

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
17/2018. (VI. 26.)¹ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

*a 31/2018. (XII.13.)² rendelettel
módosított, egységes szerkezetbe foglalt, hatályos szöveg*

Budapest XV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el

ELSŐ RÉSZ - ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET - A RENDELET ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSAI

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

- 1. §**
- (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: *Rendelet*) hatálya Budapest Főváros XV. kerület (a továbbiakban: Kerület) teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet** és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek** (továbbiakban: **OTÉK**) a Rendelet hatálybalépésekor érvényes előírásait, valamint a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló **21/2017. (IX.29.) önkormányzati rendeletet** (továbbiakban: **TKR**) az e Rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló **5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelete** (a továbbiakban: **FRSZ**) együttes figyelembevételével. A Rendeletben alkalmazott OTÉK településrendezési követelményeitől való eltérésekhez az Állami Főépítész a levelében hozzájárult
- (3) A Rendelet mellékletei:
- a) **1. melléklet:** A T-SZ. rajzjelű Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv) M=1:2000 méretarányú 1.-20. sorszámú térképszelvény
- b) **2. melléklet:** Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
- c) **3. melléklet:** A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
- ca) 3.a melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség és a közterületi engedmény – táblázat
- cb) 3.b melléklet: A parkolási kötelezettség kedvezményezett területei – térkép
- cc) 3.c melléklet: A telken belül megoldandó kerékpártárolás mérete / száma – táblázat
- cd) 3.d melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek száma – táblázat
- d) **4. melléklet:** Az építési hely, az építési vonal, valamint az épület elhelyezésének, szintterületének és magasságának értelmezését segítő ábrák
- e) **5. melléklet:** Palota Parkváros fejlesztési terület
- (4) Az **1. melléklet** szerinti Szabályozási terv
- a) kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,

¹ Elfogadta a Képviselő-testület a 2018. június 25-i ülésén. Hatályos 2018. augusztus 1. napjától

² Elfogadta a Képviselő - testület 2018. december 11-i ülésén. Hatályos 2018. december 14. napjától.

- b) meghatározza a kötelező szabályozási elemeket,
- c) tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket – (védelmek és korlátozások),
- d) rögzíti az irányadó szabályozási elemeket, és
- e) feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E Rendelet alkalmazásában:

1. **albedó érték**
a felszín fényvisszaverő képességének mutatószáma;
2. **állattartó építmény**
haszonállatok tartására alkalmas udvar, kifutó, istálló, ketrec, ól, kennel, méhlikás;
3. **általános szintterület**
egy épület összes építményszintjének bruttó alapterülete a parkolási szintterület nélkül;
4. **biológiai aktív tető**
elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő OTÉK szerinti extenzív vagy félintenzív zöldtető;
5. **csurgótávolság**
oldalhatáros épületelhelyezés esetében a telek oldalhatára és az épület telekhatárral jellemzően párhuzamos fala közötti, oldalkertnek nem számító, 1,0 méter, vagy annál kisebb távolság;
6. **első kert**
nyúlványos telek kialakításakor a teleknyúlvány felőli közterület felé eső kertes rész; (8. ábra)
7. **építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része**
az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti építmény, továbbá a terepszinten, vagy afölött a telek beépített területének számítása során figyelmen kívül hagyandó épületrész létesíthető;
8. **építményhez kötött (geodéziailag pontosítandó) szabályozási vonal**
a Szabályozási terven jelölt olyan szabályozási vonal, melynek térbeli helyzetét a Szabályozási terven jelölt meglévő építmény alapján kell meghatározni;
9. **épülethézag [4. melléklet 5. ábra]**
az utcai sávban a telekhatár mentén a zárt térfalat megszakító, terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető telekrész;
10. **fásított parkoló**
4 darab várakozó- (parkoló) helyenként legalább egy fát tartalmazó felszíni parkoló;
11. **főépület**
olyan OTÉK szerinti főépítmény, amely a telek építési övezetben, övezetben megengedett jellemző rendeltetések befogadására szolgál;
12. **fővárosi célt szolgáló / vagy FRSZ alapján kötelező szabályozási vonal**
az FRSZ-ben jelölt közlekedési infrastruktúra területigényét biztosító szabályozási vonal;
13. **hézagosan zárt sorú beépítés**
olyan beépítés vagy épületelhelyezés, amikor az épületek zárt sora épülethézaggal megszakítható;
14. **intenzíven fásított parkoló**
az olyan fásított parkoló, ahol a fák darabszáma a fásított parkoló esetén előírt mérték legalább kétszerese;
15. **javasolt szabályozási vonal**
nem kötelező közterületi telekalakítást meghatározó szabályozási vonal, amely a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható, és végrehajtásának elmaradása esetén a telek nem számít rendezetlen teleknek;
16. **kialakult állapot**
a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület, beépítés, területhasználat, állapot;
17. **kialakult beépítési rend**
az oldalhatáron álló beépítési mód esetében az utcában jellemző épületelhelyezés;
18. **kiszolgáló épület**

az az OTÉK szerinti főépítmény, mely a telek építési övezetben, övezetben megengedett jellemző rendeltetésnek megfelel, azzal nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál: többek között gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, szauna, télikert, továbbá egyéb tárolóépület;

19. mobil építmény konténer, konténerház

fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény gyűjtőfogalma;

20. közhasználatú terület

nem közterületi ingatlanak az Étv. 54.§ (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze;

21. közterületi pavilon

közterületen elhelyezett, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített vagy azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas – jellemzően kereskedelmi vagy vendéglátási rendeltetésű – építmény;

22. legmagasabb pont síkja

az OTÉK szerinti „épület megengedett legmagasabb pontjára” fektetett vízszintes sík;

23. magassföldszint:

az az építményszint, melynek padlószintje a terepcsatlakozástól mérve 1,0 -1,5 méter közötti magasságban van;

24. oldaltávolság

az építési helyen belül a terepszint felett beépíthető területrész távolsága a telek oldalhatárától;

25. parkolási kötelezettség

az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű személygépjármű céljára a telken belül biztosítandó parkolófőhelyek száma;

26. parkolási szintterület

egy épület kizárólag parkolási célú építményszint részeinek összesített bruttó alapterülete;

27. saját használatú kert

lakótelep úszótelkes beépítésű épületéhez az önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehatárolható és az épület lakóközössége által fenntartott zöldfelület;

28. szolgálati lakás

az a lakás, mely a telken működő intézményben, vagy gazdasági létesítményben dolgozó számára az alkalmazásának időszakában helyben biztosítja az életvitelszerű ottlakás lehetőségét;

29. telek általános szintterületi mutatója

a telken lévő összes épület általános szintterületének összege és a telek területének hányadosa;

30. telek parkolási szintterületi mutatója

a telken lévő összes épület parkolási szintterületének összege és a telek területének hányadosa;

31. telekmélység

a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság;

32. terepszint alatti beépítettség mértéke

a telken lévő épület(ek)nek a telek beépítési mértékébe nem beszámító legnagyobb kiterjedésű alagsora, pinceszintje, továbbá a telken lévő önálló terepszint alatti építmény(ek) vízszintes vetületben mért bruttó alapterületeinek összege és a telek területének hányadosa;

33. teljes értékű zöldfelület

az a növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, vagy a talajképző közet között nincs építmény, építményrész;

34. testvérház

TKR alapján: közös telekhatáron egymáshoz önálló határfallal csatlakozó két épület, melyek a tömegformálás, építészeti kialakítás és az épületmagasság alapján nem számítanak ikerháznak, és a nem közös telekhatár mellett oldalkert vagy épülethézag van;

35. tetőkert

az épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert, melynek növényállománya az OTÉK szerint jellemzően intenzív, de legalább félintenzív zöldtetőként kerül kialakításra;

36. udvari sáv

a telek előkert, hátsókert és az utcai sáv méretével csökkentett méretű, az utcai sávhoz csatlakozó, azzal párhuzamos sáv, melyen belül meghatározott szabályok figyelembevételével létesíthető épületrész az építési helyen belül;

37. utcai sáv

az utcai telekhatárral párhuzamos, a közterületi telekhatárra az építési övezetben merőleges mérettel meghatározott, terepszint felett is beépíthető sáv az építési helyen belül;

38. vendéglátó terasz

rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen, telken, épület teraszán vagy udvaron;

39. zavaró hatású tevékenységek a lakó rendeltetésre különösen:

1. gépjárműjavítás lakatos és fényező munkái,
2. bármilyen kisipari, raktározási, illetőleg szolgáltatási tevékenységhez tartozó, legalább napi 5 tehergépjármű-forgalommal járó tevékenység,
3. rendszeresen legalább napi 2 teljes órán át folyamatos zajkibocsátással járó, elsődlegesen termelést folytató tevékenység,
4. építőanyag-kereskedéshez tartozó szabadtéri tárolást igénylő raktározás,
5. folyamatos napi forgalmat vonzó, kültéri gépjárműmosással, vagy más szolgáltatással zajt okozó tevékenység, szolgáltatás,
6. a kertvárosias területeken a telken legalább 20 főt folyamatosan foglalkoztató termelő, raktározó, illetőleg szolgáltató tevékenységű műhely, telephely;

40. zöldtető

a tetőkert OTÉK szerint meghatározott vastagságú termőrétegű zöldfelülete (extenzív, félintenzív, továbbá intenzív, háromszintes növényállományú zöldtető).

II. FEJEZET – A KÖZTERÜLET, A TELEK, A MAGÁNÚT ÉS A KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLET

3. Telekalakítás

- 3. §**
- (1) Az újonnan kialakuló, vagy átalakuló **közüterületek határát** a Szabályozási terven feltüntetett
- a) **kötelező szabályozási elemek** közül
- aa) a szabályozási vonal,
- ab) az építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal,
- ac) a fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal – az FRSZ alapján,
- b) a **javasolt szabályozási** elemek közül a javasolt szabályozási vonal határozza meg.
- (2) Az **(1) bekezdés a)** pontja esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás megtörtént.
- (3) Az **(1) bekezdés b)** pontja esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad.
- (4) Újonnan kialakuló utak esetén – ahol annak nincs műszaki akadálya – biztosítani kell a kétoldali fasor helyét.
- 4. §**
- (1) **Telekalakításkor a 2. melléklet paramétereit az a)-b)** pontokban foglaltakkal együtt kell alkalmazni:
- a) út, magánút, vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása esetében az övezetben, építési övezetben az előírt telekméretekre vonatkozó szabályokat figyelmen kívül kell hagyni;
- b) ha az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása 2. melléklet paramétereire képest másként rendelkezik, akkor a Kiegészítő előírást kell figyelembe venni.
- (2) **Nyeles telek** nem alakítható ki, kivéve, ha tömbbelsőben a már meglévő zárványtelek megközelítésének biztosítását szolgálja.
- (3) Beépítésre szánt építési övezetbe és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén osztható meg.

