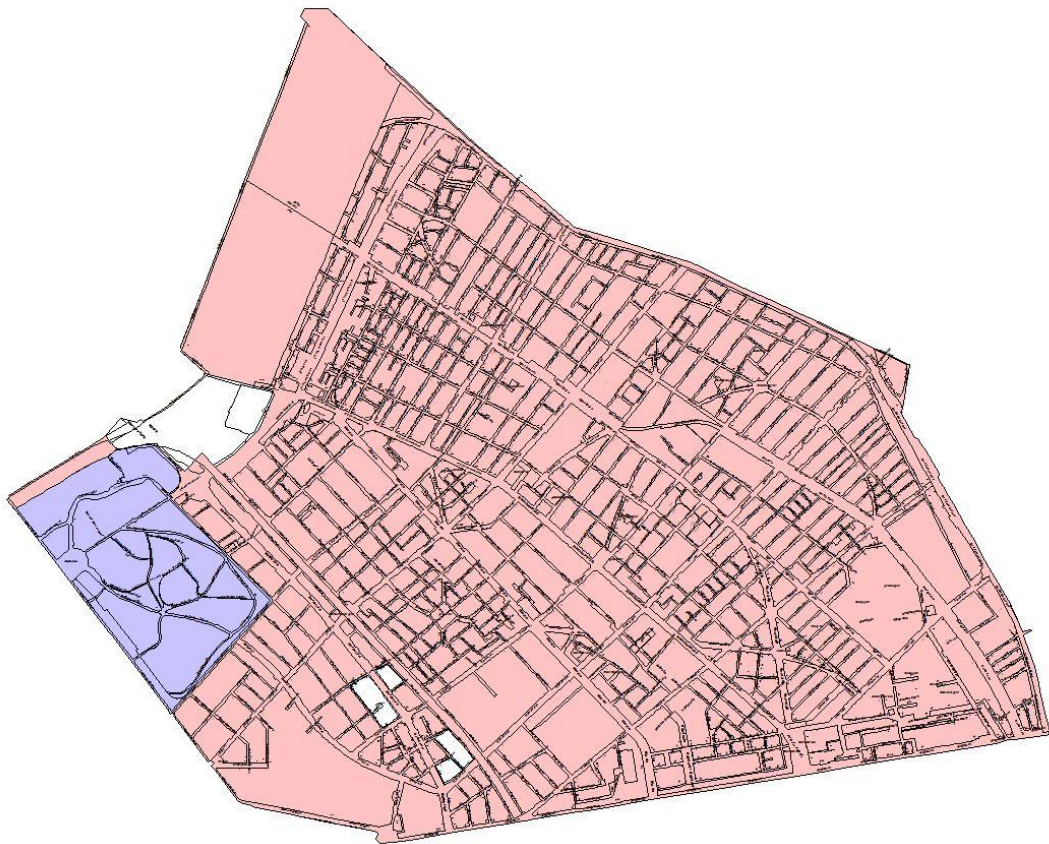


Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő-testületének  
Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának,  
valamint Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII.08.) sz.  
önkormányzati rendeletének időbeli hatálya

- ZKVSZ (2012.) - ZKSZT (2012.)
- ZKVSZ (2003.) - ZKSZT (2003.)
- 32/2014. (VII.15.) Főv. Kgy. rendelet



**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.), 16/2014.(V.19.), valamint a 21/2014. (VIII. 27.) 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 Zugló 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) \*<sup>1</sup> 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.

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

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

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) \*<sup>7</sup>

(4)\*<sup>1</sup> 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) \*<sup>5</sup> Közterületről látható építési tevékenységet megelőzően a főépítéssel egyeztetni kell.

## 2.§ \*<sup>2</sup>

### Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

#### 3. § \*<sup>3</sup>

(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. § \*<sup>4</sup>

(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 m<sup>2</sup>/parkolóhely területtel számolva) csökkenteni kell.

(3) \*<sup>6</sup> 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).

