

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2021. (...) önkormányzati rendelete
Zuglói építési szabályzatról

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

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói közigazgatási területére (a továbbiakban: *Zugló*) – Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Városligeti építési szabályzatról szóló rendelete (a továbbiakban: *VÉSZ*) hatálya alá tartozó terület (Állatkerti körút ((29732/2) hrsz.), Állatkerti körút 12/a. (29732/3 hrsz.), Állatkerti körút 2-4. (29732/8 hrsz.), Állatkerti körút 6-10., 12/b. (29732/9 hrsz.), Dózsa György út 37. (29732/10 hrsz.), Állatkerti körút 1-11. ((29732/11) hrsz.), Varranó utca ((29742/1), (29742/2) hrsz.), Varranó utca 2-4. (29743 hrsz.) és az Állatkerti körút 14-16. (29753 hrsz.) ingatlanok) kivételével – terjed ki.

(2) E rendeletet Zuglói városképvédelméről szóló rendeletével (a továbbiakban: *ZVR*) együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban: *OTÉK*) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) előírásaival együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) *Általános szintterület*: az OTÉK alapján számított szintterület parkolási szintterülettel csökkentett értéke.

b) *Általános szintterületi mutató*: a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.

c) *Építési helyen belüli határvonal*: szabályozási elem, az épületeknek az – előírások keretei közötti – eltérő magasságú, eltérő kialakítású épületrészeinek elválasztását jelölő határvonal.

d) *Kapubehajtó*: a közútról az út területén kívüli, útnak nem minősülő más rendeltetésű ingatlanra a gépjárművel történő közvetlen behajtást vagy ráhajtást szolgáló útkapcsolat.

e) *Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés*: olyan tevékenység,

ea) amelyre nézve jogszabály a környezetterhelés jellege alapján védőtávolságot vagy védőterületet nem ír elő

eb) amely lakó rendeltetésű ingatlant jogszabályban meghatározott határérték feletti környezeti terheléssel nem érint,

ec) amely levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot nem érint,

ed) amely nem jár a lakosságot zavaró jelentős környezeti szaghatással, továbbá

ee) a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló jogszabályban meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem lépi túl.

f) *Közcélú parkolóhely*: magán-, vagy köztulajdonú parkolóhely, mely közcélra átadott és igénybevételét önkormányzati rendelet szabályozza.

g) *Meglévő épület, építmény*: építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján épült, fennmaradási, vagy használatbavételi engedéllyel, vagy használatbavételi tudomásulvétellel, vagy felépítést igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik, vagy – az építés ideje alapján hatályos jogállapot szerinti – építési szabályoknak megfeleltethető.

h) *Parkolási szintterület*: az OTÉK alapján számított szintterületnek – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – parkolás célját szolgáló része.

i) *Parkolási szintterületi mutató*: a telken lévő összes parkolási szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.

j) *Rakodóhely*: teher-, akadálymentes- vagy csoportos személyszállítás céljára kialakított terület, mely legalább 2,5 m szélességű, 5,5 m hosszúságú és közlekedő útról elérhető.

k) *Udvari homlokzat*: az épület összes homlokzata, kivéve a közterületi-, a zárt légaknára, légudvarra néző homlokzato(ka)t és a tűzfal(ak)at.

l) *Városrendezési kötelezések*: az Étv. 17. § h) pontja szerinti településrendezési kötelezések.

m) *Városrendezési megállapodás*: a beruházás megvalósításának egyes feltételeinek tisztázására szolgáló megállapodás, megkötését önkormányzati rendelet szabályozza.

MÁSODIK RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet – Általános előírások

3. Keretszabályok

3. § (1) E rendelet

a) HARMADIK RÉSZ-e és 1/a. melléklete (a továbbiakban: Szabályozási terv) meghatározza a beépítésre nem szánt övezetek, a beépítésre szánt építési övezetek lehatárolását a kötelező, a javasolt szabályozási elemeket és kijelöli a városrendezési sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanokat;

b) 1/b. melléklete tartalmazza a más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket (örökségvédelmi elemek, védőterületek, védősávok, korlátozások) és a tájékoztató elemeket.

c) 2. melléklete az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket határozza meg;

d) 3. melléklete az egyes övezetek jellemzőit határozza meg;

e) 4. melléklete a rendeltetésekhez szükséges, elhelyezendő járművek számát állapítja meg.

(2) Amennyiben egy telek egynél több övezetbe vagy építési övezetbe tartozik, az eltérő övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telekrésznél az építés szabályait az adott telekrészre vonatkozó övezeti előírásokkal kell figyelembe venni. Az övezethatárt ilyen esetben – a szabályzat szempontjából az építési hely kivételével – telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) Az – engedélyhez kötött és nem kötött építési tevékenység esetén egyaránt – építés feltétele a telken található szabálytalan állapot megszüntetése és az átengedett vagy elrendelt közhasználat tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése.

(4) A 2010. január 1. után – telekszabályozás következtében – csökkentett telek területét az eredeti méret alapján kell figyelembe venni az övezeti jellemzők számítása során.

(5) A (3)-(4) bekezdésekkel érintett eljárásokat megelőzően városképvédelmi szakmai konzultáció eljárásában – a benyújtott iratok, igazolások és a főépítésznek rendelkezésére álló adatbázisok alapján – kell a telek korábbi állapot szerinti méretét és a meglévő épület, építmény szabályosságát vizsgálni.

(6) Amennyiben e rendelet rendelkezése konzultációhoz vagy megállapodáshoz kötött, akkor konzultáció lefolytatása és megállapodás megkötésének hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

4. Közhasználatú területek alakítására vonatkozó előírások

4. § (1) A Szabályozási terven „Gyalogút, gyalogos kapcsolat” és „Közhasználat céljára átadott területrészt” jellel megjelölt ingatlanrészeket közhasználat céljára átadható területként-városrendezési megállapodásban részletezettek szerint – kell kialakítani és fenntartani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanok esetén a városrendezési megállapodás megkötését követően Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat (a továbbiakban: *Önkormányzat*) képviseletében a polgármester intézkedik az ingatlanügyi hatóságnál a „telki szolgalmi” jog ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében

(3) A telken épület alatt, vagy épületek között közhasználatra már átengedetten működő átjárást biztosítani kell a közterületre vonatkozó szabályok betartása mellett kivéve, ha az Önkormányzattal kötött városrendezési megállapodás ettől eltérően rendelkezik.

5. § Közterületen – a ZVR-ben meghatározott követelmények szerint – épület közterület-alakítási terv alapján vagy a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.

5. Közhasználat céljára átadott területre vonatkozó előírások

6. § Ingatlan közhasználat céljára átadott területén burkolat felülettel csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító út, valamint közcélú parkoló létesíthető.

6. Magánút

7. § (1) Telek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) A közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz, kerékpárúthoz vagy gyalogúthoz kell csatlakoznia.

(3) Telek feltárására szolgáló magánút zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 150 méter lehet.

(4) A közforgalom céljára megnyitott magánutat az OTÉK és a közutakra vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani.

(5) Közforgalom céljára megnyitott magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált telkek más módon megközelíthetővé vagy kiszolgálhatóvá válnak.

7. Közösségi közlekedés

8. § Az Ln-3/7, Ln-3/8, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/14, Vi-2/3, Vi-2/12, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/19, Vi-2/21, Vt-M/1, Vt-M/3, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9, Gksz-2/4, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, K-Közl/1 és a K-Sp/1 jelű építési övezetek között vagy magánúttal történő feltárását úgy kell kialakítani, hogy

a) a közösségi közlekedési ellátottság a megállóhelyek közforgalmú közlekedési eszköz megállójának az elérhetőségét (a továbbiakban: *rágyalogási távolság*) figyelembe véve biztosított legyen,

b) rágyalogási távolságként helyi járatú autóbusz, trolibusz és közúti vasút (villamos) megálló esetén 300 méter; metró, regionális gyorsvasút, HÉV (a továbbiakban együtt: *gyorsvasút*) megálló esetén 500 méter vehető figyelembe, és

c) Zugló területén közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

II. Fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

8. Terepalakítás

9. § Az építési övezetben a telek természetes terepszintje tartós vagy végleges kialakítással az építési helyen belül legfeljebb 1 méterrel, építési helyen kívül 50 centiméterrel változtatható meg kivéve, ha az eredeti, természetes terepviszonyok visszaállításának érdekében történik.

9. Telekalakítás

10. § (1) A telek kialakítható területének legkisebb mértékét a Szabályozási terv, annak hiányában az övezeti előírások állapítják meg.

(2) Ha a meglévő telek területe nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb mértékét vagy a 3. melléklet a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozóan „K” jelet állapít meg, akkor a telek területe a kialakult állapot szerinti lehet, de nem csökkenthető tovább, kivéve szabályozási vonal jelölése esetén legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

(3) A telekalakítás során a meglévő telekstruktúrához illeszkedő, legegyszerűbb megoldásokat kell alkalmazni, mely során a telek

- a) határainak vonalvezetési rendszerétől idegen telekhatár szakasz nem hozható létre, és
- b) sarokpontjainak száma ne növekedjen, kivéve, ha a telek más módon nem alakítható ki.

10. Ingatlan járművel történő kiszolgálása

11. § (1) Az építési telek közhasználatú terület felőli határán kapubehajtó létesíthető a (2)-(5) bekezdések szabályai szerint, melyektől eltérni közterület-alakítási terv alapján városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott és jóváhagyott feltételek mellett lehet.

(2) Építési telkenként legfeljebb egy kapubehajtó helyezhető el, kivéve:

a) zárt sorú beépítési módú építési telek esetén – a terepszint alatti teremgarázs megközelítésén felül – a földszinti teremgarázs vagy a hátsódudvar megközelítése érdekében még egy kapubehajtó létesíthető.

b) a 3000 m²-t elérő területű építési telek ki- és behajtása elkülönítése érdekében két kapubehajtó létesíthető.

(3) Egy kapubehajtó legfeljebb 7 méter szélességű lehet.

(4) Az építési telek közhasználatú terület felőli telekhatárai összes hosszának legfeljebb 20 %-a lehet a kapubehajtók összes hossza, kivéve a (2) bekezdés szerint elhelyezhető kapubehajtókat, melyek mindegyike elérheti a 3 méter szélességet.

(5) Ha az építési telek több közhasználatú területtel is határos, új kapubehajtót – az üzemanyagtöltő-állomások kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani, ha az műszakilag megvalósítható.

(6) Az építési telek közhasználatú terület felőli határa mentén a kapubehajtó helyét, méretét úgy kell megválasztani a forgalomtechnikailag alkalmas megoldások közül, hogy zöldfelületet legkisebb mértékben érintsen.

11. Helikopter-leszállóhely

12. § Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi és államigazgatási feladat ellátására létesíthető.

III. Fejezet - Az egyes építményfajták elhelyezése

12. Üzemanyagtöltő-állomás

13. § (1) Közforgalom számára megnyitott gépkocsimosó és szénhidrogén alapú üzemanyagtöltő-állomás csak KÖu jelű övezettel határos, a lakó rendeltetést kizáró építési övezetben létesíthető. Kiegészítő rendeltetéseként az üzemanyagtöltő-állomás telkén legfeljebb

egy – a 25. § (4) c) méretek szerint kialakított – a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló lakás létesíthető.

(2) Közforgalom számára megnyitott üzemanyagtöltő-állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely zöldterülettel, lakó, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület telkével határos. A lakó, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület építési helyétől az üzemanyagtöltő-állomás telke 50 méternél közelebb nem lehet.

(3) Közforgalom számára megnyitott, szénhidrogén alapú üzemanyagtöltő-állomás abban az építési övezetben, ahol a létesítése megengedett, csak más fő rendeltetés kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el.

(4) Szénhidrogén alapú üzemanyagtöltő-állomás építményeit, gépészeti berendezéseit – a kerítés és a megközelítést szolgáló utak kivételével – az építési hely határán belül kell elhelyezni.

(5) Konténerkút, mobil üzemanyagtöltő-állomás nem helyezhető el.

(6) Közhasználatú elektromos töltőpont bármely övezetben vagy építési övezetben elhelyezhető.

13. Állattartó építmény

14. § Mezőgazdasági haszonállat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el, erre a célra telek telek részterülete nem keríthető el.

IV. Fejezet – Környezetvédelmi előírások

15. § A Köu-2, Köu-3, Köu-4 övezetbe sorolt utak és a gyorsvasúti vonal telkéhez csatlakozó telkeken új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítéssel egybekötött felújítása, átépítése, önálló rendeltetési egység rendeltetésének, méretének, számának megváltoztatása, esetén a zaj- és rezgésvédelmet kell biztosítani, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.

14. Vasútvonalak védőtávolsága

16. § (1) Gyorsvasúti vonal felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12 - 12 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet által meghatározott feltételek szerint létesíthető.

(2) Gyorsvasúti vonal védelmi zónájába eső területen építmény, vezeték létesítése csak a gyorsvasút üzemeltetője által meghatározott feltételek szerint létesíthető.

(3) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méter távolságon, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi építmény esetében 100 méter távolságon belül építmény csak a vasút üzemeltetője által meghatározott vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

V. Fejezet – Sajátos jogintézmények

15. Elővásárlási jog

17. § (1) A Szabályozási terv meghatározza az elővásárlási joggal érintett területeket.

(2) Az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárás részletes előírásait önkormányzat rendelet szabályozza.