4. Magánút

- 5. §**
- (1) Az építési tel(k)ek kialakítása, azok megközelítése, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott **magánútként**, a közlekedési hálózat közterületéhez csatlakozó módon, és akkor létesíthető, ha
- a) a Szabályozási terv a helyét rögzíti, vagy
- b) az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, vagy
- c) meglévő zárványtelek feltárása érdekében – amennyiben teleknyúlvány nem alakítható ki az előírásoknak megfelelően.
- (2) A **magánút legkisebb szélessége** önálló építési telek létrehozása céljából legalább 12,0 méter, az **a)-d)** pontokban foglalt kivételekkel:
- a) a gazdasági területen a meglévő épületek miatt, azok figyelembevételével legfeljebb 50,0 méteres hosszon 10,0 méter,
- b) legfeljebb összesen 10 lakás létesítését lehetővé tevő önálló építési telek, vagy telkek létrehozása esetén legalább 10,0 méter,
- c) meglévő zárványtelek feltárása érdekében legalább 6,0 méter,
- d) telek kizárólag gyalogos megközelítésének biztosítása vagy egyéb gyalogút esetén legalább 5,0 méter.
- (3) A Szabályozási terv szabályozási eleme vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása a **(2)** bekezdéstől eltérő méretet határozhat meg.
- (4) A **magánút kialakítása** során
- a) a legalább 10,0 méteres szélesség esetén legalább egyoldali fasor műszaki helybiztosítása kötelező,
- b) a zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet, és

- c) a 30,0 méternél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánút végén megfelelő visszafordulási lehetőséget kell biztosítani.
- (5) **Magánutat megszüntetni** csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé és kiszolgálhatóvá válnak.
- (6) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

5. Közhasználatú területek

- 6. §**
- (1) **A közhasználat céljára átadott terület** (a továbbiakban: *közhasználatú terület*) **létrehozásának** szabályai a következők:
 - a) a nem közterületi ingatlan meghatározott területe akkor tekinthető közhasználatúnak, ha az arra vonatkozó Étv. 54.§ (7) bekezdésében rögzítettek teljesülnek,
 - b) a Szabályozási terven jelölt *közhasználatra javasolt telekrész*, vagy a *javasolt gyalogoshálózat telken átvezető szakaszának* közhasználatú kialakítása nem kötelező,
 - c) közhasználatú terület kialakítható akkor is, ha a Szabályozási terv azt nem jelöli.
 - (2) **Közhasználatú terület létesítésének** szabályai:
 - a) közvetlenül a közterülethez kell csatlakoznia,
 - b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
 - c) területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető,
 - d) felülépíthető vagy lefedhető legalább a megfelelő gyalogos úrszelvény biztosítása mellett,
 - e) épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.
 - (3) Közhasználatú területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

III. FEJEZET – KÖZMŰVESÍTETTSÉG – MÉRNÖKI MŰTÁRGYAK

- 7. §**
- (1) Az építési övezetek területén a **közműellátás mértéke és módja** a teljes közművesítettség, a (2)-(5) bekezdésekben foglaltak kivételével.
 - (2) A rendelet hatálybalépését megelőzően részlegesen közművesített építési övezet telkén a meglévő épületet legfeljebb a telken lévő épület(ek) általános szintterületbe beszámító területének 25 %-os mértékével szabad növelni.
 - (3) Közcsatorna hiányában korszerű szennyvíztisztító kisberendezés a **(4)** bekezdésben foglalt feltételekkel ott alkalmazható, ahol az övezet, építési övezet azt lehetővé teszi.
 - (4) A teljes közművesítettség biztosításáig – ahol azt az építési övezet előírása lehetővé teszi –, átmenetileg korszerű szennyvíztisztító kisberendezés a következő feltételek betartásával alkalmazható:
 - a) a korszerű szennyvíztisztító kisberendezés védőtávolsága nem nyúlik túl a telek területén, és
 - b) a megtisztított víz a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával elsődlegesen élő vízfolyásba kerül bevezetésre, kivéve, ha a telken belüli szivárogtatás előírt feltételei adottak, és
 - c) ipari szennyezettségű szennyvíz csak a kisberendezés műszaki paramétereinek megfelelő előtisztítás után vezethető a kisberendezésbe.
 - (5) A csapadékvíz helybeni visszatartását a telek beépítettségi és burkoltsági arányának megfelelően fékezett és késleltetett módon biztosítani kell.
- 8. §**
- (1) Közmű műtárgy elhelyezése érdekében minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melynek során az építési övezet előírásait (paramétereit, építési hely) nem kell figyelembe venni.
 - (2) Közterületen nem létesíthető önálló épületben elhelyezett energia-átalakító berendezés, azt az újonnan létesülő épületben vagy telken belül kell elhelyezni, kivéve, ha az ÖTÖDIK FEJEZET Kiegészítő előírása másként rendelkezik.
 - (3) A megújuló energiaforrások műtárgyai a KÖu övezet területein és a közterületek kivételével minden építési övezetben, és övezetben elhelyezhetők.
 - (4) A KÖu övezet területein és más közterületen napelem csak
 - a) a BUBI energiaellátó rendszereként, vagy
 - b) közterületen elhelyezett építmény ellátásának biztosításárahelyezhető el.
 - (5) Naperőmű park és szélerőmű park csak ott létesíthető, ahol az építési övezet vagy övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.

IV. FEJEZET – A KÖRNYEZET VÉDELME NEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

- 9. §** A környezet védelmével kapcsolatos jogszabályi előírások figyelembevétele mellett a kerület közigazgatási területén a **10.-11.§** szerinti előírásokat is be kell tartani.

6. A kedvezőtlen klimatikus hatások megelőzése

- 10. §**
- (1) Felszíni burkolatok hőszigetelésének csökkentése érdekében
- a) a közlekedésre szánt közterületek és telken belüli utak kivételével a telek be nem épített részén nem alakítható ki 1500,0 négyzetméternél nagyobb egybefüggő burkolt felület,
 - b) a burkolt felületeknél elsősorban magas albedó értékű (világos színű), szilárd, vízáteresztő burkolatokat kell alkalmazni.
- (2) A „közterület és / vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része” jelölés esetén a lehatároláson belül –
- a) a zöldfelület aránya legalább 65 %, vagy a lehatárolás területén a fásítottság legalább 65%-os zöldfelületi fedettséget kell, hogy biztosítson,
 - b) a KÖu területen való lehatárolás kivételével dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető,
 - c) épület – a városüzemeltetéshez szorosan kapcsolódó közműberendezés elhelyezését vagy a terület fenntartást szolgáló épület kivételével – nem helyezhető el.
- (3) A fasortelepítésnél és fasor rekonstrukciónál, valamint a fasor egyes elemei kiegészítésnél az ültetéssel egy időben kell biztosítani az öntözőhálózat kiépítését, vagy ha az műszakilag nem lehetséges, akkor a gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncsövet kell elhelyezni.

7. Telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok

- 11. §** Beépítésre szánt, még beépítetlen telken
- a) korábbi mezőgazdasági területen átmenetileg a mezőgazdasági művelés folytatható, a környező terület - a művelés során keletkező - porszenyezés elleni megóvása mellett,
 - b) a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését meg kell oldani,
 - c) foghíjtelek területén - a telek végleges beépítéséig - közösségi kert, játszótér, fitnesszter, felszíni parkoló létesíthető,
 - d) autók kereskedés kizárólag Gksz építési övezetben, vagy KÖu övezet menti építési övezetben létesíthető, kivéve a TKR szerinti településképi szempontból meghatározó 1. számú területet,
 - e) parkoló létesítése esetén az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni.

V. FEJEZET – PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG

8. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése

- 12. §**
- (1) A személygépjárművekre vonatkozó **parkolási kötelezettséget** a **3.a mellékletben** előírt mértékben és a **3.b mellékletben** meghatározott területi lehatárolások figyelembevételével kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a **(4)** bekezdésben foglalt kivételekkel.
 - (2) Az építmény rendeltetéséhez szükséges **elhelyezendő kerékpárok** számát a **3.c melléklet**, és az **autóbuszok várakozóhelyeinek** számát a **3.d melléklet** határozza meg.
 - (3) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300,0 négyzetméternél nagyobb bruttó alapterületű üzlet létesítése esetén a **(4)-(8)** bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.
 - (4) Nem kötelező a parkolási kötelezettség szerinti férőhelyek telken belüli biztosítása, amennyiben
 - a) a telekre való ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedhető meg,
 - b) a telken a már meglévő épület nem teszi lehetővé a parkolási műtárgy megépítését, vagy az építési övezetben lehetővé tett felszíni parkoló kialakítását,
 - c) egyéb műszaki adottságok vagy védett épület, épületrész miatt az elhelyezés nem lehetséges,
 - d) piac funkciójú kereskedelmi létesítmény esetében, ha a beépítés mértéke az 50%-ot meghaladja,
 - e) a lakótelepi úszótelek mérete azt nem teszi lehetővé új építés esetén, vagy meglévő épület bővítésekor, továbbá
 - f) ha meglévő épület esetében legfeljebb 300,0 négyzetméter bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetési egység létesül, vagy rendeltetése ilyenre módosul, és annak 50,0 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.
 - (5) A **(4)** bekezdésben felsorolt esetekben a parkolási kötelezettség a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500,0 méteren belül és a következők szerint teljesíthető:
 - a) más telken parkolóban vagy parkoló-létesítményben, vagy
 - b) a **3.a mellékletben** megengedett mértékig közterületen, vagy közforgalmú magánúton a **(6)** bekezdés szabályainak betartásával.
 - (6) Közterületen, vagy magánúton kizárólag akkor biztosítható a parkolási kötelezettség szerinti személygépjármű elhelyezés, vagy annak egy része, amennyiben
 - a) a telken belüli elhelyezés a **(4)** bekezdés alapján nem oldható meg, és
 - b) a **3.a melléklet** a közterületen való elhelyezést lehetővé teszi, és
 - c) a kiszolgáló épület vagy rendeltetési egység elkészültéig a közterületen, vagy a magánúton a férőhely(ek) megvalósul(nak).
 - (7) A **(6)** bekezdés szerinti elhelyezés során a már meglévő közterületi, vagy magánúton lévő parkolóhely a létesítendő férőhelyek mennyiségébe nem számítható be. Az így kialakított férőhely megszüntetése esetén a megszűnő férőhelyet más telken, vagy más közterületen pótolni kell.
 - (8) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetén, amennyiben a biztosítandó férőhelyszám kötelezettség a meglévőhöz képest:
 - a) növekszik, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett, a **42.§ (4) bekezdés** együttes figyelembevételével,
 - b) csökken, akkor a meglévő parkolók száma legfeljebb annak megfelelő mértékig csökkenthető.
- 13. §**
- (1) A **KÖk, KÖu-2, KÖu-3** övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóit, állomásait, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területét használó utazóközönség kiszolgálására létesülő legfeljebb 300,0 négyzetméter bruttó alapterületű kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében parkolási kötelezettség nem keletkezik.
 - (2) **Autóbusz várakozóhely** számának meghatározása során a méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi a **3.d melléklet** figyelembevételével. Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltozása esetén csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.

9. Áruszállítás

- 14. §**
- (1) **Áruszállításhoz** kapcsolódó várakozóhely biztosítása során az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) A rendszeres áruszállítást igénylő
- a) 300,0 négyzetméter bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint
 - b) zárt sorú beépítésű épületben lévő, vagy
 - c) a telken belüli megállást és rakodást nem lehetővé tevő méretű telken lévő
- rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított – 100,0 méteren belül több üzlet ellátását biztosító – ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a gazdasági – Gksz-1, Gksz-2 jelű – építési övezetbe sorolt területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását a telken belül kell megoldani.