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

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

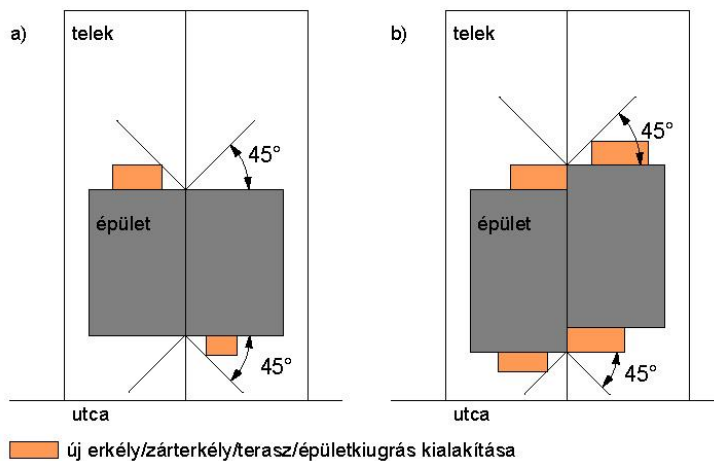
<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 3. §-a

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

<sup>5</sup> Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a

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

<sup>7</sup> 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)\*<sup>1</sup> 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) \*<sup>2</sup> 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) \*<sup>3</sup> Lakóépületek esetén a főépítmény és melléképítmény tűzfalának telekhatárra vetített összesített hossza 20 méternél nagyobb nem lehet.

(7c) \*<sup>4</sup> 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 építészeti 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) \*<sup>5</sup> Terepszint felett a hátsókertben a melléképítmények közül kizárólag kerti építmény helyezhető el.

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

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

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

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

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

(10) Az épületekben kialakítható legfelső huzamos emberi tartózkodásra szolgáló szint burkolt padlószintje 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,

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) Tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki.

(12)\*<sup>4</sup> Tetőtér beépítés során homlokzatonként csak azonos szemöldökmagasságú tetőtéri ablak építhető be. Kivételt képez ez alól a tető és a kémények megközelítésére szolgáló tetőkibúvó ablak.

(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\*<sup>5</sup>**

#### **4/A. §**

(1) Telekhatáron kerítés kizárólag áttört kialakítással létesíthető, kivéve

a) a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tárolót vagy

b) az oldalsó vagy hátsó telekhatáron elhelyezett nyitott gépkocsi tárolónál létesülő tömör kerítés szakaszt.

(2) Kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló utcafronti szélessége, amennyiben az tömör kialakítású, nem haladhatja meg a 2 métert.

(3) Oldal- és hátsókert esetén, a telekhatár mentén elhelyezett gépkocsi tárolóhelynél minimum 1,60 m magas tömör kerítést kell építeni, melynek hossza nem haladhatja meg a gépkocsi tárolóhely hosszát, de maximum 12 métert.

(4) A kerítések és kapuk áttörtségének mértéke a tömör lábazat feletti részen minimum 30%, a kerítés maximális magassága 2 méter.

(5) Tömör lábazat magassága legfeljebb 0,6 méter lehet, felülete csökkenteni az áttörtség minimum meghatározott értékét.

(6) Közterület felől induló gépkocsi lehajtó esetén kötelező kaput építeni a közterületi telekhatárra, ebben az esetben - a kapu mellett - előkert és közterület határán kötelező kerítést építeni.

#### **5. § \*<sup>1</sup>**

#### **6. § \*<sup>2</sup>**

### **A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések**

#### **7. § \*<sup>3</sup>**

(1) \*<sup>6</sup> 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

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

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

<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX. 06.) önkormányzati rendelet 5. §-a

<sup>4</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése

<sup>5</sup> Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 4. § -a

<sup>6</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése

céljára átadott magánterületi határon telkenként vagy 30,0 méterenként egy, legfeljebb 6,0 m szélességű gépkocsi behajtó alakítható ki.

(2) \*<sup>3</sup> Zártsorú beépítés esetén, az udvar megközelítésére az utcafrontról 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)\*<sup>4</sup> 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)\*<sup>5</sup> Csak akkor lehet szabadtéri gépkocsi tároló helyet a hátsókertben, vagy az oldalkertben kialakítani, ha a hátsókert, vagy az oldalkert szélessége legalább 3,5 méter.

(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)\*<sup>6</sup> Saroktelek vagy átmenő telek esetén mindkét közterületi telekhatáron létesíthető egy áthajtó vagy behajtó.