16. Kisajátítás

18. § (1) A városrendezési cél alapján kisajátítással érintett területekként megjelölt ingatlanokat Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A kisajátítás eljárásának részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

17. Lejegyzés helyi közút céljára

19. § (1) A Szabályozási terven meghatározott helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet kisajátítási eljárás nélkül, a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett, az érdekeltek hozzájárulása nélkül az Önkormányzat lejegyezteti.

(2) A lejegyzés eljárásának részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

18. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

20. § (1) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben az Önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.

(2) Az útépítési és közművesítési hozzájárulások mértékét, arányát és eljárásának részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

19. Városrendezési kötelezések

21. § (1) A Szabályozási terven jelölt ingatlanokra a beépítési kötelezettség rendelhető el.

(2) A városrendezési kötelezések eljárásainak részleteit önkormányzati rendelet szabályozza.

VI. Fejezet – Közművek előírásai

22. § (1) Zugló teljes területén az építési övezetek telkein az építés feltétele a közműellátás mértékére és módjára a részleges közművesítettség.

(2) Amennyiben a telekhez csatlakozó közterületen a szennyvízelvezetés kiépült, akkor a telek szennyvízelvezetését a szennyvízhálózatra rá kell kötni.

23. § (1) Az Ln-3/7, Ln-3/8, Vi-1/2, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/3, Vi-1/14, Vi-2/3, Vi-2/5, Vi-2/8, Vi-2/12, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/19, Vi-2/21, Vt-M/1, Vt-M/3, Vt-M/4, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9, Gksz-2/4, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, K-Köz/1 és a K-Sp/1 jelű építési övezetben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére csak késleltetett módon kerülhet sor.

(2) Nem közterületi telken napkollektor, napelem kizárólag épületen, építményen, vagy a kialakítandó legkisebb zöldfelület sérelme nélkül és csak a telepítés helye szerinti ingatlanon lévő rendeltetést kiszolgáló mennyiségben helyezhető el a ZVR-ben előírtak szerint.

VII. Fejezet – Építés általános szabályai

20. Telek átmeneti hasznosítása

24. § (1) A telek átmeneti hasznosítása esetén épület, vagy építmény elhelyezése csak az építési helyen belül és a (2)-(7) bekezdésekben leírt feltételekkel helyezhető el.

(2) A telekre érvényes szabályok közül figyelmen kívül hagyható a zártosú beépítési módra, az építési vonalra, valamint a zöldfelületre vonatkozó előírás.

(3) Az építményt érintő beépítési, helyrehozatali, vagy beültetési kötelezettség megállapítása esetén az építményt kártalanítás nélkül el kell bontani.

(4) Az építmény elhelyezése csak ideiglenes jellegű lehet.

(5) A beépítés mértéke nem érheti el azt az – önkormányzat rendeletben meghatározott – mértéket, amely alapján a telek beépített telekké minősíthető lenne.

(6) Az elhelyezhető rendeltetések: vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás, közösségi kert, játszótér, parkoló.

(7) A ZVR-ben előírt településképi követelményeket érvényesíteni kell.

21. Elhelyezhető rendeltetések

25. § (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetekben vagy építési övezetekben a rendeltetések elhelyezésének szabályait.

(2) Gazdasági rendeltetések közül csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés helyezhető el.

(3) Ha az övezetben vagy építési övezetben kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető, a telkenként elhelyezett kereskedelmi szintterület összesített értéke legfeljebb a 2. melléklet szerinti kereskedelmi szintterület alapértéknek megfelelő mértékű lehet.

(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám alapérték oszlopában:

a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;

b) „%” jelölés szerepel, akkor a telken létesített épület általános szintterületének a számértéknek megfelelő százalékán létesíthető lakás önálló rendeltetési egység;

c) „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetesként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10 %-át kitevő, de legalább 60 m² és legfeljebb 120 m² hasznos alapterületű – lakás önálló rendeltetési egységet;

d) „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak.

(5) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakások száma nem számít bele a lakásszám számértékébe.

(6) A kereskedelmi szintterület és a lakásszám megengedett alapértéktől városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében lefolytatott – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra, továbbá a terület-felhasználási egységre vonatkozó szintterület-sűrűsége is kiterjedő – szakmai vizsgálat alapján városrendezési megállapodásban meghatározottan legfeljebb az övezeti előírások szerinti kereskedelmi szintterület és a lakásszám kedvezményes mértékéig el lehet térni. A konzultáció lefolytatása és a megállapodás megkötésének hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

22. Beépítési mód

26. § (1) A telkek beépítési módja a Szabályozási terven jelölt építési hely szerinti, annak hiányában az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2) bekezdés szerinti esetekben.

(2) Amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telekre kialakult beépítési mód eltér a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében kell meghatározni.

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakadhat, ha

a) a tervezett beépítés a tömbre jellemző beépítést figyelembe veszi,

b) a tervezett beépítés a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza,

c) takaratlan tűzfal nem keletkezik,

d) az a)-c) pontokban felsorolt feltételek teljesülése igazolt városképvédelmi szakmai konzultáció alapján, továbbá ha az eljárás során az épületköz mérete is meghatározott.

(4) Zárt sorú beépítési módú telkek esetében az épületköz megtartása kötelező az e rendeletben, és a Szabályozási terven meghatározott helyeken.

(5) Az épületköz – e rendelet és a Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – terepszint alatt beépíthető, az övezeti jellemzők figyelembe vétele mellett.

23. Építési hely

27. § (1) Az építési helyet a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában az elő-, oldal- és hátsókerti határvonalakat a (2)-(7) bekezdések alapján kell meghatározni.

(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkertméretéhez igazodjon.

(3) Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél, sem 3 m-nél.

(4) A hátsókert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékénél, sem 6 m-nél.

(5) Amennyiben – a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületek kivételével – a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti építési határvonalak eltérőek, akkor az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében kell meghatározni, mely esetben a (3)-(4) bekezdések szerinti méretbeli összefüggést nem kell figyelembe venni.

(6) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkén a meglévő épület függőleges irányba csak (3)-(4) bekezdésekben meghatározott méretbeli összefüggés mértékéig bővíthető.

(7) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradt telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

28. § (1) Szabályozási terv építési hely jelölése hiányában az építési övezetek telkein az építési hely speciális szabályait a (2)-(5) bekezdés határozza meg.

(2) Építési övezetek – kivéve a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületeken belül – ikres és zárt sorú beépítési módú telkein az épület közterület felőli homlokzatának síkjához illesztett a 39. § (2) bekezdésben meghatározott épületméret szerinti sáv az elsődleges építési hely, melyet a beépítés több ütemben történő megvalósítása, vagy meglévő épület a telek beépítettségét növelő bővítése esetén az első építési ütemben kell beépíteni.

(3) Az építési hely (2) bekezdésben meghatározott területen kívüli részeit akkor lehet igénybe venni, ha az elsődleges építési hely területének legalább 2/3-a beépítésre kerül.

(4) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken belüli építési övezetek ikres és zárt sorú beépítési módú telkein az épület közterület felőli homlokzatának síkjához illesztett 18 méter széles sáv az elsődleges építési hely, melyet a beépítés több ütemben történő megvalósítása, vagy meglévő épület a telek beépítettségét növelő bővítése esetén az első építési ütemben kell beépíteni.

(5) Az építési hely (4) bekezdésben meghatározott területen kívüli részeit akkor lehet igénybe venni, ha az elsődleges építési hely területének legalább 90 %-a beépítésre kerül.

(6) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telek terepszint alatti beépítettségének megengedett mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.

29. § (1) Az elő-, oldal- és hátsókertben – az OTÉK-ben meghatározott épületrészekén túl –:

a) – a telekre meghatározott legkisebb zöldfelület figyelembevételével – elhelyezhető:

aa) előlépcső,

ab) kerítés,

ac) kerítéssel egybeépített hulladék-tartály-tároló,

ad) közmű-becsatlakozási műtárgy,

ae) burkolat, rámpa és
af) megújuló energiaforrás térszín felett összesen legfeljebb 2 m²-es kiterjedésű műtárgya; vagy

b) konzolos elötető belóghat.

(2) Az elő- és az oldalkertben felszín alá süllyesztett, személygépjármű tárolására alkalmas gépészeti berendezés és nyitott gépkocsilehajtó elhelyezhető azzal, hogy a szomszédos ingatlanokon nyitott gépkocsilehajtók csak egymástól legalább 2 méter távolságra létesíthetők.

(3) Zárt sorú beépítési módú telek esetén a terepszint alatt járműtároló céljára a hátsó kert legfeljebb a 38. § (1) bekezdés alapján kialakított terület határáig beépíthető.

(4) A 6 méternél nagyobb mélységű hátsó kertben legfeljebb 20 m² alapterületű kerti építmény elhelyezhető, a 38. § szerinti – fásított zöldfelület sérelme nélkül.

(5) Az építési telek előkertjében a földszinti rendeltetési egységhez tartozó árusító- vagy fogyasztótér létesíthető, a közterületi épületekre előírt városképi követelmények érvényesítése mellett, városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel.

24. Építési vonal

30. § (1) Az építési vonalat a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a (2)-(4) bekezdések szerint kell eljárni.

(2) Az épület közterület felőli homlokzati síkjának a helyét a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján, ahhoz illeszkedve kell meghatározni.

(3) Ikres és zárt sorú beépítési módú telek esetében az épület közterület felőli homlokzatának síkját a csatlakozó épület homlokzatához illeszkedve kell meghatározni.

(4) Amennyiben a telek, a csatlakozó telek, vagy a tömb közterületszakaszának beépítésére jellemző homlokzatsíkok eltérőek, vagy nem határozhatóak meg egyértelműen, akkor az épület közterület felőli homlokzati síkjának a helyét – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében kell meghatározni.

25. Beépítettség

31. § (1) A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (3)-(8) bekezdések esetét.

(3) Ha – meglévő építmény miatt – a telek beépítettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározottat, akkor a beépítettség – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) Zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén a (2) bekezdésben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladható, az OTÉK övezeti felső határértékéig, de legfeljebb a megengedett érték:

a) 10 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 2400 m²,

b) 20 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1950 m², valamint

c) 30 %-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1500 m².

(5) Ha a zárt sorú beépítési módú saroktelek területe legfeljebb 1050 m², akkor a beépítettségének a megengedett legnagyobb mértéke elérheti a 70 %-ot,

(6) A (2) bekezdésben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke – legfeljebb az OTÉK övezeti felső határértékéig – meghaladható:

a) parkolóház építése esetén, vagy

b) legfeljebb 25 m²-rel meghaladóan a meglévő épület – ha elhelyezésére más műszaki lehetőség nincsen – elérését szolgáló felvonó és lépcsőház egyidejű létesítése esetén.

(8) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakásokhoz kapcsolódó felvonó nem számít bele a telek beépítettség mértékébe.

26. Terepszint alatti beépítés

32. § (1) A telek terepszint alatti beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek terepszint alatti beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (3)-(5) bekezdések eseteit.

(3) Ha – meglévő építmény miatt – a telek terepszint alatti beépítettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor a terepszint alatti beépítettség – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) Ha a telekre meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott terepszint alatti beépítettségi mértéket, akkor a terepszint alatti beépítettsége elérheti a terepszint felett megengedett mértéket.

(5) A telek terepszint alatti beépítettségének mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja járműtároló rendeltetés érdekében – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

(6) Az első pinceszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló-, gépészeti helyiségek vagy járműtároló helyezhető el.

27. Szintterület

33. § (1) A telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (3)-(6) bekezdések esetét.

(3) Ha – meglévő építmény miatt – a telek szintterületének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor az általános és a parkolási szintterület – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) A parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében – a kialakult állapotról, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő – vizsgálat alapján városrendezési megállapodásban meghatározottan el lehet térni legfeljebb a megengedett legnagyobb mértékének kedvezményes értékéig. A konzultáció lefolytatása és a megállapodás megkötésének hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

(5) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakások szintterülete nem számít bele a szintterületi mutató mértékébe.

(6) Amennyiben a parkolási szintterületre e rendelet nem állapít meg határértéket, akkor az általános szintterületnek a parkolási szintterülettel csökkentett területével kell az általános szintterületi mutatót kiszámítani.

28. Épületek magassága

34. § (1) A teljes épületre vonatkozóan épületmagasság és az épület egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg.

(2) A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét e rendelet szerint kell meghatározni.

(3) Ha a meglévő épület valamely magassági értéke meghaladja az e rendelet előírásaiban megengedettet, akkor a meghaladott magasság érték – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(4) Ikres beépítés esetén, ha a csatlakozó épület magassági értéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti.

(5) Zárt sorú beépítés esetén, ha a csatlakozó épületek magasságainak átlagértéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti.

(6) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, akkor az épületmagasság és a homlokzatmagasság (2)-(3) bekezdések alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 10 %-kal, de legfeljebb 1,2 méterrel el lehet térni – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – városképvédelmi szakmai konzultáció eljárásában meghatározottan.

(7) Az épületmagasság és a homlokzatmagasság meghatározásánál alkalmazott, az épület irányába emelkedő 45°-os sík alatt kialakított tetőemelet-részre a magastetőre és a tetőtér-beépítésre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

35. § A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó építményszint szintmagassága legfeljebb 1 méterrel haladhatja meg az – e rendelet szerint meghatározott – legnagyobb épületmagasság értékét.