10. A személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények

- 15. §**
- (1) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során
- a) a parkolófelület
 - aa) közterületen és a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez csak szilárd burkolattal létesíthető,
 - ab) telken belül szilárd-, vagy gyeprácsos felülettel is létesíthető,
 - b) 8 férőhelyes, vagy annál nagyobb méretű parkolót fásított parkolóként kell kialakítani,
 - c) a b) pont szerinti parkoló fásításakor nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni,
 - d) a b) pont szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény (mélygarázs) szerkezetében az ültetőgödör számára legalább 2,0 méter mély és minimum 12,0 köbméter termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani,
 - e) 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló kialakítása esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó fásított zóldsávot kell létesíteni
 - ea) legalább 2,0 méter szélességben,
 - eb) terepszint alatti építmény felett minimum 3,0 méteres termőréteg biztosításával,
 - f) új, legalább 5 lakást tartalmazó lakóépület udvarán felszíni gépkocsiparkolót
 - fa) növényzettel futtatott pergolával, vagy
 - fb) legalább 4 parkolóhelyenként 1 darab, a c) pontnak megfelelő fa ültetésével
- kell kialakítani.
- (2) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés kizárólag mind a két parkolóhely önálló használatának a biztosításával telepíthető, és
- a) legfeljebb a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség 20%-ában alkalmazható, ha az övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, és
 - b) az a) pont szerinti célból létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el, kivéve, ha a parkolóférőhelyek száma a telken belül épületben egyidejűleg másként pótlásra kerül.

VI. FEJEZET – EGYES ÉPÍTMÉNYEK

11. Közterületi pavilon

- 16. §**
- (1) **Közterületi pavilon**
- a) Ln-T jelű lakótelepi építési övezetbe tartozó közterületen akkor létesíthető, ha a Szabályozási terv, vagy az építési övezet azt lehetővé teszi,
- b) elhelyezése vagy átépítése során
- ba) a közterületi pavilon által elfoglalt terület után a visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a kiszolgálásra szolgáló területe nélkül – a KÖu övezetbe sorolt közterületen legalább 4,0 méter és nem kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, és
- bb) más épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából nem építhető össze;
- c) az eredeti helyén átépíthető, vagy annak 10,0 méteres környezetében áthelyezhető;
- d) nem létesíthető
- da) védett településrészben (kerületi vagy fővárosi területi védelem alapján (VT)),
- db) védett utcaszakaszon (VU),
- dc) védett épület (műemlék (M, Má), fővárosi (FV) vagy kerületi (VÉ) egyedi védelem alatt álló) közterületi homlokzatától mért 20,0-20,0 méteres távolságon belül,
- dd) nem KÖu övezetbe sorolt közlekedési célú közterületen,
- de) Zkp zöldterület övezet területén – kivéve, ha a Szabályozási terv lehetővé teszi.
- (2) **Vendéglátó terasz akkor** helyezhető el a közterületi járdán, ha a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül – nagyobb
- a) az eredeti szélesség felénél,
- b) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél,
- c) egyéb közterületi járdán 1,5 méternél.
- (3) **Nyilvános illemhely** a közterületen elhelyezhető.

12. Üzemanyagtöltő állomás és elektromos gépjármű töltőállomás, helikopter leszállóhely

- 17. §**
- (1) Új **üzemanyagtöltő** állomás elhelyezéséről az építési övezet rendelkezik.
- (2) Új önálló üzemanyagtöltő állomás telekhatárának legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50,0 méter, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (3) Más rendeltetésű épületen belüli üzemanyagtöltő állomást – a kiszolgáló kereskedelmi- és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségekkel együtt – az azt befogadó épület kontúrján belül kell elhelyezni.
- (4) Parkolóházban üzemanyagtöltő állomás csak KÖu övezet mentén létesíthető.
- (5) **Elektromos gépjármű töltőoszlopa** bármely közterületen, parkolólétesítmény területén, telken és épületben egyaránt elhelyezhető.
- (6) Elektromos gépjármű töltőoszlopa minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint létesítendő.
- (7) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

13. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

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

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

14. Mobil építmények

- 19. §**
- (1) Mobil építmény a kerület közigazgatási területén csak határozott időre és – a **(2)** bekezdésben foglaltak kivételével – akkor helyezhető el, ha:
- a) felvonulási építményként létesül, vagy ekként kerül a helyszínre, továbbá
 - aa) kizárólag jogerős építési engedéllyel rendelkező beruházások kivitelezésének idejére, és
 - ab) ha a használatba vételi engedély kiadásáig az ingatlanról elszállításra kerül,
 - b) időszakos rendezvény lebonyolítása céljából létesül, vagy kerül a helyszínre, majd annak végeztével elszállításra kerül.
- (2) **Gksz**-jelű gazdasági övezetben mobil építmény elhelyezésének feltételei a következők, kivéve, ha az övezeti előírás vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik:
- a) rendeltetés szempontjából
 - aa) huzamos tartózkodásra alkalmas mobil építmény csak iroda, porta rendeltetés céljára létesíthető,
 - ab) nem huzamos tartózkodásra alkalmas mobil építmény közül tároló, raktár, illetve mellékhelyiségeket biztosító konténer, konténerház helyezhető el,
 - ac) nem helyezhető el különösen kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára,
 - b) egy telken 20 db önállóan elhelyezhető mobil egységnél több nem helyezhető el akkor sem, ha azok egymáshoz szerelten létesülnének,
 - c) az övezetben megengedett legnagyobb beépítési mérték és szintterület nagyságát a mobil és nem mobil építményekkel együttesen sem lehet meghaladni, továbbá az elhelyezése során is biztosítani kell az előírt zöldfelület minimális arányát.

15. Melléképítmények

- 20. §**
- (1) Nem létesíthető melléképítmények
- a) közműpótló műtárgy – kivéve, ahol az övezeti előírás a létesítését lehetővé teszi –,
 - b) húsfüstölő, zöldségverem – a mezőgazdasági területek kivételével –,
 - c) állat ól, állatkifutó – kivéve, ahol az övezeti előírás az állattartó építmény létesítését lehetővé teszi –,
 - d) trágyatároló, komposztáló, siló – kivéve, ahol az övezeti előírás lehetővé teszi.

16. Állattartó építmények

- 21. §**
- (1) Állattartó építmény
- a) az Ln-2, Ln-3, Ln-T jelű építési övezetek területén nem létesíthető,
 - b) elhelyezését az Lk és Lke jelű építési övezetek területén az építési övezet határozza meg.
- (2) Állattartó építmény nem helyezhető el
- a) kistestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő funkciót tartalmazó épülettől 8,0 méter,
 - b) nagytestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő funkciót tartalmazó épülettől 15,0 méter,
 - c) ásott vagy fúrt kúttól 10,0 méter,
 - d) egészségügyi létesítmény, bölcsőde-, óvoda-, iskola-, kereskedelmi funkciót is tartalmazó épület telkén, illetve telkétől 50,0 méter,
 - e) Ln-T jelű övezet határától 20,0 méter távolságon belül.

17. Sportpályák időszakos lefedése

- 22. §**
- (1) Sportpályák időszakos lefedésére szolgáló sátorépítmény szeptember 30.-tól április 30.-ig terjedő időszakban akkor is elhelyezhető, ha emiatt átmenetileg nem biztosítható az övezetben előírt beépítési paraméterek betartása.
 - (2) (1) bekezdés szerinti sátorépítmény építési helyen kívül is elhelyezhető, ha a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét nem korlátozza.

18. Kerítés

- 23. §**
- (1) A kerület területén a kerítés – a **(2)-(5)** bekezdés kivételével -
 - a) magassága legfeljebb 2,0 méter,
 - b) tömör lábazatának magassága legfeljebb 0,8 méter.
 - (2) A sportpályák labdafogó hálóját, kerítése a funkciónak megfelelő magassági méretben kialakítható.
 - (3) Legfeljebb 1,5 méter magas kerítés építhető:
 - a) a Páskom-liget területén és
 - b) a Bányató környéke területén.
 - (4) A TKR-ben kerületi egyedi védelem alatt álló értékekre (VÉ) vonatkozó területi építészeti követelmény figyelembevételével a kerítés legfeljebb 0,6 méter magasságú lábazattal alakítható ki.
 - (5) Saját használatú lakókert kialakítása esetén, az alábbi TKR szerinti meghatározó területeken legfeljebb a következő magasságú kerítés létesíthető:
 - a) a MÁV telepen: a telken belül 1,5 méter, a közterületi határon a TKR- szerinti típuskerítéssel megegyező magasságú,
 - b) a Kossuth utcai lakótelepen: 0,4 méter,
 - c) a Rákos úti lakótelepen: 0,4 méter,
 - d) a volt BM lakótelepen: 0,4 méter és
 - e) az Újpalotai lakótelepen: 0,4 méter, a közösségi kert lehatárolása esetén 1,5 méter.

MÁSODIK RÉSZ – A BEÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

VII. FEJEZET – AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE

19. Az építési hely

24. §

(1) A beépítési módnak megfelelő **építési helyet**

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

együtt határozza meg, kivéve, ha a Szabályozási terv az építési helyet, vagy annak valamely építési határvonalát az **b)** ponttól eltérően rögzíti.

(2) Az **előkert** tekintetében a beépítés

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

(3) Az **építési helyet** (4. melléklet 1. ábra)

- a) a közterület felől az **előkert**, vagy utcafronti beépítésnél a közterületi telekhatár, valamint
- b) a **hátsókert és az oldalkert**

határozza meg.

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

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

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

- a) csak terepszint alatti épületrész,
- b) a levezető rámpa, lépcső és támfala

létesíthető, továbbá

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

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

- a) a visszamaradó telekkel közös – közterület felé eső – telekhatártól mért első kert mérete 5,0 méter,
- b) az oldalkert és a hátsókert méretét az övezetben meghatározottak szerint kell megállapítani úgy, mintha az a) pont szerinti telekhatár közterületi határ és az első kert (4. melléklet 8. ábra) előkert lenne.

25. §

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

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

(3) A **másodlagosan beépíthető udvari sáv** – a telek előkerttel, hátsókerttel és utcai sávval csökkentett területe –, melyben csak akkor helyezhető el a telek beépítési mértékébe beszámító épületrész, ha az utcai sávra a **(2)** bekezdésben foglaltak teljesülnek.

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

20. Az építési vonal

26. §

- (1) Az építési vonal a zárt sorú beépítési módú területeken [4. melléklet 6. ábra]
- a) utcafronti beépítés esetén a **közterületi telekhatáron**,
b) előkert beépítés esetén az **előkerti határvonalon**
van.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti építési vonal figyelembevétele során az épület utcai homlokzata legalább az építési vonal hosszának 60%-ában az építési vonalon kell, hogy álljon, kivéve, ha ezt az arányt az építési övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként állapítja meg. Épülethézag kialakítása esetén az építési vonal hosszát az épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni.
- (3) Szabadonálló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat a Szabályozási terv rögzíti. Az épület utcai homlokzatának a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal telekre eső szakaszán kell állnia, legalább a Szabályozási terven rögzített arányban. [4. melléklet 6. ábra]

27. §

Közterület felőli homlokzat épületrésze a közterület fölé kizárólag a Rákos út KÖu jelű övezetbe eső részén és az alábbi szabályok szerint nyúlhat, kivéve, ha a benyúlást az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírás tiltja:

- a) a benyúlás legfeljebb 1,0 méter lehet,
b) a benyúló épületrész
ba) alsó síkja és a csatlakozó terepszint (járdató) szintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen,
bb) az oldalsó telekhatártól legalább 1,20 méter távolságra létesíthető,
c) előtető legfeljebb a homlokzat egyharmadának szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény méretének betartásával.