## **Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai**

### **8. § \*<sup>1</sup>**

(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 \*<sup>2</sup>**

### **9. §**

(1) A helyi (kerületi) területi védelem alá tartozó területen a telkek utcai szélességét, épületek, kerítések tagolását – telekalakítás esetén is – meg kell őrizni. Az utcaképet, az épületek tömeg-, tetőzet- és homlokzati ritmusát, jellegét építési tevékenységgel megváltoztatni csak az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján, az abban rögzített értékek megtartásával, védelmének biztosításával lehet.

(2) A helyi (kerületi) területi védelem alatt álló terület épületeinek közterületről látható homlokzatain, tetőzetén, a telek elő-, oldal- és hátsókertjében, vagy kerítésein hirdető- és reklámbereendezés – cégér kivételével – nem helyezhető el. A cégér méretét, elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy az ne legyen zavaró hatású, az épület érintett homlokzatának egybefüggő, tagozat, vagy díszítés nélküli függőleges felületére kerüljön, a homlokzat, az

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 6. §-a

<sup>2</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 7. §-a

<sup>3</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése

<sup>4</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése

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

<sup>6</sup> Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése

épület tömegének tagolásához is igazodjon, díszítő elemet, motívumot, felületburkolati váltást ne takarjon, részben sem.

### **A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló értékek \*1**

#### **10. §**

(1) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek utcai homlokzatán a nyílászárók színének, osztásainak, tok- és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti, építéskori állapot szerinti visszaállítása szerint megengedett. Az épületek felújítása, belső átalakítása, a meglévő homlokzat struktúrája, rekonstrukciója csak az épület eredeti tervei szerint, vagy az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján, az abban rögzített értékek megtartásával, védelmének biztosításával lehet.

(2) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek tetősíkjainak a hajlásszöge az eredeti állapotnak megfelelően alakítható. Eredeti tervek hiányában az építészeti örökség helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján, az abban rögzített értékek megtartásával, védelmének biztosításával lehet.

(3) Amennyiben helyi (kerületi) értékvédelem alatt álló épület eredeti állapotának helyreállítása során az építési övezetre megállapított minimális oldalkert, hátsókert mérete nem tartható, az oldalkert, hátsókert legkisebb mérete az épület arra néző homlokzata tényleges magasságának a fele, de legkevesebb 3,0 méter lehet.

(4) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló magastetős épületek tetőfedésének anyaga csak az épület építési időszakában ismert, használt anyagú lehet.

(5) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek utcai homlokzatán külső tokos redőny beépítése és kirakatszekrény kihelyezése tilos.

(6) \*3 A helyi (kerületi) védelem alatt álló épületek homlokzati felületeinek részleges felújítása, átszínezése nem megengedett.

(7) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épület közterületről látható homlokzatain, tetőzetén, a telek elő-, oldal- és hátsókertjében, vagy kerítésein hirdető- és reklámberendezés – cégér kivételével – nem helyezhető el. A cégér méretét, elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy az ne legyen zavaró hatású, az épület érintett homlokzatának egybefüggő, tagozat, vagy díszítés nélküli függőleges felületére kerüljön, a homlokzat, az épület tömegének tagolásához is igazodjon, díszítő elemet, motívumot, felületburkolati váltást ne takarjon, részben sem.

### **Az épületek homlokzataira vonatkozó általános rendelkezések\*2**

#### **11. §**

(1) Az épületek közterületről látható homlokzatainak és kapcsolódó tűzfalainak egy homlokzaton belüli részleges felújítása vagy átfestése nem megengedett.

(2) Tető és előtető fedésére bitumenes zszindely, bitumenes lemez, cserepes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala nem alkalmazható.

(3) Meglévő épület homlokzatán nem építhető be a homlokzatra jellemzőtől eltérő színű, valamint eltérő osztású nyílászáró.

(4) Előtető és védőtető csak a homlokzat architektúrájához és színezéséhez illeszkedően építhető be.