29. Közhasználatú terület alá- és fölé nyúló épület, épületrész

36. § (1) Városrendezési megállapodás eltérő rendelkezése hiányában erkély és zárterkély a közhasználatú terület fölé kinyúlhat:

a) a 12 métert el nem érő szélességgel szabályozott közhasználatú terület esetén a terepcsatlakozástól mért 3 méteres magasság felett, a homlokzat vízszintes hosszának legfeljebb 40 %-án, az összes felületének legfeljebb 40 %-án legfeljebb 30 cm-t;

b) a legalább 12 méter, de 18 métert el nem érő szélességgel szabályozott közhasználatú terület esetén a terepcsatlakozástól mért 3,5 méteres magasság felett, a homlokzat vízszintes hosszának legfeljebb 50 %-án, összes felületének legfeljebb 50 %-án legfeljebb 60 cm-t;

c) a legalább 18 méter szélességgel szabályozott közhasználatú terület esetén a terepcsatlakozástól mért 4 méteres magasság felett, a homlokzat vízszintes hosszának legfeljebb 60 %-án, az összes felületének legfeljebb 60 %-án legfeljebb 1 métert.

(2) Az (1) bekezdés szerinti épületrész elhelyezésekor a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1 méter távolságot kell tartani a tűzvédelmi előírások figyelembe vételével.

(3) Városrendezési megállapodás eltérő rendelkezése hiányában a közhasználatú területen terepszint alatti járműtároló vagy aluljáró csak „terezsint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el, az övezeti előírások és a beépítésre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

30. Zöldfelület

37. § (1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki.

(2) A zöldfelület mértékébe

a) beszámítható

aa) a 4 m²-nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20 %-a,

ab) az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével;

b) nem számítható be:

ba) a 2 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület,

bb) a 40 cm-nél keskenyebb zöldfelület,

bc) a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület,

bd) parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 × 5 m területtel.

(3) A tetőtér-beépítéssel és a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel létrejövő lakó rendeltetésekhez kapcsolódóan létesített felvonó alapterületével számítva kell a telek megengedett legkisebb zöldfelület mértékének megfelelni.

38. § (1) Az építési övezet telkén fás szárú növényzet telepítésére alkalmas, legalább 2,5 méteres földtakarású egybefüggő fásított zöldfelületet kell biztosítani:

a) a Szabályozási terven „Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része” megjelölésű területen,

b) az előkert területén, kivéve az épület megközelítésére szolgáló burkolt részét és a hulladékartály tároló területét.

c) a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sávban,

d) előkerttel vagy hátsókerttel nem rendelkező építési telken, amennyiben annak területe:

da) eléri a 400 m²-t, akkor legalább 36 m²-es területén,

db) eléri a 800 m²-t, akkor legalább 72 m²-es területén, és

dc) eléri a 1600 m²-t, akkor legalább 144 m²-es területén.

(2) A fásított zöldfelület területét beépíteni nem lehet:

a) sem terepszint felett,

b) sem terepszint alatt, kivéve zártosuló beépítési módú – legfeljebb 1000 m² területű – saroktelek esetén.

(3) A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden 25 m² alapterülete után fa ültetése céljából legalább egy, 3 x 3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani, azon telkek kivételével, amelyekeken teljes értékű zöldfelületet nem kell kialakítani.

(4) A fásított zöldfelületet ki kell alakítani a telek:

a) átmeneti hasznosításával egyidejűleg, kivéve az (1) bekezdés b) pont szerinti területen,

b) beépítésével egyidejűleg legkésőbb a használatbavételi engedély megadásáig, valamint

c) beültetési kötelezettségéről szóló hatósági határozatban megszabott határidőig.

31. Rendeltetések követelményei

39. § (1) A lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egységének alapterülete haladja meg a 30 m²-t és szobái:

a) nem alakíthatók ki:

aa) előkert nélkül, közhasználatú terület felé nézően 70 centiméternél kisebb szintmagasságú földszinten;

ab) épületszinten, melynek padlószintje – járdaszinthez viszonyítottan – terepszint alatti;

b) közül legalább egynek a legkisebb alaprajzi mérete a 3,6 méter értéket érje el.

(2) A Szabályozási terven a telekre vonatkozó építési hely jelölésének hiányában új épület, vagy épületszárny bevilágítást biztosító homlokzatára merőleges – határoló falainak külsősíkjai között mért – mélységének megengedett legnagyobb mértéke:

a) bevilágítási oldalanként legfeljebb 12,5 méter, irodaház esetén legfeljebb 11 méter,

- b) többlakásos lakóépület és szállásépület esetén
 - ba) zárt középfolysós elrendezés esetén 19 méter,
 - bb) függőfolysós elrendezés esetén 9 méter, vagy
 - bc) zárt oldalfolyosós elrendezés esetén legfeljebb 10 méter.
- (3) Az épületek – kivéve a parkolóházat – új szerkezeteit úgy kell kialakítani, hogy
 - a) az első emeletszint szintmagassága legalább 3 méter és
 - b) az emeleti szintek közötti szintkülönbség legalább 3 méter, iroda esetén legalább 3,5 méter legyen.

32. Meglévő épületek

40. § (1) Építmény, építményrész bővítése, tetőtér-beépítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi vagy építési helyen kívül van.

(2) Meglévő épület tetőtér-beépítéssel és emelet-ráépítéssel való bővítése eseteiben a 25. § (5), a 31. § (8), 33. § (5), 34. § (6), és a 37. § (3) bekezdések szerinti kedvezmények bármelyike csak akkor érvényesíthető, ha a meglévő épület rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – városképvédelmi konzultáció eljárásában részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.

(3) Ha meglévő épület esetén a beépítési magasság, a beépítettség mértéke vagy a terepszint alatti beépítettség mértéke túllépi, vagy a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem éri el a 3. mellékletben meghatározott szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább, kivéve e rendelet eltérő rendelkezése esetén.

(4) Tetőtér-beépítés, emelet-ráépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve a tetőkontúron belül tervezett tetőtér-beépítés esetén.

(5) Meglévő épületben a tervezett felvonó bútorszállító méretre vonatkozó követelményt a középmagas épületben sem kell érvényesíteni, amennyiben az nem kialakítható az épületen belüli közös tulajdonú részeinek területén.

33. Homlokzatok helyzete és kialakítása

41. § (1) A nagyvárosias lakóterületek és a településközponti területek építési övezetek telkén a szomszédos telken álló épülettől tartandó telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabbik tényleges homlokzatmagasságának 2/3-a.

(2) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában az (1) bekezdésben meghatározott telepítési távolság – fele, de legalább 3 méter a saját telekre essen.

(3) A homlokzatok között amennyiben legalább az egyik huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását is tartalmazza, akkor a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb mint a magasabb épület tényleges homlokzatmagasság értékének:

- a) 100 %-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság 5 méter legfeljebb,
- b) 90 %-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 5 m, de legfeljebb 10 m,
- c) 4/5-e, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 10 m, de legfeljebb 15 m,
- d) 3/4-e, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 15 m, de legfeljebb 18 m,
- e) 2/3-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 18 méter.

42. § Építési határvonalon túlnyúló épületrész

a) a csatlakozó terepszinttől mért 3 méter felett és a telekhatártól legalább a kiugrás másfélszeresére, de legalább 1 méter távolságra alakítható ki,

b) hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.

VIII. Fejezet – Járművek elhelyezése

34. Jármű elhelyezési kötelezettség

43. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, bővítése esetén e rendelet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.

(4) Nem kell biztosítani járműtároló- és gépészeti helyiségekhez jármű elhelyezését.

(5) A közterületen elhelyezett rendeltetésekhez szükséges jármű elhelyezésének módját és mennyiségét közterület-alakítási tervben kell meghatározni.

35. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség

44. § (1) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyet:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromos töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres szorzóval számoltan kell figyelembe venni.

(2) Az elhelyezendő személygépjárművek számában nem vehető figyelembe:

a) parkológép, kivéve a (3) bekezdés esetét;

b) legalább 3 lakást tartalmazó telek esetén felszíni parkolóhely, kivéve a legfeljebb 6 lakást tartalmazó telken – a lakásokhoz tartozóan elhelyezendő érték – legfeljebb 50 %-os mértékéig;

c) közforgalom elől el nem zárt magánúton kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra.

(3) A független használat biztosítása esetén a – 29. § (2) bekezdés szerinti – parkológépet és az előkertbe vagy építési helyen belülré telepített süllyesztett autóbeállót a személygépjárművek számának megállapítása során figyelembe lehet venni.

(4) Új épület építése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni személygépjármű várakozóhely mérete legalább 2,5 × 5 méter.

(5) A telken elhelyezett személygépjárművek visszafordulási lehetőségét telken belül kell biztosítani kivéve, ha a telek nem KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetbe kapcsolódik és legfeljebb kettő személygépjármű van a telken elhelyezve.

(6) Az Ln-T/13 jelű építési övezetben épület bővítéséből eredő többlet személygépjármű várakozóhely teljesíthető az arra kötelezett telekkel szomszédos önkormányzati tulajdonú telken, ha az önkormányzati tulajdonú telken felszínen vagy terepszint alatt arra lehetőség van.

45. § (1) Az elhelyezendő személygépjárművek számát a (2)-(6) bekezdések esetében a 44. § előírásaitól eltérve kell meghatározni.

(2) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a rendeltetésszerű használatához legalább 100 darab, de a funkciók alapján meghatározott személygépjárművek számától függetlenül legfeljebb 250 darab személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(3) A K-Sp/1 építési övezetben sport rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatához szükséges telken belüli személygépjármű elhelyezési kötelezettség – a lelátók férőhelyszámától függetlenül – 1000 parkolóhely.

(4) A K-Sp/2 jelű építési övezetben a rendeltetésszerű használatához – a lelátók férőhelyszáma alapján meghatározott személygépjárművek számából – legfeljebb 500 darab elhelyezését kell biztosítani.

(5) Az Öv utca 133-135. (31267/126 hrsz.), Öv utca 129-131. (31267/128 hrsz.), Kövér Lajos utca 45-47. (31828 hrsz.) és a Bíbor utca 14-16. (32029 hrsz.) telken 2018. június 30-ig megépült és kialakított épületek rendeltetéseihez az OTÉK-ben meghatározott számú személygépjármű 40 %-ának az elhelyezését kell biztosítani. Ezeken az ingatlanokon további személygépjármű elhelyezési kötelezettséggel járó átalakítás, bővítés vagy rendeltetés-változtatás nem lehetséges.

46. § Személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik – a 44. § rendelkezéseit nem kell alkalmazni – a következő esetekben:

a) Lakás önálló rendeltetési egység bővítése esetén, ha új rendeltetési egység nem jön létre, és a meglévő lakás hasznos alapterülete legfeljebb 50 %-kal bővül.

b) A KÖu-3 és a KÖu-4 jelű övezet területén, valamint a KÖk övezet területén az utasforgalomhoz kapcsolódó – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetén.

c) A K-Sp/2 jelű építési övezetben a sportfunkcióhoz kapcsolódó egyéb rendeltetésű építmény, rendeltetési egység, terület esetében annak rendeltetésszerű használatához.

d) A K-Köz/3 jelű övezet területén az utasforgalomhoz vagy sportfunkcióhoz kapcsolódó egyéb önálló rendeltetésű építmény, rendeltetési egység vagy terület esetében annak rendeltetésszerű használatához.

e) A Gizella út 14-16. (32548 hrsz.) alatti ingatlanon önkormányzati beruházként megvalósuló lakó rendeltetéshez mindaddig, amíg a lakás önkormányzati tulajdonban van.

47. § A – 85. § szerinti – Városcsoponti területen a 44. §-ban előírt személygépjárművek számától városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételekkel el lehet térni:

a) szállás jellegű rendeltetés esetén legfeljebb 80 %-kal,

b) iroda és kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb 60 %-kal és

c) a további rendeltetések – kivéve a lakó rendeltetést és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzletet – esetén legfeljebb 40 %-kal.

36. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség

48. § (1) Amennyiben az 4. mellékletben a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(2) Kerékpáronként legalább 1 m² alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m²-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

37. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés

49. § (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani kivéve, ha az OTÉK megengedi az ettől való eltérést, vagy ha a parkolóhely telken belüli kialakítása:

a) műszaki ok miatt nem lehetséges,

b) csak az előírt legkisebb zöldfelületének sérelmével járna,

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna, vagy

d) a telek közhasználatú területtel való kapcsolatának túlterhelésével lenne lehetséges.

(2) A járművek elhelyezését telken belül nem kell biztosítani a (3)-(5) bekezdések eseteiben.

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 200 méteren belül – másik telken biztosítható, amennyiben az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyek használati jogát az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség bontással meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az önkormányzat igazolja.

(4) Parkolóhelyet – városrendezési megállapodás alapján – meghatározott mennyiségi keretek és minőségi feltételek szerint a telken kívül önkormányzati területen is ki lehet alakítani.

(5) Parkolóhelyet – önkormányzati rendeletben előírt feltételekkel – pénzben is meg lehet váltani.

(6) A rendeltetéshez – a 44. § és a 47. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni városképvédelmi szakmai konzultáció eljárása keretében lefolytatott – a kialakult állapotra, az övezeti jellemzőkre tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő – szakmai vizsgálat alapján, városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételekkel legfeljebb 50 %-os mértékkel.