VIII. FEJEZET – A SZABADONÁLLÓ, AZ OLDALHATÁRON ÁLLÓ ÉS AZ IKRES BEÉPÍTÉSI MÓD

21. Szabadonálló beépítési mód (SZ)

28. § A szabadonálló beépítési mód esetén [4. melléklet 2. ábra]

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

22. Oldalhatáron álló beépítési mód (O)

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

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

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

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

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

23. Ikres beépítési mód (IK)

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

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

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

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

- a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati falának a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0-3,0 méteres szakaszon azonos síkban kell illeszkednie egymáshoz, és
- b) a hátsó telekhatár irányába néző homlokzati síkok egymástól legfeljebb 3,0 méterrel térhetnek el egymástól.

(4) **Testvérház** kialakítása során

- a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati falának a közös telekhatártól számított mindkét irányban
 - aa) előkertes kialakítás esetén legalább 3,0-3,0 méter hosszú szakaszon,
 - ab) utcafronti kialakítás esetén legalább 6,0-6,0 méter hosszú szakaszon egy vonalban kell illeszkednie egymáshoz;
- b) a két épület
 - ba) beépítésbe beszámító kontúrja a telek oldal- és hátsó határa irányába, továbbá
 - bb) magasságaeltérhet egymástól.

IX. FEJEZET – A ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD (Z, HZ, HZO, HZT)

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

- 31. §**
- (1) A zárt sorú beépítési mód esetén (4. melléklet 2. ábra)
- a) az utcai sáv, a telek két oldalhatára között a terepszint alatt és felett is beépíthető,
 - b) az udvari sáv, a telek két oldalhatára között korlátozottan építhető be,
 - c) az épület beépítési mértékbe nem beszámító részei – a tornác kivételével – a zárt sorú építési hely egész területén elhelyezhetők.
- (2) Az utcai sávban a beépítés az építési övezetben előírtak szerint
- a) zárt sorú, ha az épület mindkét oldalhatáron zárt sorúan csatlakozik, vagy
 - b) hézagosan zárt sorú, ha az épület csak a telek egyik oldalhatárán csatlakozik és a másik oldalhatáron épülethézag létesül.
- (3) Az udvari sávban való épületrész elhelyezés alapján az épület lehet
- a) zárt sorú kereszt szárnyas, vagy
 - b) zárt sorú oldalszárnyas
- beépítésű.
- (4) A zárt sorú kereszt szárnyas beépítés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető részét a telek két oldalhatártól számított oldaltávolság határozza meg.
- (5) A zárt sorú oldalszárnyas beépítés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető része a telek egyik oldalhatárán van, melyet a másik oldalhatártól számított oldaltávolság határoz meg.
- (6) Az udvari sávban terepszint felett létesíthető épületrészekre vonatkozó (4)-(5) bekezdés szerinti oldaltávolságot az építési övezet határozza meg kivéve, ha a Szabályozási terv, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (7) A saroktelek építési helye a két utca felőli utcai sávok egybefüggő területe.

25. A hézagosan zárt sorú beépítés (HZ) és az épülethézag

- 32. §**
- (1) A hézagosan zárt sorú beépítés esetében az épülethézag alkalmazhatóságát - a zárt sorú beépítési mód szabályai mellett - az építési övezet határozza meg.
- (2) Az utcai sávban az épülethézag csak az egyik telekhatár mentén létesíthető, kivéve
- a) ha a zárt sorú épületcsatlakozás műszaki okból nem lehetséges és a csatlakozás kedvezőtlen építészeti, vagy műszaki következménnyel járna, vagy
 - b) ha a szomszédos épület 1,80 méternél alacsonyabb parapet-magasságú nyílászárójának távolsága a közös telekhatártól 3,0 méternél kisebb és az építési övezet az épülethézag kétoldali létesítését kifejezetten nem tiltja.
- (3) Az épülethézag szélességének megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat között az előírt távolság:
- a) tűzfal és vele átfedésben lévő
 - aa) nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 2,0 méter – a (4) bekezdés figyelembevételével,
 - ab) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább az épületmagasság felének megfelelő, de minimum 3,0 méter,
 - b) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén az épületmagasság felének megfelelő, de legalább 3,0 méter,
 - c) egy huzamos és a vele átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén az épületmagasságnak megfelelő, de legalább 4,0 méter,
 - d) két huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a telepítési távolsággal azonos.
- (4) Amennyiben a szomszédos épület tűzfala nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza, légakna kialakítása esetén nem kell épülethézagot létesíteni.

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

26. A szomszédos telkek épületeinek csatlakozási szabályai

33. §

- (1) **Oldalszárny nélküli szomszédos épülethez való csatlakozás esetén**, ha a szomszédos meglévő épületnek a telek oldalhatárán mért mérete a beépítendő telek utcai sávjánál [4. melléklet 4. ábra]
- a) **nagyobb**, akkor a beépítendő telek udvari sávja legfeljebb 6,0 méteres szélességében a terepszint felett is beépíthető a szomszédos meglévő épület hátsókert felé eső homlokzatának meghosszabbított vonaláig,
- b) **kisebb**, akkor a létesülő épület legfeljebb 1,5 méterrel térhet el a szomszéd meglévő épület hátsó homlokzati vonalától a telekbelső felé, azon túl legalább 3,0 méteres oldaltávolságot kell tartani.
- (2) **Oldalszárnyas szomszédos épület** udvari szárnyához akkor lehet közvetlenül csatlakozni, ha
- a) az épületszárny határfala a telekhatáron áll, és
- b) a tetőzete félnyeregteretűs, vagy olyan kialakítású, amely szerkezeti megbontás nélkül alkalmas a közvetlen csatlakozásra.
- (3) Ikerház és testvérház kialakítására a **30.§** rendelkezését kell alkalmazni.

X. FEJEZET – AZ ÉPÍTÉSI HELYRE ÉS A KIALAKULT ÁLLAPOTRA VONATKOZÓ ELTÉRŐ SZABÁLYOK

27. Épület, épületrész az építési helyen kívül

34. §

(1) Az **építési helyen kívül**

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

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

- a) az **előkert** előírt méretébe nyúlhat
 - aa) előtető,
 - ab) 5,0 méternél kisebb előkert esetén legfeljebb 1,0 méteres benyúlással erkély,
 - ac) legalább 5,0 méteres előkert esetén legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet,
- b) a legalább **4,0 méteres oldalkert** előírt méretébe maximum 1,0 méterig nyúlhat erkély, előlépcső, előtető,
- c) a legalább **6,0 méteres hátsókertbe** maximum 1,0 méterig nyúlhat erkély, előlépcső, előtető,

kivéve, ha azt az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása kizárja.

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

(4) Az építési helyen kívüli – a Rendelet hatálybalépése előtt –, már meglévő épületre, épületrészre, annak bővítésére, átalakítására a kialakult állapot rendelkezései vonatkoznak.

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

35. §

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

- a) ha a szabadonálló, vagy az ikres beépítési módú építési övezetben a **telek szélessége 12,0 méternél kisebb**, akkor az **oldalkert mérete** legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,
- b) ha a **telek mélysége**, vagy az előírt előkerttel csökkentett mérete **14,0 méternél kisebb**, akkor a **hátsókert mérete** legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető,

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

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

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

36. §

(1) Az **előírt előkertbe benyúló meglévő épületrész esetén**

- a) az épület az előkert területének további csökkentésével nem bővíthető,
- b) az előkertbe benyúló meglévő épületrész magassága növelhető az építési övezet magassági előírásainak betartásával.

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

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

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

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

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

- a) az épület meglévő nyílászárója azonos, vagy kisebb méretű nyílászáróra cserélhető a telepítési távolságtól függetlenül,
- b) az előírtnál kisebb oldal-, vagy hátsókert irányába néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség számára új nyílászáró akkor létesíthető, ha a szomszéd telek meglévő épületétől és építési helyétől a telepítési távolság biztosítható.

XI. FEJEZET - A SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK

30. Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele

- 37. §**
- (1) A **2. számú** melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben foglalt előírások, és feltételek, továbbá a táblázat magyarázatának együttes figyelembevételével alkalmazandók, kivéve, ha
- a) a Szabályozási terv, vagy
 - b) az egyes területekre vonatkozóan az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (2) Két vagy több övezetbe (építési övezetbe vagy övezetbe) tartozó telek esetében – megosztás hiányában – a beépítési paramétereket mindkét övezet esetében az adott övezetnek megfelelő telekrész területére kell számolni és a beépítést az eltérő övezeteknek megfelelően kialakítani.

31. A zöldfelületi paraméter

- 38. §**
- (1) A telek előírt **legkisebb zöldfelületi** aránya
- a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
 - b) tetőkerti zöldtető zöldfelületével, vagy
 - c) az a) és b) pont szerinti zöldfelülettel együtt biztosítható, a (4)-(5) bekezdések együttes figyelembevételével.
- (2) A Szabályozási terven „teljes értékű zöldfelület” jelöléssel ellátott területrészt a telek be nem építhető része, és lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészen teljes értékű zöldfelületet kell létrehozni.
- (3) Az (1) bekezdés b) pont szerinti tetőkert esetében az azon létesülő zöldtető zöldfelületének figyelembevétele során
- a) a beszámítható zöldfelület arányát az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállományszerkezet és zöldtetőjelleg alapján kell számolni,
 - b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szakszerűen megválasztott termőréteget és rétegrendet kell biztosítani, az öntözés megfelelő kialakítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.
- (4) A műanyag gyepráccsal kiépített felszíni parkoló területe a telek zöldfelületébe
- a) beszámítható
 - aa) 30 parkolóférőhely befogadóképességig legfeljebb 50%-ban, ennél nagyobb parkolóférőhely esetén legfeljebb 25%-ban,
 - ab) irodaépület esetén a parkolási kötelezettség felénél kevesebb férőhely befogadóképességig legfeljebb 25 %-ban;
 - b) nem számítható be
 - ba) irodaépület esetén a parkolási kötelezettség felénél több férőhely létesítése esetén,
 - bb) kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló felszíni parkolóterület létesítése esetén.
- (5) A műanyag gyepráccsal megerősített zöldfelület – a **(4)** bekezdés szerinti felszíni parkoló kivételével –, a telek zöldfelületébe
- a) beszámítható a területének felével, ami nem haladhatja meg az előírt zöldfelület területének 20 %-át,
 - b) nem számítható be az aláépített, vagy fedett, de nyitott terület.
- (6) **Nem vehető figyelembe** a telek zöldfelületének számítása során a **(4)** bekezdés b) pontban foglaltakon túl
- a) a beton gyepráccsal kialakított felület, továbbá
 - b) a burkolt környezetben létesülő 1,0 négyzetméter alatti zöldfelület, valamint
 - c) a felszíni parkoló 2,0 négyzetméter alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe.
- (7) Az **előkert** teljes területéhez viszonyított előírt zöldfelületi arány:
- a) közhasználatú előkert esetében legalább 25 %,
 - b) parkolást vagy vendéglátó funkciót is szolgáló előkert esetében legalább 35 %,

c) egyéb esetben legalább 50 %.