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 8. §-a

<sup>2</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 9. §-a és a 21/2014. (VIII. 21.) önkormányzati rendelet 7. §-a

<sup>3</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-a

(5) Épületek ideiglenesen vagy véglegesen szabadon maradó tűzfalaira tűzfalkép felfesthető, de csak egyenletes megvilágítással vagy megvilágítás nélkül. Tűzfalkép reklám céljára nem szolgálhat.

(6) Gázmérőt, villanyórát az L1, L2, L3 és L7-es építési övezetekben az épületek közterületi homlokzatán nem szabad elhelyezni.

(7) Új épület létesítése esetén a rendeltetési egységek hűtését ellátó berendezések helyét közterületről nem látható módon kell biztosítani.

(8) Kondenzvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az közterületre vagy szomszéd telekre ne folyjon át.

(9) Homlokzat- és tetőfelújításkor a használaton kívüli korábbi tartókat, antennákat, reklámtartó szerkezeteket, hírközlési, elektromos és gépészeti vezetékeket és egyéb funkciójú csöveket el kell távolítani.

(10) Homlokzati síkon gépészeti, hírközlési, elektromos és egyéb funkciójú cső, kábel valamint vezeték – villámhárító és esővíz levezető csatorna kivételével – új épület létesítése esetén nem vezethető.

(12) Antenna csak a tetőn helyezhető el.

(13) Napelem és napkollektor magastető esetén csak a tető síkjával párhuzamos síkon helyezhető el.

(14) Napelem és napkollektor lapostető esetén a külső homlokzati sík és a legfelső teljes építményszint záró szerkezet felső síkja által meghatározott metszéspontról az építmény irányában indított 45 % alatt vont síkon belül helyezhető el.

(15) Riasztó és kamera berendezéseket úgy kell elhelyezni a homlokzaton, hogy azok egy homlokzati síkból kiugró elem közelében (pl. eresz, előtető, erkély), rejtőzködve jelenjenek meg.

(16) Új parapet konvektor nem létesíthető, meglévő parapet konvektor nem helyezhető át.

## **Rendelkezők cégér, cégtábla és reklámfelületek kialakítására \*<sup>1</sup>**

### **11/A. §**

(1) Épület homlokzatán cégér az épület homlokzati síkjára csak merőlegesen helyezhető el, cégtábla az épület homlokzati síkjával csak párhuzamosan, a homlokzati síkból ki nem fordulva helyezhető el. Csak olyan cégér és cégtábla helyezhető el, amely az épületben levő rendeltetési egységre, az abban folytatott tevékenységre vonatkozik. Cégér és cégtábla rendeltetési egységenként 1-1 db helyezhető el, kivéve a sarki rendeltetési egységet, ahol eltérő homlokzatonként további 1-1 db helyezhető el.

(2) Cégtábla mérete nem haladhatja meg a rendeltetési egység homlokzatonkénti felületének 10 %-át.

(3) Cégér homlokzatra merőleges felülete nem haladhatja meg a 0,8 m<sup>2</sup>-t, vastagsága a 0,3 métert.

(4) Reklámvilágítással, épület díszkivilágítással, telken belüli tér- és épületvilágítással káprázást, vakító, ártó fényhatást okozni, a közúti és vasúti közlekedés biztonságát veszélyeztetni, más építmény vagy telek használatát korlátozni tilos.

(5) Reklám, cégér vagy cégtábla sem magastetőn, sem lapostetőn nem helyezhető el, kivéve az L7 építési övezetet.

(6) Épületek üvegfelületein, közmű építményeken, közterület felőli kerítéseken, támfalakon, előkertekben reklámfelület – méretétől függetlenül – nem helyezhető el, nem létesíthető.

<sup>1</sup> Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 8.§-a



(7) Épületek falán, tűzfalán reklámfelület – méretétől függetlenül –csak az L7 építési övezetben helyezhető el, épületenként legfeljebb 2 db.

(8) Átfeszítés, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos és kulturális, illetve nemzeti eseményekhez kötötten és meghatározott időre helyezhető ki.

(9) Az épületek homlokzatain elhelyezett reklámfelület épületdísz, díszítő tagozatot nem takarhat el.

## **Rendelkezések a közterületek kialakítására**

### **12. § \*<sup>1</sup>**

(1) 12 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklám célú berendezés a kerület közigazgatási területén nem helyezhető el.

