezet telkein a 13. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

13. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
K-EÜ	2000/ -	K	35	- / 20,0	40	45	2,5

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Tematikus intézményparkok területei (K-TP) *4

47. §

Az építési övezet telkein a 14. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

14. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
K-TP/1	10.000/-	K	35	- / 20,0	40	50	2,0
K-TP/2	10.000/-	K	35	- / 27,0	40	40	2,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Városi jelentőségű kiemelt sportterületek (K-SP) *5

48. §

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 27. §-a

*2 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § j) pontja

*3 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 28. §-a

*4 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 29. §-a

*5 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 30. §-a

Az építési övezetek telkein a 15. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

15. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
K-SP/1	50.000/-	SZ	35	- / 30,0	40 (30*)	35	2,0
K-SP/2	50.000/-	SZ	30	4,5/15,0	40	35	1,0
K-SP/3	3000/-	SZ	30	- / 10,5	50	35	1,0

jelmagyarázat: *OTÉK eltéréssel, nem szilárd, biológiailag aktív burkolatú sportpályák esetén

Különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területek (KV-IK)*1 49. §

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(2) Az építési övezetek telkein a 16. sz. táblázat szerinti szabályozási értékeket kell betartani:

16. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
KV-IK	25.000/-	SZ	40	- / 18,0	40	50	2,0

Energiaszolgáltató területek (KV-EN) *1 49/A. §

Az építési övezet telkein a 17. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

17. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
KV-EN	2000/-	SZ	40	K / K	25*	50	2,0

jelmagyarázat: *: OTÉK eltéréssel

50. § *2

51. § *2

Közlekedési célú közterületek (KL-KT) *3 52. §

Az országos és összvárosi jelentőségű közlekedési területek (belterületi I. rendű főutak) a ZKSZT-n szürkével jelzett utak.

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 31. §-a

*2 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § k) pontja

*3 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 32. §-a

52/A.§ *8

Közlekedési célú közterületek (KL-KT) övezet Kacsóh Pongrác út – 29834/3 hrsz.-ú KL-VA övezet – Erzsébet királyné útja – Hungária körút által határolt területén a szabályozási terven jelölt helyen kizárólag gyalogos aluljáró akadálymentes elérését biztosító építmény létesíthető.

53. § *6

54. § *6

55. § *6

Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-KÉ) *1

56. §

Az övezet telkein a közlekedéssel kapcsolatos építményeket a közlekedési igényeknek és biztonsági előírásoknak megfelelően lehet elhelyezni.

Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-VA) *2

57. §

Az övezeten belül a vasúti közlekedés építményei és a vasútüzemi fenntartás építményei céljára telekalakítás megengedett a vasútközlekedési és biztonsági előírások maradéktalan betartása mellett, a KL-VA keretövezet határokön belül.”

58. § *7

Fásított köztér (Z-FK) *3

59. §

A Z-FK/1 övezet területén legfeljebb 12 m²/egység, soroltan legfeljebb három, önálló hírlap árusító, virágkereskedő, fagyaltot és üdítő italt árusító pavilon helyezhető el. Az egység, egység-csoportok egymástól légvonalban mért telepítési távolsága nem lehet kevesebb 300 méternél.

Közkert (Z-KK) *4

60. §

Az övezet telkein játszókert, pihenőkert és speciális rendeltetésű kert létesíthető.

Közparkok (Z-KP)*5

61. §

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 33. §-a

*2 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 34. §-a

*3 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 35. §-a

*4 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 36. §-a

*5 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 37. §-a

*6 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § 1) pontja

*7 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § m) pontja

*8 Beiktatta az 50/2016. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. § -a

(1) A Z-KP/3 építési övezet Fogarasi út – Róna utca – Kerepesi út – Pillangó park által határolt területén belül terepszint alatti mélygarázs csak a keretövezetben megengedett egyéb, fő rendeltetésű épület kiszolgálására létesíthető az épület részeként, önálló építményként nem építhető.

(2)*6

(3) Az övezet telkein a 18. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

18. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²]
Z-KP/3	10.000/-	SZ	2	- / 7,5	75	2	0,02

Városi parkok (Z-VP) *1

62. §

Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek (Z-EZ) *2

63. §

64. § *5

Erdőterületek (E-VE)*3

65. §

Az övezet telkein építmény nem helyezhető el.