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

- a) az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, és
- b) az építési övezet táblázatában a telekterület arányában fásítás céljából meghatározott terület minden megkezdett 50,0 négyzetmétere után legalább 1 darab közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6,0 centiméter törzsátmérőjű faegyed kerül telepítésre, és
- c) a b) pont szerinti faegyedek telepítése a (9)-(10) bekezdés és az építési övezet vonatkozó előírása szerint történik.

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

- a) a kedvezménnyel csökkentett legkisebb zöldfelületi aránynak megfelelő méretű zöldfelület területén – ha erről az építési övezet kifejezetten rendelkezik –, vagy
- b) kizárólag a telek a) pontban meghatározott területén kívül.

(10) A (8) bekezdés szerint telepítendő fák

- a) darabszámba a fásított felszíni parkolóknál ültetett fa akkor számítható be, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi,
- b) burkolt környezetben való telepítése esetén a törzsük 0,8 méteres sugarán belül vízáteresztő burkolatot kell létesíteni, vagy a természetes ültető közeget faveremráccsal, aljnövényzettel, vagy cserjésítéssel kell kialakítani.

32. A szintterületi mutatók

39. §

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

(2) A telken létesíthető általános szintterület nagyságát:

- a) az általános szintterületi mutató alapján számított általános szintterület, és
 - b) az építési helyre, a beépítési magasságra, valamint a telepítési távolságokra vonatkozó szabályok figyelembevételével létrehozható általános szintterület
- közül a kisebb érték határozza meg.

(3) A közhasználatú rendeltetésű épület utólagos akadálymentesítése során el lehet térni az építési övezet szabályozási paramétereitől, kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig.

(4) Az **általános szintterületbe** be kell számítani az általános szintterületi mutató figyelembevétele során

- a) az általános célú építményszint bruttó alapterületét,
- b) a lépcső, a mozgólépcső és a nem parkolási célú rámpa szintenként számított vízszintes vetületi területét,
- c) a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét, továbbá
- d) a garázs szintterületének
 - da) egészét, amennyiben az építési övezet nem határoz meg külön e célból parkolási szintterületi mutatót, vagy
 - db) azon részét, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott parkolási szintterületi mutató alapján számított parkolási szintterületet.

(5) **Nem kell beszámítani az általános szintterületbe** az általános szintterületi mutató figyelembevétele során:

- a) az alábbiak bruttó alapterületét:
 - aa) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú, nem tetőtéri helyiség, helyiségrész,
 - ab) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20 %-át meg nem haladó rész,
 - ac) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
 - ad) az épület beépített alapterületének 15% át meg nem haladó gépészeti helyiség;
- b) az alábbiak határoló főfalak nélküli alapterületét:
 - ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szint közlekedő, továbbá
 - bb) a közterülethez csatlakozó árkád;
- c) az alábbiak nettó alapterületét:
 - ca) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,

- cb) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);
- d) az építményszintnek nem számító olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső kijárat szintjén kívül más helyiség nincs.

(6) A **parkolási szintterületbe** kizárólag a parkoláshoz szükséges, épületen belüli építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe - ha az általános szintterületbe nem került beszámításra – beszámítandó a parkolási szintterületi figyelembevételének során:

- a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
- b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló épületen belüli útfelület, egyéb manipulációs tér,
- c) az épületen belüli lehajtó és felhajtó rámpa, a lépcső, a mozgólépcső, a gyalogos rámpa szintenként számított vízszintes vetületi területe,
- d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
- e) a parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár

területe.

(7) A (6) bekezdés a)–e) pontok figyelembevételének során a **parkolási szintterületbe** beszámolandó

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

33. Magassági szabályok

40. §

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

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

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

(3) **Az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas oromfal felületét.**

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

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

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

41. §

(1) Lakóhelyiségek legkisebb padlószint magassága a terepcsatlakozástól – ha az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

- a) 5,0 méternél kisebb előkert méret esetén legalább 0,6 méter,
- b) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkert méret esetén legalább 0,3 méter.

(2) Magastetőben legfeljebb egy építményszint létesíthető.

34. Önálló rendeltetési egységek száma

- 42. §**
- (1) Az építési övezethez tartozó táblázatok a beépítési paraméterek meghatározásán túl tartalmazhatják a telken létesíthető önálló rendeltetési egységek számának meghatározására szolgáló
- a) **osztószámot**, vagy
 - b) a maximált **rendeltetési egység számot**, vagy
 - c) az a) –b) pontban foglalt mindkét számot.
- (2) Az **(1)** bekezdés **a)** pontja szerinti **osztószámot** az építési övezetben meghatározottak szerint
- a) a telekméretre, vagy
 - b) a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatóból kiszámítható összes bruttó szintterületre vonatkoztatva kell számolni.
- (3) A **maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát** a következők szerint kell meghatározni:
- a) a telek területét, vagy – ha az övezet úgy rendelkezik – a megengedett legnagyobb általános szintterületi mutatóból kiszámítható összes bruttó szintterületet el kell osztani az építési övezet táblázatában rögzített osztószámmal,
 - b) a matematikai kerekítés szabályai szerint számított önálló rendeltetési egységek száma és az **(1)** bekezdés **b)** pont szerinti maximált rendeltetési egység szám közül a kisebbet kell figyelembe venni.
- (4) Jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület bővítése esetén, amennyiben a többlet parkolási kötelezettség a csak a **12.§** figyelembevételével csak közterületen vagy magánúton biztosítható, akkor az épület legfeljebb egy lakással bővíthető.

HARMADIK RÉSZ – A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK - ELŐÍRÁSAI

XII. FEJEZET – NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Ln-2, Ln-3)

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

43. §

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

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

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

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) **Nem létesíthető**

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

(4) **Kiszolgáló épület**

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

(5) **A melléképítmények** közül

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

helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

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

36. Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

44. §

- (1) Az **Ln-2** jelű építési övezetek területén a telek
- a) a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint építhető be az **Ln-2/SZ-T1**, és
 - b) a **zárt sorú beépítési mód** szabályai szerint építhető be az **Ln-2/Z-1** építési övezetekben.
- (2) Az **építési övezetek területén** a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **43.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 1. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A **telken**
- a) **több főépület** helyezhető el, melyekben a **43. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) **kiszolgáló épület** nem létesíthető.
- (4) Az **Ln-2/SZ-T1** jelű építési övezet területén
- a) a **telek** nem osztható meg,
 - b) a telek **beépítése kialakult**, azon új épületrészt kizárólag
 - ba) a lakóépületeket kiszolgáló mélygarázs létesítése, vagy
 - bb) a terület belső udvarán közösségi célú játszó-, pihenőkert vagy épület (játszóház) létesítése érdekében lehet;
 - c) a **meglévő épület tetőtere beépíthető, ha**
 - ca) legfeljebb egy önálló lakószinttel bővül, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni, és
 - cb) a bővítésre vonatkozó parkolási kötelezettség a d) pont szerinti mélygarázsban biztosítható;
 - d) a **parkolási kötelezettség** utólagos telken belüli biztosítása esetén
 - da) a garázs zárófödémének legalább felén tetőkerti zöldfelületet kell kialakítani,
 - db) a zárófödém a talajtakarással együtt sem lehet 0,8 méterrel magasabb a csatlakozó terepszintnél.
- (5) Az **Ln-2/Z-1** jelű építési övezet területén
- a) a **földszinten**
 - aa) lakás nem létesíthető,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási és irodai rendeltetési egységek létesíthetők;
 - b) **kereskedelmi** rendeltetés csak az épület földszintjén és első emeletén létesíthető;
 - c) a **parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyek** telken belüli elhelyezését az alábbiak szerint kell biztosítani:
 - ca) az épület földszintjének legfeljebb 50%-a használható fedett, de nyitott felszíni parkolóként,
 - cb) mélygarázs létesítése esetén annak zárófödéme a burkolatával együtt sem lehet 0,3 méterrel magasabb a csatlakozó terepszintnél.

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

45. §

- (1) Az **Ln-3** jelű **Ln-3/SZ-1** és **Ln-3/SZ-2** építési övezetek területén a telek a **szabadon álló beépítési mód** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **43.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 1. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A **telken**
- a) **több főépület** helyezhető el,
 - b) új építményben a **43. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - c) kizárólag a már meglévő építmény a **103.§** szerinti rendeltetések céljára is használható addig, amíg az övezetbe sorolt közvetlenül szomszédos telken létesülő új lakóépületet nem veszik használatba, de legfeljebb 2025. december 31-ig,
 - d) **kiszolgáló épület** nem létesíthető,
 - e) **kereskedelmi** rendeltetés csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető, és legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500,0 négyzetméter lehet.

- (4) **Az építési hely** meghatározása során – ha a Szabályozási terv másként nem rendelkezik –
- a) az oldalkert terepszint alatti építményre vonatkozóan 2,5 méter,
 - b) az oldaltávolság – a terepszint felett is beépíthető részre vonatkozóan – a legnagyobb megengedett épületmagasság fele.
- (5) A KÖu-3 övezetbe sorolt összekötő út felé néző lakás a földszinten nem létesíthető.
- (6) A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára önálló parkolóterület és garázs kizárólag addig üzemeltethető, amíg a közvetlenül szomszédos telken létesülő új lakóépületet nem veszik használatba, de legfeljebb 2025. december 31-ig. Ezután csak szállásférőhelyhez tartozó turistabusz számára létesíthető parkolóterület.
- (7) **A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket** új épület létesítésénél
- a) lakás rendeltetési egységhez tartozóan 100%-ban a főépületben,
 - b) egyéb rendeltetés (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, oktatás) esetén a főépületben vagy a telken belüli fásított parkolóban
- kell biztosítani.

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

- 46. §**
- (1) Az **Ln-3** jelű **Ln-3/SZ-3** és **Ln-3/SZ-4** építési övezetek területén a telek a **szabadon álló beépítési mód** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **43.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 1. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) **A telken**
 - a) **több főépület** helyezhető el, melyekben a **43. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) **kiszolgáló épület** nem létesíthető.
 - (4) **A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket**
 - a) új épület létesítésénél legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

39. Az Ln-3/SZ-T1 jelű szabadonálló beépítésű építési övezet előírásai

- 47. §**
- (1) Az **Ln-3** jelű **Ln-3/SZ-T1** építési övezet területén a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint helyezhető el épület, a már kialakult teleszerű beépítés figyelembevételével.
 - (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **43.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 1. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) **A telken**
 - a) a meglévő épületeken kívül **új főépület nem** létesíthető,
 - b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a **43. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el,
 - c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető.
 - (4) **A telken**
 - a) a beépítési paraméterek a meglévő épületek bővítése esetén kialakulnak tekintendők a b) pontban foglaltak figyelembevételével,
 - b) a **beépítési mérték** a kialakult állapothoz képest legfeljebb 5%-kal növelhető
 - ba) a lakóépületeket kiszolgáló mélygarázs létesítése esetén a beépítési mértékbe beszámító feljárat kialakítása céljából, vagy
 - bb) a terület belső udvarán közösségi, játszó- és pihenőtető, vagy épület létesítése érdekében, mely esetekben a **2. melléklet 1. táblázat** beépítési paramétere figyelmen kívül hagyandó.

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

40. Az Ln-3/TU-1 jelű nagyvárosias telepszerű beépítésű építési övezet

48. §

- (1) Az **Ln-3** jelű **Ln-3/TU-1** építési övezet **kialakult úszótelkes**, telepszerű **beépítésű**.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **43.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 1. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) a beépítési paraméterek kialakultnak tekintendők, a meglévő épületeken kívül **új főépület nem** létesíthető,
- b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a **43. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el,
- c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető.
- (4) **A parkolási kötelezettség** meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az úszótelket övező közterületen biztosítható.