(2) \*<sup>9</sup>

(3)\*<sup>4</sup> Út menti reklám célú berendezés kilométerenként összesen legfeljebb 5 db helyezhető el úgy, hogy azok egymástól mért távolsága legalább 50 méter legyen.

(4)\*<sup>5</sup> Közterületen vendéglátóteraszok csak nyitottan, legfeljebb ponyvaszerkezetű árnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően a homlokzathoz illeszkedően létesíthetők. Közterületi vendéglátó teraszok létesítésénél – amennyiben azok a közterület csatlakozó terepszintjénél magasabban kerülnek kialakításra – a közterület egyéb részeitől való elkülönítést határoló elemekkel kell biztosítani (pl. mobil kerítés, virágláda, zöldsövény).

(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) \*<sup>6</sup> 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 m<sup>2</sup>-t, csoportosan telepítve legfeljebb 3 db (összesen 36,0 m<sup>2</sup> összefüggő területen) helyezhető el.

(8) \*<sup>7</sup> Pavilon nem telepíthető meglévő földszintes üzletek homlokzatától számított 10 m-es szakaszon belül.

(9) \*<sup>8</sup> Időszakos jelleggel (pl. karácsonyi vásár) legfeljebb 45 napos időtartamra a ZKSZT-n nem jelölt helyen is létesíthető pavilon.

### **13. § \*<sup>2</sup>**

#### **Az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértéke \*<sup>3</sup>**

### **14. §**

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

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 10. §-a

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

<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 11. §-a

<sup>4</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése

<sup>5</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>6</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése

<sup>7</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése

<sup>8</sup> Beiktatta a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (5) bekezdése

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 12. § b) pontja

(2) Szabadonálló beépítési módú telkek esetén 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület, szeméttároló, totemoszlop, cégér helyezhető el.

(3) \*<sup>5</sup> 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. § \*<sup>1</sup>

## 16. § \*<sup>1</sup>

### Meglévő épületek

## 17. § \*<sup>2</sup>

(1) \*<sup>6</sup> 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. § \*<sup>3</sup>

## 19. § \*<sup>3</sup>

### Földszintekre vonatkozó előírások

## 20. § \*<sup>4</sup>

(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 metszéspontjánál (járdatőnél) legalább 1,5 m-rel magasabban kell kialakítani.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § d) pontja

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

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § e) pontja

<sup>4</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 13. §-a

<sup>5</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 10. § -a

<sup>6</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 11. § -a

(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 padlósínt 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 padlósínt 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 padlósínt magassága az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,0 m-rel magasabban került kialakításra.

### **A kialakult állapotú építési övezetek előírásai \*<sup>1</sup>**

#### **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. § \*<sup>2</sup>**

#### **23. § \*<sup>2</sup>**

### **Lakóterületek általános előírásai \*<sup>3</sup>**

#### **24. §**

(1) Zárt udvaros beépítési mód új építés esetén nem létesíthető.

(2) \*<sup>4</sup>

(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.

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

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

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

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

## 25. § \*1

### Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületre vonatkozó előírások (L1) \*2

#### 26. §

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi egység(ek) bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> lehet.

(2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 110 m<sup>2</sup>-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. sz. táblázat

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

### Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2) \*3

#### 27. §

(1) Az építési övezet telkein az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> lehet.

(2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m<sup>2</sup>-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) Önálló parkolóház létesítése esetén a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(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	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke
---------------------	--	---------------	---	---	-------------------------------	---	---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § g) pontja

<sup>2</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 16. §-a

<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 17. §-a

	[m <sup>2</sup> ]		[%]	[m]	[%]	[%]	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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

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

\*1

#### 28. §

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 200 m<sup>2</sup>-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. A 200 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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 m<sup>2</sup>-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

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

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

(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\*2

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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

a) 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb egy,

b) 400 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb, de 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb kettő,

c) 700 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb, de 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb három,

d) 1000 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telekméret esetén legfeljebb négy

önálló rendeltetési egység helyezhető el.