38. Gépkocsilehajtó

50. § (1) A nyitott gépkocsilehajtót az épület párhuzamos külső falsíkjától legalább 1 méter távolságra, jégmentesítetten és a ZVR szerinti részletes követelmények szerint alakítható ki.

(2) A legfeljebb 10 álláshelyet kiszolgáló lehajtó rámpa kiemelt szegélye elhagyható az egyenes szakaszon és a megengedett lejtés 20 %-ot elérheti.

39. Rakodóhely

51. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; új önálló rendeltetési egység kialakítása, meglévő teljes vagy részleges rendeltetés-módosítása, bővítése esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez a szükséges számú rakodóhelyet kell biztosítani, de telkenként legalább egyet, kivéve a (2) bekezdés esetén.

(2) Nem kell rakodóhelyet biztosítani, ameddig az építési telken csak lakó főrendeltetés és legfeljebb 6 lakás található.

(3) Új építmény, önálló rendeltetési egység vagy terület rendeltetésszerű használatához szükséges rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani, kivéve a (4)-(5) bekezdés esetén.

(4) Rakodóhelyet – városrendezési megállapodás alapján – meghatározott mennyiségi keretek és minőségi feltételek szerint a telken kívül önkormányzati vagy közhasználatú területen is ki lehet alakítani.

(5) Rakodóhelyet – önkormányzati rendeletben előírt feltételekkel – meg lehet váltani.

HARMADIK RÉSZ – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet – Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

40. Nagyvárosias lakóterület

52. § Lakóterületen belül nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1) alövezetei: Ln-1/1, Ln-1/2 és Ln-1/3.

53. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) alövezetei: Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/4, Ln-2/5, Ln-2/6, Ln-2/7, Ln-2/8, Ln-2/9, Ln-2/10, Ln-2/11, Ln-2/12, Ln-2/13, Ln-2/14 és Ln-2/15.

(2) Az Ln-2/5 és az Ln-2/9 jelű építési övezetekben a Hungária körúthoz csatlakozó építési telken új lakás önálló rendeltetési egység kialakítása nem megengedett.

(3) A Hungária körút 64. (32479 hrsz.) ingatlanon:

a) irodaépület építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
b) az általános szintterületi mutató – 33. § (1) bekezdés szerinti – alapértéke 3 (m²/m²), az általános szintterületi mutató – 33. § (4) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke 5 (m²/m²).

(4) A Cserei utca 7. (32553 hrsz.) alatti ingatlanon a terepszint alatti beépítettség elérheti a 100 %-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 18 m²/db.

(5) Cserei utca 10. (32600/1 hrsz.) alatti ingatlanon a terepszint alatti beépítettség elérheti a 100 %-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 26 m²/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 18 m²/db.

(6) A Szugló utca 55. (31863 hrsz.) ingatlanon parkolóház létesíthető.

(7) Az Angol utca 55-61. (31772, 31775 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 31 m²/db.

(8) Az Egressy út 106. (31797 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 70 %, a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 26 m²/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 18 m²/db.

(9) Az Egressy út 102-104. (31800 hrsz.), Ilka utca 12. (32601 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 26 m²/db.

(10) A Kövér Lajos tér 14. (31870/4 hrsz.) Róna utca 111. (31869/1 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 30 m²/db

(11) Kövér Lajos tér 25. (31882/2 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 60 m²/db,

54. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) alövezetei: Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/4, Ln-3/5, Ln-3/6, Ln-3/7, Ln-3/8 és Ln-3/9.

(2) Az Ln-3/3, az Ln-3/4 és az Ln-3/6 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem megengedett.

(3) Az Ln-3/5 jelű építési övezet telkén lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 50 %-án létesíthető.

(4) Az Ln-3/7 és az Ln-3/8 jelű építési övezet telkén lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 90 %-án létesíthető.

(5) Az Ln-3/7 jelű építési övezetben a Bartl János utca 2. (31373/22 hrsz.) ingatlanak városrendezési megállapodásban meghatározott sávját közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani rekreációs célokat is szolgáló gyalogos sétány kialakítása céljából.

(6) A Vezér utca – Egressy út – Miskolci utca – Szugló utca által határolt területen összesen legfeljebb 1300 lakás alakítható ki. Ezekben az ingatlanokon további lakás önálló rendeltetési egység átalakítással, bővítéssel vagy rendeltetésváltással sem alakítható ki.

55. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias teletszerű lakóterület (Ln-T) alövezetei: Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/4, Ln-T/5, Ln-T/6, Ln-T/7, Ln-T/8, Ln-T/9, Ln-T/10, Ln-T/11, Ln-T/12, Ln-T/13, és Ln-T/14.

(2) Az Ln-T/1 és az Ln-T/2 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(3) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6 - 6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2 - 2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35 %-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó és az épület akadálymentes megközelítését biztosító építmény létesítésére.

(4) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben a meglévő épületeken további használati szint emelet-ráépítéssel vagy magastető létesítésével nem létesíthető.

(5) Az Ln-T/10 jelű építési övezetben az önálló rendeltetési egységek száma nem növelhető.

56. § Lakóterületen belül teletszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület (Ln-T/K) alövezetei: Ln-T/K1 és Ln-T/K2.

41. Kisvárosias lakóterület

57. § Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.

(2) A Nagy Lajos király útja 109/b. (31485/59 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 25 m²/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(3) A Nagy Lajos király útja 111. (31484/49 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 100 m²/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 25 m²/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(4) A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 120 m²/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 50 m²/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(5) A Fűrész utca 107. (30688 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 120 m²/db.

(6) A Jávorka Ádám utca 10/a. (31251/3 hrsz.) a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 109 m²/db.

58. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) alövezetei: Lk-2/1, Lk-2/2, Lk-2/3, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/8, Lk-2/9, Lk-2/10, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/15, Lk-2/16, Lk-2/17, Lk-2/18, Lk-2/19, és Lk-2/20.

(2) A Telepes utca 80.-88. (31150, 31151, 31152, 31153, 31154 hrsz.) ingatlanokon jelölt hátsó szabadonálló építési helyre vonatkozóan az épületmagasság legnagyobb mértéke 8 m.

(3) A Telepes utca 82.-86. (31151, 31152, 31153 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 80 m²/db

(4) A Cserei utca 6. (32607 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettsége elérheti a 60 %-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 50 m²/db, a – 25. § (6) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke: 26 m²/db.

(5) A Telepes utca 88. (31154 hrsz.) ingatlanon az általános szintterületi mutató – 33. § (1) bekezdés szerinti – alapértéke 0,8 (m²/m²), általános szintterületi mutató – 33. § (4) bekezdés szerinti – kedvezményes értéke 1,2 (m²/m²).

(6) A Rákospatak utca 53. (31058 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 228 m²/db

59. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T) alövezete: Lk-T/1.

(2) Az Lk-T/1 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6 - 6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2 - 2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35 %-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó létesítésére.

(3) Az Lk-T/1 jelű építési övezetben meglévő – terepszint felett – legfeljebb 5 szintes épületen legfeljebb egy használati szint létesíthető emelet-ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével. A – terepszint felett – 5 szintesnél magasabb épület esetén további használati szint emelet-ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével nem létesíthető.

42. Kertvárosias lakóterület

60. § (1) Lakóterületen belül kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) alövezetei: Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/4, Lke-1/5, Lke-1/6 és Lke-1/7.

(2) Az Lke-1/5 övezet területén meglévő épület vízszintes irányú bővítése (hozzáépítés) esetén az építménymagasság értéke elérheti az 5,2 métert akkor, ha a meglévő épület korhú rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – városképvédelmi konzultáció eljárásában részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.

43. Mellékközpont területe

61. § (1) Vegyesterületen belül (településközponti, azaz) mellékközpont területének (Vt-M) alövezetei: Vt-M/1, Vt-M/2, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/6, Vt-M/7 és Vt-M/8.

(2) A Vt-M/1 jelű építési övezet Csömöri úttal határos telkein az előírt legkisebb zöldfelület 20 %-át a Csömöri úttal párhuzamosan, összefüggően, legalább 5 méter szélességgel kell kialakítani.

44. Intézményterület

62. § (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) alövezetei: Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/13, Vi-1/14 és Vi-1/15.

(2) A Vi-1/6 jelű építési övezet területén a csatlakozó telkek oldalhatáron álló épületeihez a tűzfalak takarásával kell csatlakozni.

63. § (1) A Vi-1/8 jelű építési övezet telkén a Szabályozási tervben jelölt metró felszíni kijáratainak a biztosítása mellett helyezhetők el a 2. mellékletben megengedett rendeltetések.

(2) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén az előkert mérete: 0 méter.

(3) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén magastető építése esetén a tetőtér nem építhető be.

(4) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a Szabályozási tervben jelölt, „Menekülő lépcsőház, lift és rámpa kivételével földszinten nem beépíthető területen”, a K-Sp/2 jelű építési övezetben épült építmények közönségének útvonal-biztosítása mellett a tűzoltó gépjárművek szabad átközlekedésének a lehetőségét is biztosítani kell.

(5) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén kereskedelem és szolgáltatás kizárólag a földszinten és legfeljebb 6000 m² alapterületen létesíthető, amelybe a 6 méter vagy annál szélesebb, közforgalom számára megnyitott épületen belüli, a gyalogos közlekedést szolgáló terület – amin belül más rendeltetés nem megengedett – területe nem számítandó be.

(6) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén az épület földszint feletti szintjeinek az adott homlokzati hossz legalább 50 %-ának a Szabályozási tervben jelölt „Eltéréssel szabályozott építési vonalon” kell állnia.

(7) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén rakodóhely csak zárt térben alakítható ki.

(8) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a metróperonok végén lévő felszíni kijáratok átépíthetők, de a lépcsők legfeljebb két részre bonthatók. A meglévő lépcsők által kijáratonként biztosított átbotcsátóképesség nem csökkenthető.

(9) A Vi-1/8 építési övezet térszín alatti metróállomása és a K-Közl/3 jelű építési övezet autóbusz pályaudvara közötti közvetlen gyalogos kapcsolat kialakíthatóságát legalább 4 méter szélességben biztosítani kell.

(10) A Vi-1/8 építési övezet beépítésének a földszintjén – kapcsolódva a metróállomás keleti végén lévő kijáratához – a közforgalmú közlekedést szolgáló ügyfélközpont kialakíthatóságát kell biztosítani.

(11) A Vi-1/8 jelű építési övezet területén a közlekedési rendszert az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) a Kerepesi út – Dózsa György út – Ifjúság útja csomópontig biztosítani kell a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat és a Puskás Ferenc Stadion területe közötti gyalogoskapcsolatot legalább 10 méter szélességben,

b) a Kerepesi útnak önálló kerékpáros infrastruktúrával kell rendelkeznie a Dózsa György út – Ifjúság útja csomópont és a Hungária körút közötti szakaszon,

c) a metróállomás keleti végén lévő felszíni kijáratának meg kell felelnie az akadálymentes közlekedés feltételeinek.

64. § A Vi-1/11 és a Vi-1/12 jelű építési övezetben a Hungária körúttal szomszédos első teleksor telkén új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

65. § (1) A Vi-1/14 jelű építési övezetben a Zászlós utca mentén az épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb 15 méter lehet.

(2) A Vi-1/14 jelű építési övezetben a Francia út felé a lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem tájolható. Lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Mogyoródi út telekhatárától legalább 40 méter távolságban helyezhető el.

(3) A Vi-1/14 jelű építési övezetben terepszint alatti beépítés esetén az építmény földmémén intenzív zöldtetőt kell létesíteni.

66. § (1) A Vi-1/3 jelű építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Francia út telekhatárától legalább 25 méter távolságban helyezhető el.

(2) A Vi-1/3 jelű építési övezet teljes területén összesen a kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 130 darab lakás.

(3) A Vi-1/3 jelű építési övezetben piac nem létesíthető.

67. § (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) alövezetei: Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/20, Vi-2/21, Vi-2/22, Vi-2/23, Vi-2/24, Vi-2/25, Vi-2/26 és Vi-2/EN

(2) A Vi-2/13 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

(3) A 424-es jelű tömb Vi-2/14 jelű építési övezetének a területén:

a) a csatlakozó Vi-2/23 jelű építési övezettel közös telekhatár felőli homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 9,5 métert,

b) a csatlakozó Vi-2/22 jelű építési övezettel közös telekhatár felől a Thököly út felé távolodva a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a szomszédos telken álló épülettől mért távolságának a másfélszeresét az építési övezetre előírt legnagyobb beépítési magasság keretei között.

(4) A 419-es jelű tömb területén Vi-2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 600 m²/db.

(5) A Vi-2/15 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(6) A Vi-2/16 és a Vi-2/17 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetés:

a) fő rendeltetesként a sport, a vendéglátó vagy a nevelési, oktatási, valamint

b) a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetesként igazgatási és iroda rendeltetési egység alakítható ki.

(7) Vi-2/19 jelű építési övezet területén új lakás önálló rendeltetési egység nem létesíthető, a meglévő lakások felújíthatóak, átalakíthatóak, de nem bővíthetőek.

(8) A Vi-2/23, Vi-2/24 és Vi-2/26 jelű építési övezetben a Hungária körúttal szomszédos első teleksor telkein új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(9) A Vi-2/EN jelű építési övezet területén kizárólag az energiaszolgáltatás építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetési egység alakítható ki.

68. § Vegyesterületen belül Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) alövezetei: Vi-3/1, Vi-3/2, Vi-3/3 és Vi-3/4.

45. Gazdasági terület

69. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) alövezetei: Gksz-1/1, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/4, Gksz-1/5, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9 és Gksz-1/10.