XIII. FEJEZET – NAGYVÁROSIS ÉS KISVÁROSIS TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLETEK (Ln-T, Lk-T)

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

49. §

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

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

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

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

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

- (3) A közterületen általánosan kialakítható funkciókon kívül hulladékudvar is elhelyezhető.

- (4) **Nem létesíthető**

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

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

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

- (7) A **melléképítmények** közül kizárólag

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

helyezhető el.

- (8) Az építési övezetek területén

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

42. Az Ln-T jelű telepszerű nagyvárosias építési övezetek előírásai

50. §

- (1) Az **Ln-T** jelű nagyvárosias építési övezetek területén a telek
- a) a **szabadonálló** beépítési mód szabályai szerint építhető be:
- aa) az **Ln-T/SZ-1**, **Ln-T/SZ-Km1** és az **Ln-T/SZ-Vcs**,
 - ab) az **Ln-T/AI/SZ-K1** és az **Ln-T/AI/SZ-K2**,
 - ac) az **Ln-T/AI/SZ-N1**, **Ln-T/AI/SZ-N2**, **Ln-T/AI/SZ-N3**, **Ln-T/AI/SZ-N4** és az **Ln-T/AI/Te-1** övezetekben,
- b) jellemzően a telepszerű **úszótelkes beépítés** szabályai szerint építhető be:
- ba) az **Ln-T/TU-1**, **Ln-T/TU-2** és az **Ln-T/TU-3**,
 - bb) az **Ln-T/AI/SZ-U1**,
 - bc) az **Ln-T/AI/TU-K1** és az **Ln-T/AI/TU-K2**,
 - bd) az **Ln-T/TU-G1** övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **49.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 2. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) Az **Ln-T/SZ-1** jelű építési övezet területén
- a) a telek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, a beépítési mérték, továbbá az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest nem növelhető,
- b) a meglévő épületekben az **49. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el.
- (4) Az **Ln-T/AI/SZ-K1** és az **Ln-T/AI/SZ-K2** jelű – jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási, irodai rendeltetésű – építési övezetek területén
- a) **ahol nincs előkert** meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni,
- b) a meglévő épület **magassági bővítése** legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet,
- c) az **49.§** szerinti rendeltetések közül **nem létesíthető lakás** – a szolgálati lakás kivételével –,
- d) a **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban vagy önálló mélygarázsban,
 - db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (5) Az **Ln-T/AI/SZ-N1**, **Ln-T/AI/SZ-N2**, **Ln-T/AI/SZ-N3**, **Ln-T/AI/SZ-N4** és az **Ln-T/AI/Te-1** jelű – jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű –építési övezetek területén
- a) **ahol nincs előkert** meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni,
- b) a meglévő épület **magassági bővítése** legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet, az Ln-T/AI/SZ-N4 jelű építési övezet kivételével,
- c) az **49.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:
- ca) **lakás** – a szolgálati lakás kivételével –,
 - cb) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.
- d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban, vagy önálló mélygarázsban,
 - db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (6) Az **Ln-T/AI/SZ-U1**, **Ln-T/AI/TU-K1** és az **Ln-T/AI/TU-K2** jelű – a lakótelepi egység alapfokú ellátását szolgáló –építési övezetek területén
- a) az **49.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető **lakás** – a szolgálati lakás kivételével –,
- b) **új épület** építése, a meglévő bővítése az eredeti építési kontúrban belül történhet,
- c) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet,
- d) a **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban vagy önálló mélygarázsban,
 - db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban

kell biztosítani.

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

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

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

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

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

- a) az **előírásokat** a Szabályozási terven jelölt övezet területének egészére vonatkozóan kell alkalmazni, ahol az építési övezetek lehatárolásai magukba foglalják a **lakótelepi épületek úszótelkeit és az azokat körülvevő közterületeket** is az övezethatáron belül;
- b) az előírt zöldfelületi arányt a **2. melléklet 2. számú táblázatában** rögzített **zöldfelületi átlagérték (Záé) figyelembevételével** az övezeti lehatárolás egészére – az adott építési övezetbe sorolt terület építési telkeire és a közterületekre együtt – kell számolni és figyelembe kell venni a burkolt felületek, a felszíni parkolók átépítése, kialakítása, továbbá mélygarázs létesítése során;
- c) **új épületet** elhelyezni csak a már kialakult telken, vagy a Szabályozási tervben közterületből kiszabályozandónak jelölt telken szabad, és akkor, ha az új épület parkolási kötelezettsége legfeljebb 300,0 méteren belül teljesíthető;
- d) **közösségi célú földszintes építmény** az úszótelket övező közterületen közterület-alakítási terv alapján helyezhető el;
- e) **parkolólétesítmény** a lakótelepi egység területét képező építési övezet közterületén mélygarázként, parkolólemezként a Szabályozási terven rögzített *„terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken vagy közterületen”* lehatároláson belül és akkor *létesíthető, ha*
 - ea) a garázselhelyezéshez szükséges közműkiváltások és a garázs megközelíthetőségének közlekedési feltételei biztosíthatók, és
 - eb) az építmény a csatlakozó terepszinthez képest a tetőkerti kialakítással együtt sem magasabb 1,5 méternél, vagy
 - ec) a területre vonatkozó közterület-alakítási terv annak helyét kijelöli, és műszaki feltételeit meghatározza;
- f) közterületen új felszíni parkoló létesítése a meglévő fák függvényében történhet;
- g) az önálló rendeltetési egységek száma lakásmegosztással nem növelhető, a lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja;
- h) az **épület földszinti** átalakítása során a földszinti rendeltetési egység
 - ha) szolgáltatói, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetési módja megváltoztatható,
 - hb) rendeltetése lakás rendeltetésre nem változtatható meg;
- i) **saját használatú kert** geodéziai felmérés és a társasház önkormányzattal kötött megállapodása alapján jelölhető ki és keríthető le;
- j) **vendéglátó terasz** a földszinti helyiséghez kapcsolódóan az épülethez tartozó telken és a csatlakozó közterületen egybefüggő teraszként is kialakítható.

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

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

51. §

- (1) Az **Lk-T** jelű építési övezetek területén a telek
- a) a **szabadon álló beépítési mód** szabályai szerint építhető be az **Lk-T/AI/SZ-N1** jelű építési övezetben,
 - b) **úszótelkes beépítésű** a telepszerű **Lk-T/TU-1** és **Lk-T/TU-2** jelű építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **49.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 2. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) Az **Lk-T/AI/SZ-N1** jelű – jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű – építési övezet területén
- a) ahol nincs meghatározva **előkert** a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni;
 - b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet;
 - c) az **49.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - ca) lakás – a szolgálati lakás kivételével -,
 - cb) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cc) vendéglátó rendeltetés;
 - d) **vendéglátó terasz** a földszinti helyiséghez kapcsolódóan a telken és a közterületen egybefüggő teraszként is kialakítható;
 - e) a **parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket** meglévő épület többlet kötelezettsége esetén telken belüli fásított parkolóban, vagy önálló mélygarázsban kell biztosítani.
- (4) Az **Lk-T/TU-1** jelű építési övezet területén
- a) a telek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a telek maximum 2 szintes épülettel építhető be, és a telek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 10%-ot,
 - b) az **49. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el.
- (5) Az **Lk-T/TU-2** jelű építési övezet telkeinek beépítése kialakulnak tekintendő, ezért
- a) a **49.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ab) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ac) szállás jellegű,
 - ad) igazgatási, iroda,
 - ae) sport,
 - af) önálló parkolóházrendeltetés;
 - b) az építési övezet be nem épített telkén létesíthető épület, épületcsoport épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet;
 - c) a kereskedelmi rendeltetés létesítésének feltétele fedett, nyitott épületrészként tömegközlekedési megálló, utasváró kialakítása;
 - d) a lakótelep zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része nem vehető igénybe
 - da) parkoló létesítésére,
 - db) az új rendeltetés gazdasági kiszolgálására;
 - e) közműlétesítmény és védőterülete kialakítható közhasználat elől elzárható területként.

XIV. FEJEZET – INTENZÍV KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk-1)

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

52. §

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

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

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

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) **Nem létesíthető**

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

(4) **Kiszolgáló épület**

- a) az építési helyen belül az építési övezet előírása szerint helyezhető el,
- b) a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett garázként létesíthető, ahol az építési övezet lehetővé teszi,
- c) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet,
- d) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét,
- e) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet.

(5) **A melléképítmények** közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladék-tároló,
- helyezhető el.

(6) **Az építési övezetek területén**

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

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

53. §

- (1) Az **Lk-1/AI** jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek:
- a) hézagosan zártisorúan is beépíthető a zártisorú építési helyen belül az **Lk-1/AI/HZ-1**, **Lk-1/AI/HZ-2** és az **Lk-1/AI/HZ-3**,
 - b) az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az **Lk-1/AI/O-1**,
 - c) a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az **Lk-1/AI/SZ-1**, **Lk-1/AI/SZ-N1** és az **Lk-1/AI/SZ-N2** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **több főépület** helyezhető el,
 - b) nem létesíthető újonnan lakás – az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével –,
 - c) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.
- (4) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,
 - ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (5) Az **Lk-1/AI/SZ-1** jelű építés övezet területén a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített épület megengedett legnagyobb épületmagasságának (ÉM) értéke a templom épületére nem vonatkozik.
- (6) Az **Lk-1/AI/SZ-N1** és az **Lk-1/AI/SZ-N2** jelű – jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű – építési övezetek területén az **52.§** rendeltetései közül nem létesíthető
- a) lakás – a szolgálati lakás kivételével –,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) vendéglátó
- rendeltetés.
- (7) Az **Lk-1/AI/SZ-N1** jelű építési övezet területén a hátsókertben az épület nem bővíthető.

46. Az Lk-1/Z jelű zártisorú beépítésű építési övezetek előírásai

54. §

- (1) Az **Lk-1/Z** jelű övezetek területén a telek a **zártisorú beépítési mód** szabályai szerint építhető be a **Lk-1/Z-1**, **Lk-1/Z-2** és az **Lk-1/Z-3** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők - a **(7)** bekezdésben foglaltak figyelembevételével-,
 - b) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

- (5) Új épület elhelyezésekor épülethézag csak az egyik oldalon és csak akkor létesíthető, ha a zárt sorú csatlakozásnak műszaki akadálya van.
- (6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (7) A földszinten az utcai front mentén önálló rendeltetési egységként
- a) az építési övezetben nem létesíthető lakás és szállás jellegű rendeltetés,
- b) az **Lk-1/Z-3** jelű építési övezetben kizárólag a következő rendeltetések helyezhetők el:
- ba) fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó,
- bb) kereskedelemi, szolgáltató,
- bc) igazgatási, irodai rendeltetés.
- (8) Az **Lk-1/Z-3** övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített érték helyett.