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

a) szabadonálló beépítés esetén: 19,0 m,

b) 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:

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

<sup>2</sup> Módosította a 16/2014. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a

5. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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 / -( <sup>1</sup> )	55	K	0,5
L4/S2	K	IK	K	K / -( <sup>1</sup> )	55	K	0,5
L4/O	2000 / -	K	50*	- / 7,5	50	40	1,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

\* OTÉK eltéréssel

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

## Telepszerű lakóterületekre vonatkozó előírások (L7) \*<sup>1</sup>

### 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) 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. A bővítés feltétele, hogy annak mértéke elérje az érintett homlokzati felület legalább 35%-át.

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:

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 21. §-a

6. sz. táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
L7/SP	- / 10 000	SZ	25	- / 12,5	50 (35) <sup>(1)</sup>	40	0,7
L7/K	K	K	45 <sup>(2)</sup>	- / 30,0	50 <sup>(2)</sup>	50 <sup>(2)</sup>	2,5 <sup>(2)</sup>
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

<sup>(1)</sup> nem szilárd, biológiailag aktív burkolatú sportpályák esetén

<sup>(2)</sup> 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. § \*<sup>1</sup>

### 33. § \*<sup>1</sup>

### 34. § \*<sup>1</sup>

## Városközponti területekre vonatkozó előírások (VK) \*<sup>2</sup>

### 35. §

(1) A VK/1 építési övezetben telkenként legfeljebb 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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) \*<sup>3</sup>

### 36. §

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

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

<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 23. §-a



(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 m<sup>2</sup> nagyságú, önálló lakó- vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető.

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

(4) \*<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

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

8. sz. táblázat \*<sup>2</sup>

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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	40	1,5+0,5 <sup>(1)</sup>
I/LA3	800/1200	K	30	- / 10,5	55	40	1,1
I/8	1000/5000	SZ	40	- / 10,5	35	50	2,0

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

<sup>(1)</sup> A szintterületi mutató +0,5 értéke kizárólag parkoló létesítésére vehető igénybe.

## Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ) \*<sup>1</sup>

### 37. §

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

<sup>2</sup> Módosította az 50/2013. (XI. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-a

<sup>3</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 12. §-a

(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 m<sup>2</sup> nagyságú lakó-, vagy szálláshely szolgáltató egység kivételével.

(2) IZ/L építési övezet telkein lakó-, és/vagy szálláshely szolgáltató funkció a bruttó szintterület legfeljebb 80 %-án létesíthető.

(3) \*<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
<b>IZ/1</b>	<b>1500/ -</b>	<b>K</b>	<b>35</b>	<b>- / 12,5</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>2,0</b>
<b>IZ/2</b>	<b>2000/ -</b>	<b>K</b>	<b>35</b>	<b>- / 10,5</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>1,5</b>
<b>IZ/3</b>	<b>30000/ -</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>- / 16,5</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>2,2</b>
<b>IZ/4</b>	<b>15000/ -</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>- / 12,5</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>2,0</b>
<b>IZ/O</b>	<b>2000/ -</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>- / 12,5</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>2,0</b>
<b>IZ/L</b>	<b>2000/ -</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>- / 18,0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>1,0</b>

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

**38. § \*<sup>2</sup>**

**39. § \*<sup>2</sup>**

**40. § \*<sup>2</sup>**

**Iparterületek (IP-ET) \*<sup>1</sup>**

**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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
<b>IP-ET</b>	<b>-/10000</b>	<b>K</b>	<b>35</b>	<b>- / 18,0</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>2,4</b>

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

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

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

<sup>3</sup> Módosította a 21/2014. VIII. 27.) önkormányzati rendelet 13. §-a

## Munkahelyi területek szabályozási előírásai (M) \*<sup>1</sup>

### 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 m<sup>2</sup> 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 kapubeajtó, útsatlakozás nem létesíthető. Az új beépítések közúti 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
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

## Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek szabályozási előírásai (MZ) \*<sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
MZ/1	1500/ -	SZ	35	- / 18,0	35	40	2,5
MZ/2	1500/ -	SZ	35	- / 12,5	35	40	1,5