(2) A Gksz-1/7 jelű építési övezet telkén szállás jellegű rendeltetés a kialakított szintterület legfeljebb 80 %-án létesíthető.

70. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) alövezetei: Gksz-2/1, Gksz-2/2, Gksz-2/3, Gksz-2/4, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/7, Gksz-2/8 és Gksz-2/9.

(2) A Gksz-2/6 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(3) Az Erzsébet királyné útja 108-110. (30319 hrsz.) ingatlanon lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 25. § (4) bekezdés szerinti – alapértéke: 225 db és az épületmagasság értéke elérheti a 19 métert.

(4) A 39530/3 helyrajzi számú ingatlanon jelölt javasolt telekhatárok szerinti megosztása esetén a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozó előírást figyelmen kívül lehet hagyni.

46. Ipari terület

71. § (1) Ipari területen belül energiatermelés területének (Gip-E) alövezete: Gip-E/1.

(2) A Gip-E/1 jelű építési övezet területén kizárólag az energiatermelés építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

47. Különleges terület

72. § (1) Különleges területen belül állat- és növénykert (K-ÁN) alövezetei: K-ÁN/1 és K-ÁN/2.

(2) A K-ÁN/1 és a K-ÁN/2 jelű építési övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) A K-ÁN/1 és a K-ÁN/2 jelű építési övezet területe egyesíthető a VÉSZ által szabályozott, azonos jelű, szomszédos K-ÁN/1 és K-ÁN/2 jelű építési övezetekkel. A telkek egyesítése esetén a VÉSZ által meghatározott övezeti jellemzőket és előírásokat kell figyelembe venni.

73. § (1) Különleges területen belül egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő) (K-Eü) alövezete: K-Eü/1.

(2) A K-Eü/1 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

74. § Különleges területen belül honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) alövezetei: K-Hon/1 és K-Hon/2.

75. § (1) Különleges területen belül közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) alövezetei: K-Közl/1, K-Közl/2, K-Közl/3.

(2) A K-Közl/1, K-Közl/2 és a K-Közl/3 jelű építési övezet területén kizárólag közlekedési rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, intézményi, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés megengedett, ha az alaprendeltetést nem zavarja.

(3) A K-Közl/3 jelű építési övezet területén új épületrész nem építhető.

(4) A K-Közl/3 jelű építési övezet beépítésének a tetőszintjén a gyalogos közhasználatot biztosítani kell.

76. § (1) Különleges területen belül nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) alövezetei: K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3 és K-Rek/4.

(2) A K-Rek/1 és a K-Rek/4 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport fő rendeltetést kiszolgálóan létesíthetők. A meglévő üzemanyag-töltő-állomás megtartható, átalakítható, felújítható, de nem bővíthető.

(3) A K-Rek/2 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport rendeltetést, strandlétesítményt kiszolgálóan létesíthetők.

(4) A K-Rek/3 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport és rekreáció rendeltetést kiszolgálóan létesíthetők.

(5) A Csömöri út 21-33. (31267/137 hrsz.) ingatlanon jelölt javasolt telekalakítás esetén a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozó előírást figyelmen kívül kell hagyni.

77. § (1) Különleges területen belül nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) alövezetei: K-Sp/1 és K-Sp/2.

(2) A K-Sp/1 jelű építési övezet területén kizárólag sport rendeltetés és az azt kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés megengedett.

(3) A K-Sp/2 jelű építési övezet területén kiegészítő rendeltetesként kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés kizárólag sport és kulturális, közösségi, szórakoztató fő rendeltetést kiszolgálóan megengedett.

X. Fejezet – Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

48. Közlekedési területek

78. § (1) Közúti közlekedési terület (KÖu) alövezetei: KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4, Kt-kk és KÖk.

(2) A KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4 övezet területén gyalogos járda építését legalább 2 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(3) A KÖu-2 övezet az I. rendű főutak területe. Az övezet a főútvonalvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, befogadóig kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, gyorsvasúti és közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(4) A KÖu-3 övezet a II. rendű főutak területe. Az övezet a II. rendű főútvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(5) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe. Az övezet a gyűjtőút, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

79. § (1) A Kt-Kk övezet a kerületi jelentőségű közutak területe. Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút és kiszolgáló (lakó) út, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak: a Tatai út, Dévényi utca, Szőnyi út (Mexikói út és az Ógyalla köz között), Ógyalla utca, Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között), Hermina út, Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között), Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között), Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között), Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca

között), Vezér utca, Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között), Ifjúság útja, Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között), Egressy út és az Ond vezér útja.

(3) Egyéb jelentősebb közúthálózati elemek: a Róna park, Kacsóh Pongrác út (a Róna park és a Csáktornya park között) és a Csáktornya park.

80. § (1) A kötöttpályás közlekedési építmények területének (KÖk) övezete kizárólag az országos vasúti hálózat vonala, annak megállója és állomása, műtárgya, üzemi épülete, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint közúti közlekedési pálya, parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, zöldfelületi elem, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vasúti közlekedési üzemet biztosító épület helyezhető el.

81. § (1) A többszintes, KÖk/K-Közl jelű övezetben a terepszinten a KÖk övezetre előírtakon kívül csak a felülepítés alépítménye helyezhető el.

(2) A felülepítés parkoló, közmű és hírközlési építmény, zöldfelületi elem és a parkoló kiszolgálásához kapcsolódó kiszolgáló építmény elhelyezésére szolgál.

49. Folyóvizek medre és partja terület

82. § A folyóvizek medre és partja területének Vf jelű övezetén épület nem helyezhető el. A közművek műtárgyaival a Rákos-patak csak hidak, átereszek alatt vagy a meder alatt keresztezhető.

50. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai

83. § (1) Közkert, közpark (Zkp) alövezetei: Zkp/Kp-1, Zkp/Kk-1 és Zkp/Kk-2.

(2) Kerületi jelentőségű zöldterületek alövezetei: Kt-Zkp-1, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3.

(3) A közterületként nyilvántartott zöldterületet közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárvatartást.

(4) Az övezetekben kialakítható: játszókert, játszótér, sportkert, pihenőkert, díszkert, kutya-futtató vagy közösségi kert.

(5) Az övezetben elhelyezhető:

a) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

b) a pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

c) az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

d) a terület fenntartásához szükséges építmény,

e) a nyilvános illemhely,

f) a parkolási építmény vagy

g) az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka.

(6) A környezeti terheléstől védendő rendeltetésnek, különösen a pihenő- és játszóhelynek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

(7) A fásítottság mértéke legalább egy darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m².

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

(9) A Zkp/Kp, Kt-Zkp, Zkp/Kk és Kt-Zkk övezet területén épületnek nem minősülő építmény bármely részének terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja legfeljebb 3 m lehet.

51. Fásított közterek övezetei

84. § (1) A fásított közterek alövezetei a Kt-Fk-1 és Kt-Fk-2.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) a pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,

- b) az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,
- c) a nyilvános illemhely,
- d) a parkolás építménye és
- e) az épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló lift, rámpa.

XI. Fejezet – Egyes településrészek kiegészítő előírásai

85. § Budapest „Városközponti területét” a Szabályozási terv jelöli ki, mely a Vágány utca – MÁV ceglédi vasútvonala – Kerepesi út – Dózsa György út által határolt terület és a gyorsvasúti megállóhelyek 500 méter sugarú távolságán belüli területek.

86. § A barnamezős területeket a Szabályozási terv állapítja meg.

NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

87. § E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

88. § E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Zugló kerületi építési szabályzatáról szóló Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (VI. 14.) önkormányzati rendelete.

Horváth Csaba
polgármester

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került:
2021. napján

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 2013. január 1-jén hatályba lépett 14/A. § c) pontja alapján a fővárosi kerületek kerületi építési szabályzatot alkotnak a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban. Az *Étv.* 62. § (6) bekezdés 6. pontjában a kerületi önkormányzat rendeletalkotási felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: *Tfkr.*) 45. § (1) alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott kerületi építési szabályzat 2019. VII. 14-én hatályba lépett. Azóta a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése és az elmúlt időszakban végbement jogszabálmódosítások miatt a kerületi építési szabályzat módosítása szükségessé vált.

Az *Étv.* és a *Tfkr.* rendelkezéseinek megfelelően a kerületi építési szabályzat állapítja meg a kerület területére a helyi építési előírásokat, jogokat és kötelezettségeket. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: *ZÉSZ*) alapvetően nem változtat a hatályos építési előírásokon, azonban a jogszabály szerkezetében és fogalomhasználatában egységes, áttekinthető és korszerű, a mára kialakult szabályozási rendszerbe megfelelően illeszkedő helyi követelményrendszert hoz létre. A *ZÉSZ* a szintterület részleges alkalmazását számításokon alapulóan visszahozza, a szerkezete és tartalma a – *Tfkr.* 5. mellékletében meghatározott – helyi építési szabályzat tartalmi követelményeinek (továbbiakban: *HÉSZ tartalmi követelmények*) részletes előírásait pontosan követi.

Az *Étv.* 60/H. §-szal összhangban a rendelet lehetővé teszi a meglévő épületekre tetőtér-beépítést és emelet-ráépítést. A zöldfelületek az eddiginél is erősebb védelmet kapnak. Bevezetésre kerül új jogintézmény: a közcélú parkolóhely, melynek részlet szabályait külön rendlet határozza meg.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

Az *ZÉSZ* területi hatályt azért rögzít, mert az *Étv.* a 2. § 11. pontban előírja.

A 2. §-hoz:

Olyan szakmai fogalmak meghatározására kerül sor, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az önkormányzati rendelet értelmezéséhez szükségesek.

A 3. §-hoz:

A szabályzat rendszerének és az egyes szabályok meghatározásának kereteinek leírására kerül sor a *HÉSZ* tartalmi követelmények 1.1.1. pontjának megfelelően.

A 4-6. §-hoz:

A közhasználatú területek alakítására vonatkozó szabályok megállapítására kerül sor a *HÉSZ* tartalmi követelmények 1.1.2. pontjának megfelelően.

A 7-14. §-hoz:

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások megállapítására kerül sor a *HÉSZ* tartalmi követelmények 1.1.3. pontjának megfelelően.

A 15. §-hoz:

A környezetvédelemre vonatkozó előírások megállapítására kerül sor a *HÉSZ* tartalmi követelmények 1.1.4. és 1.1.5. pontjainak megfelelően.

A 16. §-hoz:

A vasútvonal menti területek védelmére vonatkozó előírások megállapítására kerül sor a *HÉSZ* tartalmi követelmények 1.1.6. pontjának megfelelően.

A 17-21. §-hoz:

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.7. pontjának megfelelően.

A 22-23. §-hoz:

A közművekkel kapcsolatos előírások megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.8. pontjának megfelelően.

A 24-43. §-hoz:

Az elhelyezhető rendeltetésekre, a legnagyobb beépítettségre, a terepszint alatti beépítettségre, az épületek magasságára, a telepítési távolságra, az építési helyre és az elő-, oldal- és hátsókeretre vonatkozó, vagyis az építés általános szabályainak megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.1.9. pontjának megfelelően.

A ZÉSZ 31. § (5) bekezdés a) pontjához: Az OTÉK II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményként – az OTÉK 111. § (2) felhatalmazásában – az állami főépítész hozzájárulása eltérést enged meg a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 70 %-ig való túllépésére a zártosú beépítési módú legfeljebb 500 m² területű saroktelek esetén a kisvárosias (60 %) és a kertvárosias (30 %) lakóterület esetén.

A ZÉSZ 40. § (5) bekezdéshez: az OTÉK IV. fejezet 82. § (8) bekezdésében szereplő előírástól – az OTÉK 111. § (4) felhatalmazásában – az állami főépítész hozzájárulása eltérést enged meg a meglévő épületbe tervezett felvonó méretének csökkentésére.

A ZÉSZ 41. § (1) bekezdéshez: az OTÉK 111. § (2) felhatalmazásában az Állami Főépítész hozzájárulása eltérést enged meg az OTÉK 36.§ (1) a) és (2) szerint meghatározott telepítési távolság mértékétől, mely a helyi adottságoknak megfelelőbb 2/3 értékkel szerepel.

A 44-51. §-hoz:

A rendeltetésekhöz szükséges járművek elhelyezési szabályait állapítja meg az OTÉK 42. § felhatalmazása alapján és annak keretein belül.

A ZÉSZ 50. § (2) bekezdéshez: az OTÉK IV. fejezet 103. § (5) bekezdésben hivatkozott 6. mellékletében szereplő előírástól – az OTÉK 111. § (4) felhatalmazásában – az állami főépítész hozzájárulása eltérést enged meg 4 álláshely helyett 10 álláshelyig való alkalmazhatóságra.

A 52-77. §-hoz:

Az egyes építési övezetek és alövezetek jele és részletes előírásaik meghatározására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.2.1. pontjának megfelelően.

A 78-84. §-hoz:

A beépítésre nem szánt övezetek területére vonatkozó szabályok megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.2.2. pontjának megfelelően.

A 85-86. §-hoz:

Az egyes területekre vonatkozó szabályok megállapítására kerül sor a HÉSZ tartalmi követelmények 1.3. pontjának megfelelően.

A 87-88. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés biztosítja a jogszabály alkalmazásához szükséges kellő felkészülési időt. A hatályon kívül helyező rendelkezés megszünteti az előző szabályzatot.