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

55. §

- (1) Az **Lk-1/HZ** jelű övezetek területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az **Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3, Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6, Lk-1/HZ-7, Lk-1/HZ-8, Lk-1/HZ-9, Lk-1/HZ-10,** és az **Lk-1/HZ-14** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők a b) pont figyelembevételével;
- b) az **52. §** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
- ba) az **Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-3** és az **Lk-1/HZ-4** jelű építési övezetben a Pázmány Péter utcával határos telken közintézmény,
- bb) az **Lk-1/HZ-6** jelű építési övezetben lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá az övezet telkén nevelési, szociális rendeltetés.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.
- (5) Amennyiben az új vagy a bővíendő épület emelettel rendelkező szomszédos épülethez csatlakozik, akkor annál az utcai csatlakozó párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel lehet magasabb.
- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

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

56. §

- (1) Az **Lk-1/HZ-11** jelű építési övezet területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el,
 - b) az **52. § szerinti rendeltetések** közül nem létesíthető
 - ba) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális,
 - bb) kulturális, közösségi szórakoztató, és
 - bc) sportrendeltetés,
 - c) az önálló **rendeltetési egységek száma nem lakóépület** esetén legfeljebb négy lehet.
- (4) **Az építési hely** a telek teljes területe – ha a Szabályozási terv másként nem rendelkezik – melyen belül új épületet létesíteni, meglévő épületet bővíteni a szomszédos meglévő beépítés figyelembevételével lehet.
- (5) A Palánk utcai **átmenő telkek esetében**
 - a) a telek nem osztható meg keresztirányban,
 - b) az utcai sávot a Palánk utca felől kell megállapítani,
 - c) zárt sorú csatlakozás csak a Palánk utca felé lehetséges,
 - d) az Oroszlán utca felé legalább egy 3,0 méteres épülethézagot kell kialakítani.
- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóbankell kialakítani.

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

57. §

- (1) Az **Lk-1/HZ** jelű övezetek területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az **Lk-1/HZ-12** és az **Lk-1/HZ-13** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el,
 - b) az **Lk-1/HZ-13** jelű építési övezetben **átmenő telek esetén két főépület** helyezhető el,
 - c) az **52. § szerinti rendeltetések** közül nem létesíthető
 - ca) lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá
 - cb) hitéleti, nevelési, szociális,rendeltetés,
 - d) lakóépület esetén a lakásrendeltetési egységeken kívül legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.

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

- (6) Az **udvari sáv**
- a) a **földszinten** oldaltávolság nélkül a telek teljes szélességében beépíthető,
- b) a **földszint feletti szinteken keresztszárny** létesíthető, mely építményszintre vonatkozóan az **oldaltávolság mérete** az épületmagasság felével megegyező méretű, de legalább 4,0 méter.
- (7) Új **épület elhelyezésekor** épülethézag csak az egyik oldalon és csak akkor létesíthető, ha a zárt sorú csatlakozásnak műszaki akadálya van.
- (8) Az épület elhelyezése, bővítése során az épületmélység megállapításakor a **telekhatáron** csatlakozó szomszédos épületet a **33.§** szerint akkor kell figyelembe venni, ha annak szintszáma a legalább földszint + 1 emelet.
- (9) **A parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) a tulajdonos, a használó lakásán kívül más lakást nem tartalmazó főépület esetén
- ba) a telek udvari sávjában és
- bb) a hátsókert területének legfeljebb felén kialakított felszíni fásított parkolóban
- kell biztosítani.

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

58. §

- (1) Az **Lk-1/HZ-G1** jelű építési övezet területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken az **52. § szerinti rendeltetések** közül nem létesíthető
- a) lakás – a szolgálati lakás kivételével-,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) sport
- rendeltetés.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 30%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

51. Az Lk-1/HZO jelű hézagosan zárt sorú – jellemzően oldalzárnnyal rendelkező épülettel beépített – építési övezet előírásai

59. §

- (1) Az **Lk-1/HZO** jelű övezetek területén a telek elsődlegesen **oldalhatáron álló épülettel, vagy hézagosan zárt sorúan** építhető be a zárt sorú építési helyen belül az **Lk-1/HZO-1, Lk-1/HZO-2, Lk-1/HZO-3, Lk-1/HZO-4, Lk-1/HZO-5** és az **Lk-1/HZO-6** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.
- (5) Az épület elhelyezése, bővítése során az **utcai sávban**
 - a) 16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat, de épülethézag is kialakítható,
 - b) 16,0 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén épülethézag alakítandó ki.
- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban kell biztosítani.
- (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

52. Az Lk-1/HZT jelű hézagosan zárt sorú – jellemzően oldalzárnnyal rendelkező épülettel beépített – építési övezet előírásai

60. §

- (1) Az **Lk-1/HZT** jelű övezetek területén a telek jellemzően **hézagosan zárt sorú, vagy oldalzárnnyal** építhető be a zárt sorú építési helyen belül az **Lk-1/HZT-1, Lk-1/HZT-2** és az **Lk-1/HZT-3** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) **meglévő lakóépület bontása** után az eredeti számú, de legfeljebb négy lakásrendeltetési egység építhető vissza,
 - c) **lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység** alakítható ki.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során:

- a) az **utcai sávban** – amennyiben a korábbi épület nem rendelkezett épülethézaggal –, a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,
- b) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.

(6) Az épület elhelyezése, bővítése során:

- a) az **utcai sávban** az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,
- b) **épülethézag** létesíthető,
- c) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.

(7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

- (8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

53. Az Lk-1/SZ jelű szabadon álló beépítésű építési övezetek előírásai

61. §

- (1) Az **Lk-1/SZ** jelű övezetek területén a telek az **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lk-1/SZ-1** és az **Lk-1/SZ-2** építési övezetekben.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott.
 - (4) Az építési hely figyelembevételénél
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül,
 - c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.
 - (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban
- kell biztosítani.

54. Az Lk-1/SZ-G jelű szabadon álló beépítésű, gazdasági rendeltetésű építési övezetek előírásai

62. §

- (1) Az **Lk-1/SZ-G** jelű övezet területén az **Lk-1/SZ-G1** és az **Lk-1/SZ-G2** jelű építési övezetek területe a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

- (3) A telken
- a) a **2000,0** négyzetmétert el nem érő telekméret esetében **egy főépület** helyezhető el, és
- b) az **52. § szerinti rendeltetések** közül nem létesíthető
- ba) lakás – a szolgálati lakás kivételével -,
- bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- bc) kulturális,
- bd) sport
- rendeltetés.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-**ban beépítésre kerül,
- c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy a telken belüli fásított parkolóban
- kell biztosítani.
- (6) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

55. Az Lk-1/IK jelű ikres beépítésű építési övezetek előírásai

- 63. §**
- (1) Az **Lk-1/IK** jelű övezetek területén a telek az **ikres beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lk-1/IK-1, Lk-1/IK-2** és az **Lk-1/IK-3** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők el a b) pont figyelembevételével;
- b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés;
- c) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
- b) az utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban
- ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
- bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
- c) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.
- (5) Az **építési hely** kijelölésének és az **épület elhelyezésének** további szabályai
- a) nem beépített iker telken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,
- b) ikerház – az OTÉK szerint meghatározottak szerint – egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,
- c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a szomszéddal azonos síkban való csatlakozással kell kialakítani,
- d) korábbi két ikertelek összevonása esetén az építési hely összevonódik, és azon az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ikertelkek irányába mindkét oldalon legalább 3,5-3,5 méteres oldalkert legyen.
- (6) Amennyiben az ikertelkek sorában a teleknek **nincs ikertelek párja**, akkor

- a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,
- b) 16,0 méternél szélesebb, vagy sarok telek esetén az építési helyet szabadonállóan kell megállapítani a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező, de legalább 3,5-3,5 méteres oldalkerttel.

(7) **A parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

- (8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

56. Az Lk-1/O és az Lk-1/OSZ jelű oldalhatáros építési övezetek előírásai

64. §

- (1) Az **Lk-1/O** és az **LK-1/OSZ** jelű övezetek területén a telek az **oldalhatáron álló beépítés** szabályai szerint építhető be

- a) az **Lk-1/O-1, Lk-1/O-2, Lk-1/O-3, Lk-1/O-4, Lk-1/O-5** és az **Lk-1/O-6**, és
- b) az **Lk-1/OSZ-1** és az **Lk-1/OSZ-2**

építési övezetekben.

- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **52.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 3. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **52. § szerinti rendeltetések** létesíthetők a b) és c) pont figyelembevételével;
- b) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki;
- c) az **Lk-1/O-1, Lk-1/O-2, Lk-1/O-3, Lk-1/O-4** és az **Lk-1/O-5** jelű építési övezetek területén elhelyezhető állattartó építmény a **21.§** figyelembevételével.

- (4) **Az építési hely** – ha a Szabályozási terv szabályozási eleme másként nem rendelkezik – a teleknek azon az oldalán van, amely az utca kialakult beépítési rendjének megfelelő, kivéve, ha

- a) a telek mindkét oldalhatárán épület áll, és a kialakult beépítési rend szerinti épületelhelyezést az oldalhatáron álló szomszédos épület szerkezeti kialakítása nem teszi lehetővé, vagy
- b) a korábbi épület az ellentétes oldalon állt, és az építési rend szerinti oldalon az épület elhelyezése értékes növényzet kivágásával járna.

(5) **Az építési hely figyelembevétele** során

- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%**-ban beépítésre kerül,
- c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- d) az **Lk-1/OSZ-1** és az **Lk-1/OSZ-2** jelű építési övezetek területén **22,0 méternél nagyobb telekszélesség** esetén az építési helyen belül az épület szabadon álló jelleggel is elhelyezhető, mely esetben az oldaltávolság mérete az oldalkerti mérettel azonos.

(6) **A parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

- (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

XV. FEJEZET – ALACSONY INTENZITÁSÚ KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lk-2)

57. Az Lk-2 jelű kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

65. §

(1) Az **Lk-2** jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 12,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, eltérő (szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres vagy zárt sorú) beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) parkoló (önálló parkolóház, mélygarázs)

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) **Nem létesíthető**

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület – kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) **Kiszolgáló épület** nem létesíthető, a fő rendeltetést és minden kiegészítő rendeltetésű helyiségét, rendeltetési egységét az épület tömegén belül kell elhelyezni, kivéve, ha az építési övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.

(5) **Melléképítmények** közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladék-tároló,
 - d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

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

58. A MÁV-telep Lk-2/SZ-MT jelű szabadonálló beépítésű építési övezeteinek előírásai

66. §

- (1) Az **Lk-2/SZ-MT** jelű övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lk-2/SZ-MT1, Lk-2/SZ-MT2, Lk-2/SZ-MT3, Lk-2/SZ-MT4, Lk-2/SZ-MT5** és az **Lk-2/SZ-MT6** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén
- a) a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel;
 - b) az építési övezetek telkeinek beépítése kialakulnak tekintendő;
 - c) telekrendezés során megosztással önálló be nem épített telek nem alakulhat ki;
 - d) **ahol a Szabályozási terv építési helyet nem jelöl, a beépítési mérték** a kialakult állapothoz képest legfeljebb 10%-kal növelhető az építési övezetben meghatározott értékig
 - da) a lakóépületeket kiszolgáló mélygarázs létesítése esetén a beépítési mértékbe beszámító feljártat kialakítása céljából, vagy
 - db) önálló járműtároló létesítése, vagy
 - dc) közösségi, játszó- és pihenőtető létesítése esetén;
 - e) ahol a Szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a 65.§ (2) szerinti rendeltetések létesíthetők;
 - f) az **Lk-2/SZ-MT4** építési övezet kivételével a meglévő épületek esetében a 4. számú táblázat magassági értékeit figyelmen kívül kell hagyni, és
 - fa) az épületek tetőtereit – jelentősebb tetőforma változás nélkül – beépíthetők, ami épületenként legfeljebb 2 új lakás létrejöttét eredményezheti,
 - fb) lapostetős épület magassága nem növelhető, magastetővel nem fedhető;
 - g) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
 - ga) új épület létesítésénél a főépületben kell – az **Lk-2/SZ-MT6** építési övezet kivételével –,
 - gb) az **Lk-2/SZ-MT6** építési övezetben felszíni parkolóban, a hátsókertben is lehet,
 - gc) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani;
 - h) meglévő épülethez parkolóférőhelyet utólagosan kialakítani a főépületben, a telken belüli fásított parkolóban, vagy a terület egészére vonatkozó telepítési terv szerint csoportosan elhelyezett kiszolgáló épületben, vagy mélygarázsban lehet.
- (3) Az **Lk-2/SZ-MT5** jelű építési övezet területén
- a) a Szabályozási terven jelölt építési helyen elhelyezhető épület legfeljebb 350,0 négyzetméter bruttó alapterületű lehet,
 - b) függőfolyosós épület nem létesíthető.