### 44. § \*<sup>3</sup>

### 45. § \*<sup>3</sup>

## Jelentős egészségügyi létesítmények területei (K-EÜ) \*<sup>4</sup>

### 46. §

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

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 26. §-a

<sup>2</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 27. §-a

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § j) pontja

<sup>4</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 28. §-a

**13. sz. táblázat**

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

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

### Tematikus intézményparkok területei (K-TP) \*<sup>1</sup>

#### 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
<b>K-TP/1</b>	<b>10.000/-</b>	<b>K</b>	<b>35</b>	<b>- / 20,0</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>2,0</b>
<b>K-TP/2</b>	<b>10.000/-</b>	<b>K</b>	<b>35</b>	<b>- / 27,0</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>2,0</b>

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

### Városi jelentőségű kiemelt sportterületek (K-SP) \*<sup>2</sup>

#### 48. §

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

**15. sz. táblázat**

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

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

### Különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területek (KV-IK) \*<sup>3</sup>

#### 49. §

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
---------------------	--	---------------	---	---	-----------------------------------	---	---

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 29. §-a

<sup>2</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 30. §-a

<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 31. §-a

<b>KV-IK</b>	<b>25.000/-</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>- / 18,0</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>2,0</b>
--------------	-----------------	-----------	-----------	-----------------	-----------	-----------	------------

### **Energiaszolgáltató területek (KV-EN) \*<sup>1</sup>**

#### **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 <sup>2</sup> ]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%]	Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m]	Zöldfelület legkisebb mértéke [%]	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%]	Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]
<b>KV-EN</b>	<b>2000/-</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>K / K</b>	<b>25*</b>	<b>50</b>	<b>2,0</b>

jelmagyarázat: \*: OTÉK eltéréssel

#### **50. § \*<sup>2</sup>**

#### **51. § \*<sup>2</sup>**

### **Közlekedési célú közterületek (KL-KT) \*<sup>1</sup>**

#### **52. §**

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

#### **52/A.§ \*<sup>6</sup>**

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. § \*<sup>3</sup>**

#### **54. § \*<sup>3</sup>**

#### **55. § \*<sup>3</sup>**

### **Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-KÉ) \*<sup>4</sup>**

#### **56. §**

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

### **Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-VA) \*<sup>5</sup>**

#### **57. §**

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

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

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § l) pontja

<sup>4</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 33. §-a

<sup>5</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 34. §-a

<sup>6</sup> Módosította az 50/2013. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a

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. § \*1

#### Fásított köztér (Z-FK) \*2

### 59. §

A Z-FK/1 övezet területén legfeljebb 12 m<sup>2</sup>/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) \*3

### 60. §

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

#### Közparkok (Z-KP) \*4

### 61. §

(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 A közművek műtárgyaival a Rákos-patak csak vizuális takarásban (pl. hidak, átérsek alatt) keresztezhető.

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

18. sz. táblázat

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

#### Városi parkok (Z-VP) \*5

### 62. §

(1) Az övezet telkein hirdető- és reklám célú berendezés nem helyezhető el, kivéve a kiállítások, előadások alkalmával időszakosan kihelyezett reklámot.

(2) Az övezet telkein új építményként csak nyilvános WC helyezhető el.

(3) Az övezet növényzettel fedett, parkosított területe nem csökkenthető.

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § m) pontja

<sup>2</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 35. §-a

<sup>3</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 36. §-a

<sup>4</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 37. §-a

<sup>5</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 38. §-a

<sup>6</sup> Módosította a 21/2014. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet 14. §-a

(4) Az utak, sétányok menti jellegzetes, idős fasorokat látványértékük miatt meg kell őrizni, folyamatos rekonstrukciójukról tervszerűen gondoskodni kell.

### **Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek (Z-EZ) \*<sup>1</sup>**

#### **63. §**

Az övezet területén hirdető- és reklám célú berendezés nem helyezhető el.”

#### **64. § \*<sup>2</sup>**

### **Erdőterületek (E-VE) \*<sup>3</sup>**

#### **65. §**

Az övezet telkein építmény nem helyezhető el.

### **Közművek**

#### **66.§ \*<sup>4</sup>**

(1) Közművezetékek felújítása, cseréje során a megszűnő, feleslegessé vált közművezeteket, közműépítményeket el kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy közterületen nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt, kivéve azon eseteket, ahol a közműszolgáltató szakértői véleménnyel azt indokolja.