Az 1. melléklethez:

A Szabályozási terv rögzíti a szabályozási elemeket a HÉSZ tartalmi követelmények 2. pontjában sorolt tartalomnak megfelelően. A tervlap – a rajz sűrűségének és értelmezhetőségének biztosítása miatt – két részben dokumentált.

Az 2-4. melléklethez:

A rendelet szövegébe terjedelme, mérete vagy formája miatt közvetlenül nem illeszhető rendelkezéseket tartalmaznak. Az egyes övezeti előírásokhoz korábban szerzett OTÉK eltérési engedélyeket az állami főépítész megerősíti, újonnan is megadja.

MELLÉKLETEK

1/a. melléklet – Szabályozási terv

1/b. melléklet – Védelmi- és tájékoztató elemek

2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések

A rendeltetés:

- „✓” jelölés esetén elhelyezhető,
- „-” jelölés esetén nem helyezhető el,
- „K” jelölés esetén új rendeltetési egység nem helyezhető el.
- „*” jelölés esetén kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendelkezésként, ha azt nem zavarja helyezhető el.
- „***” jelölés esetén e rendelet 66. § (2) bekezdésben meghatározott
- „****” jelölés esetén e rendelet 67. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z	
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció	
2	Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)																							
3	Ln-1/1	30	15	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Ln-1/2	100	50	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Ln-1/3	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)																							
7	Ln-2/1	50	25	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Ln-2/2	40	20	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Ln-2/3	80	40	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Ln-2/4	80	40	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Ln-2/5	50	25	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Ln-2/6	120	60	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Ln-2/7	40	20	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Ln-2/8	40	20	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Ln-2/9	50	25	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Ln-2/10	SZL	SZL	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Ln-2/11	SZL	SZL	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Ln-2/12	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Ln-2/13	SZL	SZL	-	-	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
20	Ln-2/14	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Ln-2/15	SZL	SZL	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)																							

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
23	Ln-3/1	100	50	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Ln-3/2	300	150	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Ln-3/3	K	K	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
26	Ln-3/4	K	K	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Ln-3/5	50%	50%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	50%	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Ln-3/6	K	K	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
29	Ln-3/7	90%	90%	10%	10%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	90%	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Ln-3/8	90%	90%	10%	10%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	90%	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Ln-3/9	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)																						
33	Ln-T/1	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Ln-T/2	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Ln-T/3	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
36	Ln-T/4	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Ln-T/5	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	Ln-T/6	SZL	SZL	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
39	Ln-T/7	SZL	SZL	500	500	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	Ln-T/8	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	Ln-T/9	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	Ln-T/10	SZL	SZL	800	800	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
43	Ln-T/11	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	Ln-T/12	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	Ln-T/13	SZL	SZL	800	800	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
46	Ln-T/14	SZL	SZL	800	800	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
47	Ln-T/K1	109	73	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
48	Ln-T/K2	120	80	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)																						
50	Lk-1/1	60	30	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
51	Lk-1/2	120	60	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
52	Lk-1/3	220	110	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
53	Lk-1/4	150	75	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
54	Lk-1/5	180	90	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
55	Lk-1/6	120	40	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Lk-1/7	K	K	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
57	Lk-1/8	240	120	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
58	Lk-1/9	200	100	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
59	Lk-1/10	240	120	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
60	Lk-1/11	300	150	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
61	Lk-1/12	70	35	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
62	Lk-1/13	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
63	Lk-1/14	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
64	Lk-1/15	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
65	Lk-1/16	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
66	Lk-1/17	SZL	SZL	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
67	Lk-1/18	SZL	SZL	500	2500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
68	Lk-1/19	SZL	SZL	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)																						
70	Lk-2/1	120	60	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
71	Lk-2/2	240	120	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
72	Lk-2/3	180	90	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
73	Lk-2/4	150	75	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
74	Lk-2/5	100	50	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
75	Lk-2/6	120	60	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
76	Lk-2/7	K	K	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
77	Lk-2/8	240	120	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
78	Lk-2/9	200	100	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
79	Lk-2/10	70	35	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
80	Lk-2/11	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
81	Lk-2/12	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
82	Lk-2/13	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
83	Lk-2/14	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	Lk-2/15	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	Lk-2/16	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	✓*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	Lk-2/17	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	Lk-2/18	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	Lk-2/19	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
89	Lk-2/20	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)																						
91	Lk-T/1	K	K	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
92	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)																						
93	Lke-1/1	240	120	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
94	Lke-1/2	240	120	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
95	Lke-1/3	200	100	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
96	Lke-1/4	1 db	1 db	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
97	Lke-1/5	1 db	1 db	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
98	Lke-1/6	SZL	SZL	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99	Lke-1/7	SZL	SZL	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100	Mellékközpont terület (Vt-M)																						
101	Vt-M/1	SZL	SZL	15000	15000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
102	Vt-M/2	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
103	Vt-M/3	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104	Vt-M/4	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-	-	-	-
105	Vt-M/5	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	-	✓	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
106	Vt-M/6	SZL	SZL	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
107	Vt-M/7	80	40	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
108	Vt-M/8	40	20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
109	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)																						
110	Vi-1/1	SZL	SZL	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
111	Vi-1/2	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
112	Vi-1/3	**	**	300	8000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
113	Vi-1/4	SZL	40	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
114	Vi-1/5	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
115	Vi-1/6	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
116	Vi-1/7	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
117	Vi-1/8	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118	Vi-1/9	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
119	Vi-1/10	K	K	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓
120	Vi-1/11	50	25	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
121	Vi-1/12	30	15	2000	2000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
122	Vi-1/13	100	50	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
123	Vi-1/14	40	20	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
124	Vi-1/15	40	20	1000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)																						
126	Vi-2/1	SZL	SZL	4000	4000	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
127	Vi-2/2	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
128	Vi-2/3	K	K	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
129	Vi-2/4	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
130	Vi-2/5	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
131	Vi-2/6	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
132	Vi-2/7	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
133	Vi-2/8	SZL	SZL	500	2500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
134	Vi-2/9	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
135	Vi-2/10	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
136	Vi-2/11	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
137	Vi-2/12	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
138	Vi-2/13	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	✓*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
139	Vi-2/14	SZL***	SZL***	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
140	Vi-2/15	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
141	Vi-2/16	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	-	-	-	✓*	✓*	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
142	Vi-2/17	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	-	-	-	✓*	✓*	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
143	Vi-2/18	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
144	Vi-2/19	K	K	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
145	Vi-2/20	SZL	SZL	-	-	-	✓		✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
146	Vi-2/21	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
147	Vi-2/22	90	45	4000	4000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
148	Vi-2/23	140	70	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
149	Vi-2/24	150	75	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
150	Vi-2/25	40	20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
151	Vi-2/26	130	65	1500	1500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
152	Vi-2/EN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-
153	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)																						
154	Vi-3/1	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
155	Vi-3/2	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
156	Vi-3/3	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
157	Vi-3/4	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
158	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)																						
159	Gksz-1/1	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
160	Gksz-1/2	K	K	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
161	Gksz-1/3	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
162	Gksz-1/4	SZL	SZL	6000	6000	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
163	Gksz-1/5	SZL	SZL	500	2500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
164	Gksz-1/6	K	K	500	500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
165	Gksz-1/7	SZL	SZL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	80%	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
166	Gksz-1/8	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
167	Gksz-1/9	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
168	Gksz-1/10	K	K	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
169	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)																						
170	Gksz-2/1	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
171	Gksz-2/2	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
172	Gksz-2/3	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
173	Gksz-2/4	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
174	Gksz-2/5	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
175	Gksz-2/6	SZL	SZL	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-	-	-	-	-	-
176	Gksz-2/7	SZL	SZL	500	500	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
177	Gksz-2/8	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
178	Gksz-2/9	SZL	SZL	1500	1500	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-
179	Energiatermelés terület (Gip-E)																						
180	Gip-E/1	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-
181	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő) (K-Eü)																						
182	K-Eü/1	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
183	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)																						
184	K-Hon/1	K	K	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
185	K-Hon/2	SZL	SZL	500	500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
186	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)																						
187	K-Közl/1	-	-	6000	6000	✓	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-
188	K-Közl/2	-	-	6000	6000	✓	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-
189	K-Közl/3	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-
190	Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)																						

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z
1	Építési övezet, övezet jele	lakásszám alapérték (m ² /db) (e rendelet 25. §(4) szerint)	lakásszám kedvezményes érték (m ² /db) (e rendelet 25. §(6) szerint)	kereskedelmi alapérték (m ²) (e rendelet 25. §(3) szerint)	kereskedelmi kedvezményes érték (m ²) (e rendelet 25. §(6) szerint)	szolgáltató	vendéglátó	hitéleti	nevelési, oktatási	egészségügyi, szociális	kulturális, közösségi szórakoztató	szállás jellegű	igazgatási	iroda	sport	25. §(2) szerinti gazdasági rendeltetés	raktározási	közlekedési	energia-szolgáltatás	energia-termelés	intézményi	strand	rekreáció
191	K-Rek/1	SZL	SZL	*	*	*	*	-	-	-	*	*	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
192	K-Rek/2	SZL	SZL	*	*	*	*	-	-	-	-	*	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	✓	-
193	K-Rek/3	SZL	SZL	500*	500*	*	*	-	-	-	-	*	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	✓
194	K-Rek/4	SZL	SZL	*	*	*	*	-	-	-	*	*	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
195	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)																						
196	K-Sp/1	SZL	SZL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
197	K-Sp/2	SZL	SZL	*	*	*	*	-	-	-	*	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-
198	Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk)																						
199	Zkp/Kp-1	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200	Zkp/Kk-1	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
201	Zkp/Kk-2	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
202	Kt-Zkp-1	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
203	Kt-Zkk-1	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
204	Kt-Zkk-2	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
205	Kt-Zkk-3	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
206	Fásított közterek (Kt-Fk)																						
207	Kt-Fk-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
208	Kt-Fk-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
209	Közlekedési területek (KÖk/K-Közl)																						
210	KÖk	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211	KÖu-1	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
212	KÖu-3	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
213	KÖu-4	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
214	Kt-Kk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
215	KÖk/K-Közl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
216	K-Közl/1	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
217	K-Közl/2	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
218	K-Közl/3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. melléklet – Övezeti jellemzők

(Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei)

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatóak:
SZ – szabadon álló, Z – zárt sorú, K – kialakult.

A táblázatban található jelzések:

- „-” Nincs megállapított határérték.
** A szabályozási határértékei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.
*1 BP/1002/000177-4/2018 számú eltérési engedély alapján.
*2 BP/1002/000131-4/2017 számú eltérési engedély alapján.
*3 BP/1002/000147-5/2019 számú eltérési engedély alapján.
*4 BP/1002/00109-2/2018 számú eltérési engedély alapján.
F1 A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 65 %.
F2 A beépítés megengedett maximális mértéke az első emelet fölötti szinteken 25 %.
i Kizárólag intézmény épület esetén 20 méter a megengedett beépítési magasság.
IM A budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény 4. § alapján.
S Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.
*** E rendelet 67. § (4) bekezdéssel együtt kell alkalmazni.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)										
3	Ln-1/1	1 500	Z	60	80	15	-	-	-	-	20
4	Ln-1/2	800	K	30	40	55	-	-	-	-	16,5
5	Ln-1/3	2 000	K	40	45	35 ⁵	-	-	-	-	18
6	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)										
7	Ln-2/1	K	Z	50	60	35	-	-	-	-	18,5
8	Ln-2/2	800	K	50	60	35	-	-	-	-	16,5
9	Ln-2/3	300	Z	50	60	35	-	-	-	-	8,5*1
10	Ln-2/4	300	K	50	60	35	-	-	-	-	12,5
11	Ln-2/5	K	Z	50	70	35	-	-	-	-	20