Közművek

66.§ *7

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 38. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48.§ b)

*2 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 39. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48.§ b)

*3 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 40. §-a

*4 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 41. §-a

*5 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § n) pontja

*6 Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 14. § -a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48.§ b)

*7 Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 15. § -a és a 22/2016. (III.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályon kívül helyezte a 38/2017. (IX.25.) rendelet 48.§ b)

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

67.§ *1

Az alábbiakban felsorolt tömbökön belül a ZKSZT-n jelölt telkeken a beépítés feltétele a humán infrastruktúra kapacitásának biztosítása:

- a) Dózsa György út – Ajtósi Dürer sor – Hermina út – Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Vágány utca,
- b) Mexikói út – Erzsébet királyné útja – Columbus utca – M3-as autópálya bevezető szakasza,
- c) Ajtósi Dürer sor – Zichy Géza utca – Abonyi utca – Cházár András utca,
- d) Thököly út – Izsó utca – Abonyi utca – Zichy Géza utca,
- e) Nagy Lajos király útja és Egressy tér,
- f) Csömöri út – Cinkotai út – Németpróna utca – Miskolci utca,
- g) Egressy út – Miskolci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca,
- h) Remény utca – Gvadányi utca – Rátót utca – Egyenes utca – Füredi utca – Szuglói körvasút sor,
- i) Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz.-ú közterület – Nagy Lajos király útja

által határolt terület.

Záró rendelkezések

68. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2)*3

(3)*3

(4) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni, kivéve az (5) bekezdésben meghatározottakat.

(5)*2 E rendeletnek a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosításait az Egressy út – Miskolci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca által határolt területre vonatkozóan 2013. szeptember 15-étől kell alkalmazni.

*1 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 42. §-a

*2 Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 43. §-a

*3 Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 47. § o) pontja

69. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja. *¹

Rátonyi Gábor
polgármester

Dr. Szikora Zsolt
jegyző

¹ Hatályba léptette: a 35/2009. (IX.21.) rendelet 1. §-a

- 1. melléklet a 19/2003. (VII.08.) sz. rendelethez *¹*²*⁵**
- 2. melléklet a 19/2003. (VII.08.) sz. rendelethez *¹*²*³*⁴*⁵**
- 3. melléklet a 19/2003. (VII.08.) sz. rendelethez *¹*²*⁴**
- 4. melléklet a 19/2003. (VII.08.) sz. rendelethez**

¹ Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 44. §-a

² Módosította az 50/2013. (XI.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a

³ Módosította a 22/2016. (III.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a

⁴ Módosította a 39/2017. (IX.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a

⁵ Módosította a 2/2018.(II.19.) önkormányzati rendelet 3. §a

M5 melléklet *¹

M6 melléklet *¹

M7 melléklet *¹

M8 melléklet *¹

1. számú függelék *²

2. számú függelék *²

3. számú függelék *²

4. számú függelék *²

5. számú függelék *²

6. számú függelék *²

7. számú függelék *²

8. számú függelék *²

9. számú függelék *²

10. számú függelék *²

11. számú függelék *²

¹ Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § p) pontja

² Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § q) pontja

Általános indokolás

A Képviselő-testület 2000. december 5-én elfogadta a kerület egészére kiterjedő Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatát (ZKVSZ) a 40/2000.(XII.12.) számú rendelettel.

Az eltelt idő alatt szerzett jogalkalmazási tapasztalatok alapján javasoljuk a ZKVSZ módosítását.

A módosítások mennyisége indoklatta teszi a korábbi rendelet hatályon kívül helyezését és egy új rendelet megalkotását. A 40/2000.(XII.12.) számú rendelet tartalmazza azokat a rendelkezéseket is, amelyek időközben a 9/2002.(IV.9.) sz. Képviselő-testületi rendelettel jóváhagyott - a zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló - rendeletben szabályozhatók.

Jelen rendelet szabályozza Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének (ZKSZT) elfogadását is. A kerület egészére kiterjedő szabályozási tervet és szabályzatot együttesen – az összes vonatkozó jogszabállyal együttesen – kell alkalmazni.

Az eddig elfogadott részletes rendezési, ill. szabályozási tervekről szóló helyi rendeleteket és határozatokat javasoljuk hatályon kívül helyezni.

A széleskörű társadalmi egyeztetés alapján keletkezett véleményeket, valamint az államigazgatási egyeztetés befejezéseként létrejött minisztériumi véleményt, a már többször egyeztetett ZKSZT tervanyagát és a ZKVSZ módosítását egybedolgoztuk a Belügyminisztérium szakmai véleménye alapján.

A tervlapokon jelölt építménymagasság paraméterek mértékét és területi lehatárolását a tényadatok, a lakossági igények, az államigazgatási és társadalmi egyeztetés figyelembe vételével a döntéshozók előzetes véleménykérésével állapította meg a Képviselő-testület.

A magasságok lokális csökkentése, illetőleg esetenkénti növelése (jellemzően a tömegközlekedési főutak mentén) az építés helyi rendjének konszenzuson alapuló egészséges fejlődést támogató kialakítása egész Budapestre nézve is társadalmi közérdek.