(2) \*<sup>5</sup> Az új közművezetékek létesítése, meglévő közművezeték más nyomvonalra történő áthelyezése, nyomvonalának meghosszabbítása – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – terepszintalatti elhelyezéssel történhet.

(2a) \*<sup>6</sup> A díszkivilágítás elosztó szekrénye kivételével az új közműépítmények létesítése, meglévő közműépítmények cseréje, átalakítása esetén az elhelyezést – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában –

a) az 5. melléklet szerinti városképileg védendő területeken terepszint alatti kialakítással vagy építményen belül,

b) a c) pontban foglaltak kivételével a járdaszigeteken terepszintalatti kialakítással,

c) tömegközlekedési eszköz járdaszigeten elhelyezett megállója esetén terepszintalatti kialakítással vagy takarással,

d) az egyéb területeken terepszintalatti kialakítással, építményen belül vagy takarással kell biztosítani.

(2b) A közműépítmények takarása történhet:

a) zöldterületeken, valamint a lakótelepek zöldfelületein növényzet telepítésével, legfeljebb 1,0 méter magasságig tereprendezéssel, takarást biztosító műtárggyal, amennyiben a helyszíni adottságok mindezeket nem teszik lehetővé, díszítő festéssel,

b) a járda és az úttest közötti berendezési sávban, amennyiben a sáv szélessége lehetővé teszi, növényzet telepítésével, takarást biztosító műtárggyal, a berendezési sáv megfelelő szélessége hiányában díszítő festéssel,

c) a gyalogos sáv és a telekhatár közötti sávban növényzet telepítésével vagy takarást biztosító műtárggyal.

<sup>1</sup> Módosította a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 39. §-a

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

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

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

<sup>5</sup> Módosította a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése

<sup>6</sup> Beiktatta a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése (2a-2h)

(2c) Több közműépítmény csoportos elhelyezése esetén az egységeket összevonva kell tervezni, a takarást egybefüggően kell kialakítani.

(2d) A növényzettel történő takarást nyírható örökzöld cserjével szükséges biztosítani.

(2e) Tereprendezéssel történő takarás esetén a földrészút gyeppel vagy talajtakaró cserjével kell fedni, a vízelvezetését biztosítani kell.

(2f) A közműépítmény díszítő festése

a) közúti jelzéseket, azokkal összetéveszthető ábrákat, feliratokat, továbbá a közúti jelzéstechikában alkalmazottal megegyező vagy ahhoz hasonló színeket,

b) gazdasági reklámnak minősülő feliratot, nem tartalmazhat.

(2g) A gyalogos sáv és a telekhatár közötti sávban elhelyezett közműépítmény takarását biztosító műtárgy kialakításával a mögötte lévő ingatlanon álló épülethez, kerítéshez illeszkedni szükséges. A takarást biztosító műtárgy az épület díszítőelemét, nyílását részben sem takarhatja el.

(2h) A közműépítmény takarását biztosító műtárgy, díszítő festés megvilágított nem lehet, fényvisszaverő anyagból nem készülhet.

(3) \*2

(4) Nem helyezhető el a kerület területén közcélú hírközlő berendezésekhez tartozó önálló antennatartó szerkezet (torony).

(5) Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségben az adó antenna sugározási mértéke az  $5 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ -es határértéket nem haladhatja meg.

### **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.

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

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2014. (VIII.27.) önkormányzati rendelet 18. § d.) pontja



(2) \*1

(3) \*1

(4) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni, kivéve az (5) bekezdésben meghatározottakat.<sup>2</sup>

(5)\*<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 41/2012. (IX.06.) önkormányzati rendelet 47. § o) pontja

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

## **69. §**

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

**Rátonyi Gábor**  
polgármester

**Dr. Szikora Zsolt**  
jegyző

---

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

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

---

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

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

**M5 melléklet \*<sup>1</sup>**

**M6 melléklet \*<sup>1</sup>**

**M7 melléklet \*<sup>1</sup>**

**M8 melléklet \*<sup>1</sup>**

**1. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**2. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**3. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**4. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**5. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**6. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**7. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**8. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**9. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**10. számú függelék \*<sup>2</sup>**

**11. számú függelék \*<sup>2</sup>**

---

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

<sup>2</sup> 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.