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
12	Ln-2/6	300	Z	50	70	35	-	-	-	-	8*1
13	Ln-2/7	2 000	Z	60	80	20	-	-	-	-	18
14	Ln-2/8	800	K	50	60	35	-	-	-	-	16,5
15	Ln-2/9	K	Z	50	60	35	-	-	-	-	18,5
16	Ln-2/10	2 000	K	40	50	30 ⁵	-	-	-	-	18,5
17	Ln-2/11	2 000	K	40	45	35 ⁵	-	-	-	-	12,5
18	Ln-2/12	1 500	SZ	50	50	35	-	-	-	-	13,5
19	Ln-2/13	-	K	45	45	25	-	-	-	-	18,5
20	Ln-2/14	2000	Z	80	80	10	-	-	-	-	18,5
21	Ln-2/15	800	Z	80 ^{F1}	80	20	4,5	-	1,5	-	21
22	Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)										
23	Ln-3/1	800	K	50	60	35	-	-	-	-	16,5
24	Ln-3/2	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8*1
25	Ln-3/3	K	K	45	50	30	-	-	-	-	20
26	Ln-3/4	-	SZ	35	55	50	-	-	-	-	13,5
27	Ln-3/5	1 500	K	50	60	35	-	-	-	-	18
28	Ln-3/6	2 000	SZ	25	50	50	-	-	-	-	18
29	Ln-3/7	2 000	SZ	25	50	50	-	-	-	-	18
30	Ln-3/8	800	SZ	40	50	35	-	-	-	-	15
31	Ln-3/9	2 000	K	40	45	35 ⁵	-	-	-	-	12,5
32	Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)										
33	Ln-T/1	400	K	80	100	10	K	K	K	K	12,5
34	Ln-T/2	400	K	75	85	20	K	K	K	K	20
35	Ln-T/3	400	K	75	85	20	K	K	K	K	20
36	Ln-T/4	1 000	K	60	65	10	K	K	K	K	10,5*1
37	Ln-T/5	2 000	K	40	45	35 ⁵	K	K	K	K	12,5
38	Ln-T/6	2 000	SZ	35	35	50	K	K	K	K	10,5*1
39	Ln-T/7	2 000	K	35	45	50 ⁵	K	K	K	K	12,5
40	Ln-T/8	1 500	SZ	40	45	15 ⁵	K	K	K	K	12,5
41	Ln-T/9	1 500	K	40	40	40 ⁵	K	K	K	K	12,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
42	Ln-T/10	-	SZ	60	60	30	K	K	K	K	12,5
43	Ln-T/11	800	K	40	40	40	K	K	K	K	12,5
44	Ln-T/12	1 000	K	60	65	10	K	2	K	1	10,5*1
45	Ln-T/13	800	SZ	100*2	100	0*2	K	K	K	K	7,5
46	Ln-T/14	1600	K	60	60	10	K	K	K	K	7,5
47	Ln-T/K1	800	K	30	40	55	K	K	K	K	10,5
48	Ln-T/K2	400	K	30	40	45	K	K	K	K	7,5
49	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)										
50	Lk-1/1	800	Z	50	60	35	-	-	-	-	16,5*1
51	Lk-1/2	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
52	Lk-1/3	400	Z	40	45	45	-	-	-	-	6,5
53	Lk-1/4	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8
54	Lk-1/5	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
55	Lk-1/6	800	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5
56	Lk-1/7	400	K	30	40	55	-	-	-	-	4,5
57	Lk-1/8	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8
58	Lk-1/9	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
59	Lk-1/10	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8
60	Lk-1/11	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
61	Lk-1/12	3 000	K	40	50	40	-	-	-	-	12,5
62	Lk-1/13	1 000	K	40	50	35	-	-	-	-	10,5
63	Lk-1/14	15 000	SZ	50	55	45	-	-	-	-	18*1
64	Lk-1/15	K	K	50	50	35	-	-	-	-	10,5
65	Lk-1/16	1 500	SZ	50	50	35	-	-	-	-	13,5*1
66	Lk-1/17	2 000	K	35	35	50	-	-	-	-	10,5
67	Lk-1/18	15 000	SZ	35	50	50	-	-	-	-	12,5
68	Lk-1/19	1 500	K	40	40	40 ⁵	-	-	-	-	12,5
69	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)										
70	Lk-2/1	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
71	Lk-2/2	400	K	40	45	45	-	-	-	-	6,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
72	Lk-2/3	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
73	Lk-2/4	400	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5
74	Lk-2/5	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
75	Lk-2/6	K	K	30	40	55	-	-	-	-	9
76	Lk-2/7	-	K	40	50	50	-	-	-	-	12,5
77	Lk-2/8	400	K	30	40	55	-	-	-	-	8
78	Lk-2/9	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
79	Lk-2/10	400	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5
80	Lk-2/11	1 000	K	40	50	35	-	-	-	-	10,5
81	Lk-2/12	K	K	50	50	35	-	-	-	-	10,5
82	Lk-2/13	1 500	SZ	50	50	35	-	-	-	-	15* ³
83	Lk-2/14	2 000	K	50	45	30	-	-	-	-	12,5
84	Lk-2/15	1 500	K	35	40	50	-	-	-	-	12,5
85	Lk-2/16	2 000	K	60	60	20	-	-	-	-	20* ¹
86	Lk-2/17	1 500	K	40	40	40 ⁵	-	-	-	-	12,5
87	Lk-2/18	2 000	K	50	40	50 ⁵	-	-	-	-	8
88	Lk-2/19	1 500	K	40	40	40 ⁵	-	-	-	-	12,5
89	Lk-2/20	2 000	SZ	25	40	35	-	-	-	-	12,5
90	Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)										
91	Lk-T/1	350	SZ	60	100	20	K	K	K	K	12,5
92	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
93	Lke-1/1	400	K	30	40	55	-	-	-	-	6,5
94	Lke-1/2	400	K	25	35	60	-	-	-	-	7,5
95	Lke-1/3	800	K	25	35	60	-	-	-	-	7,5
96	Lke-1/4	K	IK	K	K	55	-	-	-	-	4
97	Lke-1/5	K	IK	25	K	55	-	-	-	-	4,5
98	Lke-1/6	2 000	K	50* ¹	45	10* ¹	-	-	-	-	12,5
99	Lke-1/7	5 000	SZ	35* ¹	45	35* ¹	-	-	-	-	10,5
100	Mellékközpont terület (Vt-M)										
101	Vt-M/1	12 000	Z	50	70	30	-	-	-	-	18

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
102	Vt-M/2	5 000	SZ	60	65	35	2,5	5	1	2,5	30
103	Vt-M/3	10 000	Z	80	80	10	-	-	-	-	15
104	Vt-M/4	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15
105	Vt-M/5	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15
106	Vt-M/6	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15
107	Vt-M/7	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
108	Vt-M/8	2 000	Z	80	80	20	-	-	-	-	15 ⁱ
109	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
110	Vi-1/1	2 000	K	40	45	30 ^s	-	-	-	-	18
111	Vi-1/2	15 000	SZ	50	55	45	-	-	-	-	18
112	Vi-1/3	1 500	Z	80 ^{F2}	80	20	3,5	-	1,5	-	21
113	Vi-1/4	1 500	K	50	50	35	1	3	0,5	1,5	18
114	Vi-1/5	-	K	45	45	30	-	-	-	-	18
115	Vi-1/6	1 000	K	60	60	25	2,75	2,75	1,25	1,25	18
116	Vi-1/7	1 500	Z	50	50	35	-	-	-	-	10,5
117	Vi-1/8	5 000	Z	90	100	15	-	-	-	-	30
118	Vi-1/9	800	Z	80	90	20	-	-	-	-	25
119	Vi-1/10	5 000	Z	50	50	10 ^{*4}	-	-	-	-	30
120	Vi-1/11	800	K	50	60	35	-	-	-	-	18
121	Vi-1/12	800	Z	50	60	35	-	-	-	-	18
122	Vi-1/13	800	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5
123	Vi-1/14	1 500	Z	50	60	35	1	3	0,5	1,5	22
124	Vi-1/15	800	K	50	60	35	-	-	-	-	16,5
125	Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
126	Vi-2/1	2 000	K	40	45	30 ^s	-	-	-	-	18
127	Vi-2/2	1 500	K	40	40	40 ^s	-	-	-	-	12,5
128	Vi-2/3	1 000	K	40	50	35	1	1,5	0,5	1	10,5
129	Vi-2/4	15 000	SZ	50	55	45	-	-	-	-	18
130	Vi-2/5	1 000	SZ	40	50	35	-	-	-	-	10,5
131	Vi-2/6	15 000	SZ	40	50	35	-	-	-	-	12,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
132	Vi-2/7	2 000	K	40	45	35 ^s	-	-	-	-	15
133	Vi-2/8	1 500	K	35	40	50	-	-	-	-	12,5
134	Vi-2/9	2 000	K	35	35	50	-	-	-	-	10,5
135	Vi-2/10	2 000	SZ	35	45	50 ^s	-	-	-	-	12,5
136	Vi-2/11	K	K	60	60	25	1,97	-	0,85	-	18
137	Vi-2/12	1 500	SZ	35	40	35	-	-	-	-	12,5
138	Vi-2/13	2 000	K	35	45	40	-	-	-	-	20
139	Vi-2/14	2 000	Z	50	60	30	***	***	***	***	18
140	Vi-2/15	25 000	SZ	40	65	40	2,5	-	0	-	30
141	Vi-2/16	30 000	SZ	10	15	45	-	-	-	-	12,5
142	Vi-2/17	30 000	SZ	35	20	30	-	-	-	-	18
143	Vi-2/18	100 000	SZ	10	15	50	-	-	-	-	10,5
144	Vi-2/19	30 000	SZ	10	10	80	-	-	-	-	4,5
145	Vi-2/20	2 000	K	45	45	20 ^s	-	-	-	-	15
146	Vi-2/21	1 000	SZ	60	60	35	4	4	1	1	45
147	Vi-2/22	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
148	Vi-2/23	800	K	30	40	55	-	-	-	-	10,5
149	Vi-2/24	400	K	30	40	55	-	-	-	-	7,5
150	Vi-2/25	1 500	Z	50	60	35	-	-	-	-	18
151	Vi-2/26	800	K	30	40	55	-	-	-	-	12,5
152	Vi-2/EN	2 000	SZ	40	50	30	-	-	-	-	10,5
153	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
154	Vi-3/1	1 500	SZ	40	45	40 ^s	-	-	-	-	12,5
155	Vi-3/2	2 000	K	40	45	35 ^s	-	-	-	-	12,5
156	Vi-3/3	1 500	SZ	40	45	40 ^s	1	-	0,25	-	12,5
157	Vi-3/4	1 500	SZ	50	45	30 ^s	-	-	-	-	16
158	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)										
159	Gksz-1/1	-	K	45	45	25	-	-	-	-	18
160	Gksz-1/2	1 500	SZ	35	40	35	-	2,8	0	-	18
161	Gksz-1/3	1 000	K	40	50	35	-	-	-	-	10,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
162	Gksz-1/4	15 000	SZ	40	50	35	-	-	-	-	12,5
163	Gksz-1/5	2 000	K	35	35	50	-	-	-	-	10,5
164	Gksz-1/6	1 500	SZ	50	50	35	1	-	0	-	10,5
165	Gksz-1/7	2 000	SZ	60	80	20	-	-	-	-	18 ⁱ
166	Gksz-1/8	30 000	SZ	10	10	80	-	-	-	-	4,5
167	Gksz-1/9	4 000	SZ	30	50	50	-	-	-	-	10,5
168	Gksz-1/10	K	K	45	45	25	-	-	-	-	18
169	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)										
170	Gksz-2/1	-	K	45	45	25	-	-	-	-	18
171	Gksz-2/2	K	K	60	60	25	2,22	-	0	-	18
172	Gksz-2/3	1 500	SZ	35	40	35	-	-	-	-	18
173	Gksz-2/4	1 500	SZ	35	40	35	-	-	-	-	12,5
174	Gksz-2/5	2 000	K	35	35	50	-	-	-	-	10,5
175	Gksz-2/6	15 000	SZ	30	30	35	1	-	0	-	10,5
176	Gksz-2/7	2 000	K	35	35	50	-	-	-	-	10,5
177	Gksz-2/8	30 000	SZ	10	10	80	-	-	-	-	4,5
178	Gksz-2/9	-	K	45	45	25	-	-	-	-	18
179	Energiatermelés terület (Gip-E)										
180	Gip-E/1	-	K	35	50	40	K	K	K	K	18
181	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)										
182	K-Eü/1	2 000	K	50*1	50	20*1	2,65	-	0,79	-	25
183	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)										
184	K-Hon/1	800	K	30	40	55	K	K	K	K	12,5
185	K-Hon/2	2 000	K	35	35	50	K	K	K	K	10,5
186	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
187	K-Közl/1	25 000	SZ	40	50	40	K	K	K	K	18
188	K-Közl/2	5 000	SZ	10	65	40	K	K	K	K	8
189	K-Közl/3	5 000	Z	90*4	95	5*4	K	K	K	K	15
190	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)										
191	K-Rek/1	10 000	SZ	35	40	40	-	-	-	-	15

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Teresszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (1) szerinti alapértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 33. § (4) szerinti kedvezményes értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
192	K-Rek/2	10 000	K	35	35	40	0,55	-	0,27	-	10,5
193	K-Rek/3	30 000	SZ	35	50	15*1	-	-	-	-	16,5
194	K-Rek/4	10 000	SZ	35	40	30	-	-	-	-	15
195	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)										
196	K-Sp/1	50 000	SZ	35	35	40	1,55	-	0,77	-	50 ^{IM}
197	K-Sp/2	15 000	Z	95*4	100	0*4	-	-	-	-	18
198	Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk**)										
199	Zkp/Kp-1	10000	SZ	2	2	70	-	-	-	-	4,5
200	Zkp/Kk-1	K	SZ	2	50	60	-	-	-	-	4,5
201	Zkp/Kk-2	K	SZ	2	2	40*1	-	-	-	-	4,5
202	Kt-Zkp-1	10000	SZ	2	2	70	-	-	-	-	4,5
203	Kt-Zkk-1	K	SZ	2	10	60	-	-	-	-	4,5
204	Kt-Zkk-2	K	SZ	2	40	70	-	-	-	-	4,5
205	Kt-Zkk-3	K	SZ	2	2	85	-	-	-	-	4,5
206	Fásított közterek (Kt-Fk)**										
207	Kt-Fk-1	K	SZ	0	50	40	K	-	K	-	4,5
208	Kt-Fk-2	K	SZ	0	25	50	K	-	K	-	4,5
209	Közlekedési területek (Kök/K-Közl)										
210	Kök	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
211	KÖu-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
212	KÖu-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
213	KÖu-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
214	Kt-Kk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
215	Kök/K-Közl	20000	SZ	10	0	0	K	K	K	K	15
216	K-Közl/1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
217	K-Közl/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
218	K-Közl/3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. melléklet – Járművek elhelyezése

	A	B
	rendeltetés	jármű (db)
2	elhelyezendő személygépkocsik száma (db)	
3	80 m ² -t el nem érő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után	1
4	80 m ² -t elérő hasznos alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után	2
5	Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0 –100 m ² -ig minden megkezdett nettó 10 m ² , e fölött minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1
6	Szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton – önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után	1
7	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m ² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),	1
8	Bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	1
9	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1
10	Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után,	1
11	Sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után	1
12	Igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után	1
13	Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után,	1
14	Közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek	OTÉK
15	Iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek önálló rendeltetési egység összes alapterületének minden megkezdett nettó 80 m ² -e után	1
16	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m ² -e után,	1

	A	B
	rendeltetés	jármű (db)
17	Kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után,	1
18	Hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1
19	elhelyezendő autóbuszok száma (db)	
20	50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység után	1
21	150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység után	1
22	300 munkavállalónál többet foglalkoztató gazdasági, raktározási önálló rendeltetési egység után	1
23	500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sport önálló rendeltetési egység minden megkezdett 500 férőhelye után	1
24	25 000 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sport önálló rendeltetési egység esetén	50
25	Oktatási önálló rendeltetési egység után	1
26	Megváltozott munkaképességű személyeket ellátó vagy foglalkoztató önálló rendeltetési egység után	1
27	Sport önálló rendeltetési egység esetén a lelátók férőhelyszáma alapján meghatározott rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiséget	1
28	elhelyezendő kerékpárok száma (db)	
29	Lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 80 m ² nettó alapterülete után	1
30	Szállás jellegű (beleértve kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, hajléktalanszálló) és iroda önálló rendeltetési egység alapterületének minden megkezdett nettó 80 m ² -e után	1

Jegyzet – Övezeti jelek követése:

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)	
Ln-1/1	Ln-1/1
Ln-1/2	Ln-1/2
Ln-1/3	Ln-1/i1
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)	
Ln-2/1	Ln-2/1
Ln-2/2	Ln-2/2
Ln-2/3	Ln-2/3
Ln-2/4	Ln-2/4
Ln-2/5	Ln-2/5
Ln-2/6	Ln-2/6
Ln-2/7	Ln-2/7
Ln-2/8	Ln-2/8
Ln-2/9	Ln-2/9
Ln-2/10	Ln-2/i1
Ln-2/11	Ln-2/i2
Ln-2/12	Ln-2/i3
Ln-2/13	Ln-2/i4
Ln-2/14	Ln-2/i5
Ln-2/15	Ln-2/i6
Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3)	
Ln-3/1	Ln-3/1
Ln-3/2	Ln-3/2

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Ln-3/3	Ln-3/3
Ln-3/4	Ln-3/4
Ln-3/5	Ln-3/5
Ln-3/6	Ln-3/6
Ln-3/7	Ln-3/7
Ln-3/8	Ln-3/8
Ln-3/9	Ln-3/i1
Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)	
Ln-T/1	Ln-T/1
Ln-T/2	Ln-T/2
Ln-T/3	Ln-T/3
Ln-T/4	Ln-T/i1
Ln-T/5	Ln-T/i2
Ln-T/6	Ln-T/i3
Ln-T/7	Ln-T/i4
Ln-T/8	Ln-T/i5
Ln-T/9	Ln-T/i6
Ln-T/10	Ln-T/i7
Ln-T/11	Ln-T/i8
Ln-T/12	Ln-T/i9
Ln-T/13	Ln-T/i10
Ln-T/14	Ln-T/i11
Ln-T/K1	Lk-N/1
Ln-T/K2	Lk-N/2
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)	
Lk-1/1	Lk-1/1

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Lk-1/2	Lk-1/2
Lk-1/3	Lk-1/3
Lk-1/4	Lk-1/4
Lk-1/5	Lk-1/5
Lk-1/6	Lk-1/6
Lk-1/7	Lk-1/7
Lk-1/8	Lk-1/8
Lk-1/9	Lk-1/9
Lk-1/10	Lk-1/10
Lk-1/11	Lk-1/11
Lk-1/12	Lk-1/12
Lk-1/13	Lk-1/i1
Lk-1/14	Lk-1/i2
Lk-1/15	Lk-1/i3
Lk-1/16	Lk-1/i4
Lk-1/17	Lk-1/i5
Lk-1/18	Lk-1/i6
Lk-1/19	Lk-1/i7
Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)	
Lk-2/1	Lk-2/1
Lk-2/2	Lk-2/2
Lk-2/3	Lk-2/3
Lk-2/4	Lk-2/4
Lk-2/5	Lk-2/5
Lk-2/6	Lk-2/6
Lk-2/7	Lk-2/7
Lk-2/8	Lk-2/8

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Lk-2/9	Lk-2/9
Lk-2/10	Lk-2/10
Lk-2/11	Lk-2/i1
Lk-2/12	Lk-2/i2
Lk-2/13	Lk-2/i3
Lk-2/14	Lk-2/i4
Lk-2/15	Lk-2/i5
Lk-2/16	Lk-2/i6
Lk-2/17	Lk-2/i7
Lk-2/18	Lk-2/i8
Lk-2/19	Lk-2/i9
Lk-2/20	Lk-2/i10
Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-T)	
Lk-T/1	Lk-T/1
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)	
Lke-1/1	Lke-1/1
Lke-1/2	Lke-1/2
Lke-1/3	Lke-1/3
Lke-1/4	Lke-1/4
Lke-1/5	Lke-1/5
Lke-1/6	Lke-1/i1
Lke-1/7	Lke-1/i2
Mellékközpont terület (Vt-M)	
Vt-M/1	Vt-M/1
Vt-M/2	Vt-M/2
Vt-M/3	Vt-M/3

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Vt-M/4	Vt-M/4
Vt-M/5	Vt-M/5
Vt-M/6	Vt-M/6
Vt-M/7	Vt-M/L1
Vt-M/8	Vt-M/L2
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)	
Vi-1/1	Vi-1/1
Vi-1/2	Vi-1/2
Vi-1/3	Vi-1/L6
Vi-1/4	Vi-1/4
Vi-1/5	Vi-1/5
Vi-1/6	Vi-1/6
Vi-1/7	Vi-1/7
Vi-1/8	Vi-1/8
Vi-1/9	Vi-1/9
Vi-1/10	Vi-1/10
Vi-1/11	Vi-1/L1
Vi-1/12	Vi-1/L2
Vi-1/13	Vi-1/L3
Vi-1/14	Vi-1/L4
Vi-1/15	Vi-1/L5
Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)	
Vi-2/1	Vi-2/1
Vi-2/2	Vi-2/2
Vi-2/3	Vi-2/3
Vi-2/4	Vi-2/4

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Vi-2/5	Vi-2/5
Vi-2/6	Vi-2/6
Vi-2/7	Vi-2/7
Vi-2/8	Vi-2/8
Vi-2/9	Vi-2/9
Vi-2/10	Vi-2/10
Vi-2/11	Vi-2/11
Vi-2/12	Vi-2/12
Vi-2/13	Vi-2/13
Vi-2/14	Vi-2/14
Vi-2/15	Vi-2/15
Vi-2/16	Vi-2/16
Vi-2/17	Vi-2/17
Vi-2/18	Vi-2/18
Vi-2/19	Vi-2/19
Vi-2/20	Vi-2/20
Vi-2/21	Vi-2/21
Vi-2/22	Vi-2/L1
Vi-2/23	Vi-2/L2
Vi-2/24	Vi-2/L3
Vi-2/25	Vi-2/L4 Vi-2/L5
Vi-2/26	Vi-2/L6
Vi-2/EN	Vi-2/EN
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	
Vi-3/1	Vi-3/1
Vi-3/2	Vi-3/2

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Vi-3/3	Vi-3/3
Vi-3/4	Vi-3/4
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)	
Gksz-1/1	Gksz-1/1
Gksz-1/2	Gksz-1/2
Gksz-1/3	Gksz-1/3
Gksz-1/4	Gksz-1/4
Gksz-1/5	Gksz-1/5
Gksz-1/6	Gksz-1/6
Gksz-1/7	Gksz-1/7
Gksz-1/8	Gksz-1/8
Gksz-1/9	Gksz-1/9
Gksz-1/10	Gksz-1/10
Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)	
Gksz-2/1	Gksz-2/1
Gksz-2/2	Gksz-2/2
Gksz-2/3	Gksz-2/3
Gksz-2/4	Gksz-2/4
Gksz-2/5	Gksz-2/5
Gksz-2/6	Gksz-2/6
Gksz-2/7	Gksz-2/7
Gksz-2/8	Gksz-2/8
Gksz-2/9	Gksz-2/9
Energiatermelés terület (Gip-E)	

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Gip-E/1	Gip-E/1
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)	
K-Eü/1	K-Eü/1
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)	
K-Hon/1	K-Hon/1
K-Hon/2	K-Hon/2
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)	
K-Közl/1	K-Közl/1
K-Közl/2	K-Közl/2
K-Közl/3	K-Közl/3
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)	
K-Rek/1	K-Rek/1
K-Rek/2	K-Rek/2
K-Rek/3	K-Rek/3
K-Rek/4	K-Rek/4
Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)	
K-Sp/1	K-Sp/1
K-Sp/2	K-Sp/2
Zöldterületek (Zkp/Kp, Zkp/Kk, Kt-Zkk)	
Zkp/Kp-1	Zkp/Kp-1

ZÉSZ javasolt övezet	ZKÉSZ hatályos övezet
Zkp/Kk-1	Zkp/Kk-1
Zkp/Kk-2	Zkp/Kk-2
Kt-Zkp-1	Kt-Zkp-1
Kt-Zkk-1	Kt-Zkk-1
Kt-Zkk-2	Kt-Zkk-2
Kt-Zkk-3	Kt-Zkk-3
Fásított közterek (Kt-Fk)	
Kt-Fk-1	Kt-Fk-1
Kt-Fk-2	Kt-Fk-2
Közlekedési területek (Kök/K-Közl)	
Kök	Kök
KÖu-1	KÖu-1
KÖu-3	KÖu-3
KÖu-4	KÖu-4
Kt-Kk	Kt-Kk
Kök / K-Közl	Kök / K-Közl
K-Közl/1	K-Közl/1
K-Közl/2	K-Közl/2
K-Közl/3	K-Közl/3

Tartalomjegyzék

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	1
1. A rendelet hatálya.....	1
2. Értelmező rendelkezések.....	1
MÁSODIK RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	2
I. Fejezet – Általános előírások.....	2
3. Keretszabályok.....	2
4. Közhasználatú területek alakítására vonatkozó előírások.....	3
5. Közhasználat céljára átadott területre vonatkozó előírások.....	3
6. Magánút.....	3
7. Közösségi közlekedés.....	3
II. Fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások.....	4
8. Terepalakítás.....	4
9. Telekalakítás.....	4
10. Ingatlan járművel történő kiszolgálása.....	4
11. Helikopter-leszállóhely.....	4
III. Fejezet - Az egyes építményfajták elhelyezése.....	4
12. Üzemanyagtöltő-állomás.....	4
13. Állattartó építmény.....	5
IV. Fejezet – Környezetvédelmi előírások.....	5
14. Vasútvonalak védőtávolsága.....	5
V. Fejezet – Sajátos jogintézmények.....	5
15. Elővásárlási jog.....	5
16. Kisajátítás.....	5
17. Lejegyzés helyi közút céljára.....	6
18. Útépitési és közművesítési hozzájárulás.....	6
19. Városrendezési kötelezések.....	6
VI. Fejezet – Közművek előírásai.....	6
VII. Fejezet – Építés általános szabályai.....	6
20. Telek átmeneti hasznosítása.....	6
21. Elhelyezhető rendeltetések.....	6
22. Beépítési mód.....	7
23. Építési hely.....	8
24. Építési vonal.....	9
25. Beépítettség.....	9
26. Terepszint alatti beépítés.....	10
27. Szintterület.....	10
28. Épületek magassága.....	10
29. Közhasználatú terület alá- és fölé nyúló épület, épületrész.....	11
30. Zöldfelület.....	11
31. Rendeltetések követelményei.....	12
32. Meglévő épületek.....	13
33. Homlokzatok helyzete és kialakítása.....	13
VIII. Fejezet – Járművek elhelyezése.....	14
34. Jármű elhelyezési kötelezettség.....	14
35. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség.....	14
36. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség.....	15
37. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés.....	15
38. Gépkocsilehajtó.....	16
39. Rakodóhely.....	16
HARMADIK RÉSZ – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK.....	16
IX. Fejezet – Beépítésre szánt építési övezetek előírásai.....	16

40. Nagyvárosias lakóterület.....	16
41. Kisvárosias lakóterület.....	18
42. Kertvárosias lakóterület	19
43. Mellékközpont területe	19
44. Intézményterület	19
45. Gazdasági terület	21
46. Ipari terület	21
47. Különleges terület.....	21
X. Fejezet – Beépítésre nem szánt övezetek előírásai.....	22
48. Közlekedési területek.....	22
49. Folyóvizek medre és partja terület.....	23
50. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai	23
51. Fásított közterek övezetei.....	23
XI. Fejezet – Egyes településrészek kiegészítő előírásai	24
NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	24
INDOKOLÁS	25
MELLÉKLETEK.....	27
1/a. melléklet – Szabályozási terv	27
1/b. melléklet – Védelmi- és tájékoztató elemek	27
2. melléklet – Elhelyezhető rendeltetések	28
3. melléklet – Övezeti jellemzők.....	36
4. melléklet – Járművek elhelyezése	44
Jegyzet – Övezeti jelek követése:.....	46