59. Az Lk-2/SZ-T jelű szabadonálló telepszerű beépítésű építési övezetek előírásai

67. §

- (1) Az **Lk-2/SZ-T** jelű övezetek területén a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint helyezhető el épület a már kialakult telepszerű beépítés figyelembevételével az **Lk-2/SZ-T1, Lk-2/SZ-T2, Lk-2/SZ-T3, Lk-2/SZ-T4** és az **Lk-2/SZ-T5** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) meglévő épület esetén
 - aa) új főépület nem helyezhető el,
 - ab) a **65. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - ac) lapostetős épület legfeljebb egy tetőemelettel növelhető,
 - b) **kiszolgáló épület** nem létesíthető.
- (4) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

60. Az Lk-2/AI jelű alapintézményi építési övezetek előírásai

68. §

- (1) Az **Lk-2/AI** jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az **Lk-2/AI/SZ-1** és az **Lk-2/AI/SZ-N1** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén
 - a) a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **65.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel,
 - b) a telken
 - ba) **több főépület** helyezhető el, melyekben a **65. §** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető újonnan lakás - az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével -,
 - bb) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.
- (3) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) új épület létesítése esetén
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,
 - ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (4) Az **Lk-2/AI/SZ-N1** jelű – jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű – építési övezetek területén
 - a) a **65.§** rendeltetéseitől nem létesíthető
 - aa) lakás – a szolgálati lakás kivételével -,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) vendéglátó célúrendeltetés.
- (5) Az **Lk-2/AI/SZ-1** övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített érték helyett.

61. Az Lk-2/HZ-1 jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet előírásai

69. §

- (1) Az **Lk-2/HZ-1** jelű övezetek területén a telek **hézagosan zárt sorúan** is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **65.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az az **65. § szerinti rendeltetések** közül nem létesíthető
 - aa) lakás a földszint közterület felőli épületraktusban, továbbá
 - ab) hitéleti, nevelési, szociális,rendeltetés,
 - b) lakóépület esetén a lakásrendeltetési egységeken kívül legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.
- (5) Az **utcai sávban** az épület megengedett legkisebb épületmagassága 6,0 méter.
- (6) Az **udvari sáv**

- a) a földszinten oldaltávolság nélkül teljes szélességben beépíthető,
 - b) a földszint feletti szinteken keresztiszárny létesíthető, mely építményszintre vonatkozóan az oldaltávolság mérete az épületmagasság felével megegyező méretű, de legalább 4,0 méter.
- (7) Új épület elhelyezésekor épülethézag az egyik oldalon és csak akkor létesíthető, ha a zárt sorú csatlakozásnak műszaki akadálya van.
- (8) Az épület elhelyezése, bővítése során az épületmélység megállapításakor a telekhatáron csatlakozó szomszédos épületet a 33.§ szerint akkor kell figyelembe venni, ha annak szintszáma a legalább földszint + 1 emelet.
- (9) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) a tulajdonos, a használó lakásán kívül más lakást nem tartalmazó főépület esetén
 - ba) a telek udvari sávjában és
 - bb) a hátsókert területének legfeljebb felén kialakított felszíni fásított parkolóban
- kell biztosítani.
- (10) Az övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített érték helyett.

62. Az Lk-2/HZ-2 jelű hézagosan zárt sorú beépítésű építési övezet előírásai

70. §

- (1) Az Lk-1/HZ-2 jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 65.§-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 4. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken egy főépület helyezhető el, melyben az 65. § szerinti rendeltetések létesíthetők.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az elsődleges építési hely az utcai sáv,
 - b) a másodlagos építési hely az udvari sáv, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.
- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban
- kell biztosítani.
- (6) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a 3. melléklet szerinti arányban is biztosítható.

63. Az Lk-2/HZ-G1 jelű hézagosan zárt sorú – jellemzően oldalszárnnyal rendelkező épülettel beépített – építési övezet előírásai

71. §

- (1) Az Lk-2/HZ-G1 jelű építési övezet területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 65.§-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 4. számú táblázatában rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken az 65. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

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

(4) Az építési hely figyelembevétele során

- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

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

(6) Az övezet térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített érték helyett.

64. Az Lk-2/HZT jelű hézagosan zárt sorú – jellemzően oldalhatáron álló épülettel beépített – építési övezetek előírásai

72. §

- (1) Az **Lk-2/HZT** jelű övezetek területén a telek jellemzően **hézagosan zárt sorú, vagy oldalszárnnyas testvérházzal** építhető be a zárt sorú építési helyen belül az **Lk-2/HZT-1** és az **Lk-2/HZT-2** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **65. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
- b) **meglévő lakóépület bontása** után az eredeti számú, de legfeljebb négy lakásrendeltetési egység építhető vissza,
- c) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4) Az építési hely figyelembevétele során

- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%**-ban beépítésre kerül.

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során:

- a) az **utcai sávban** a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,
- b) **épülethézag** létesíthető,
- c) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.

(6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

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

65. Az Lk-2/SZ jelű szabadonálló beépítésű építési övezetek előírásai

73. §

- (1) Az **Lk-2/SZ** jelű övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2, Lk-2/SZ-3, Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5** és az **Lk-2/SZ-6** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben a **65. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül,
 - c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóbankell biztosítani.

66. Az Lk-2/IK jelű ikres beépítésű építési övezetek előírásai

74. §

- (1) Az **Lk-2/IK** jelű övezet területén a telek az **ikres beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lk-2/IK-1, Lk-2/IK-2** és az **Lk-2/IK-3** építési övezetben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **65. § szerinti rendeltetések** létesíthetők el a b) pont figyelembevételével,
 - b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés,
 - c) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki,
 - d) a **rendeltetési egységek száma nem lakóépület** esetén legfeljebb négy lehet.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
 - b) az utcai sávban új épületnek legalább **60%-ban**
 - ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
 - bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
 - c) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.
- (5) Az **Lk-2/IK-2** és az **Lk-2/IK-3** építési övezetben 30,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter.
- (6) Az **építési hely** kijelölésének és az **épület elhelyezésének** további szabályai:
 - a) nem beépített iker telken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,
 - b) ikerház – az OTÉK szerint meghatározottak szerint – egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,

- c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a szomszédal azonos síkban való csatlakozással kell kialakítani,
- d) korábbi két ikertelek összevonása esetén az építési hely összevonódik, és azon az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ikertelekek irányába mindkét oldalon legalább 3,5-3,5 méteres oldalkert legyen.

(7) Amennyiben az ikertelekek sorában a teleknek **nincs ikertelek párja**, akkor

- a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,
- b) 16,0 méternél szélesebb, vagy sarok telek esetén az építési helyet szabadonállóan kell megállapítani a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező, de legalább 3,5-3,5 méteres oldalkerttel.

(8) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban

kell biztosítani.

- (9) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

67. Az Lk-2/SZ-P1 jelű szabadonálló beépítésű építési övezet előírása

75. §

- (1) Az **Lk-2/SZ-P1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **több főépület** helyezhető el, melyben a **65. § szerinti rendeltetések** létesíthetők a b)-c) pont figyelembevételével,
 - b) kereskedelmi rendeltetés csak az épület pincésztjén, földszintjén alakítható ki,
 - c) egy épületben több lakás létesíthető oly módon, hogy
 - ca) a lakások nettó alapterületének átlagmérete az 50,0 négyzetmétert meghaladja és
 - cb) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35,0 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb,
 - d) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) A telek beépítési mértéke kizárólag földszinten, és csak parkolósínt létesítése esetén elérheti **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített 50 %-ot.
- (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) új épület létesítésénél legalább 60%-ban a főépületben kell biztosítani,
 - b) az a) pont feletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet kialakítani.

68. Az Lk-2/Z-P1 jelű zárt sorú beépítésű építési övezet előírásai

76. §

- (1) Az **Lk-2/Z-P1** jelű építési övezet területén a telek a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint elsődlegesen csoportházakkal építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **65.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 4. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el,
 - b) a **65.§ szerinti rendeltetések** közül nem létesíthető
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- bc) kulturális, közösségi szórakoztató,
- bd) szállás jellegű,
- be) igazgatási, iroda,
- bf) vendéglátó,
- bg) sport

rendeltetés.

- (4) Az épületek csoportházként önálló határfallal csatlakoznak egymáshoz a telek oldalhatárán.
- (5) Kiszolgáló épület nem helyezhető el.
- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítésénél a főépületben kell biztosítani.

XVI. FEJEZET – KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Lke-1)

69. Az Lke-1 jelű kertvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

77. §

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

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

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai, továbbá
- g) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) mélygarázs,
 - gd) a lakosság napi igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) **Nem létesíthető**

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

(4) **Kiszolgáló épület**

- a) az építési helyen belül az építési övezet előírása szerint helyezhető el,
- b) a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett garázs létesíthető, ahol az építési övezet lehetővé teszi,
- c) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet,
- d) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét,
- e) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet.

(5) **Melléképítmények** közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) hulladék-tároló,
- helyezhető el.

(6) Az építési övezetek területén

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

70. Az Lke-1/AI jelű alapintézményi építési övezetek előírásai

78. §

- (1) Az **Lke-1/AI** jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek
 - aa) hézagosan zártan is beépíthető a zártan építési helyen belül az **Lke-1/AI/HZ-1**,
 - ab) oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az **Lke-1/AI/O-1**,
 - ac) szabadon álló beépítési mód szabályai építhető be az **Lke-1/AI/SZ-1, Lke-1/AI/SZ-2, Lke-1/AI/SZ-3, Lke-1/AI/SZ-4, Lke-1/AI/SZ-5** és az **Lke-1/AI/Te-1** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **több főépület** helyezhető el,
 - b) az **77. §** szerinti rendeltetései közül nem létesíthető újonnan lakás - az intézmény fenntartásához szükséges szolgálati lakás kivételével –,
 - c) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.
- (4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) új épület létesítése esetén
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,
 - ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efelelti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (5) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

71. Az Lke-1/HZ jelű hézagosan zártan beépítésű építési övezetek előírásai

79. §

- (1) Az **Lke-1/HZ** jelű övezetek területén a telek **hézagosan zártan** is beépíthető a zártan építési helyen belül az **Lke-1/HZ-1, Lke-1/HZ-2, Lke-1/HZ-3, Lke-1/HZ-4, Lke-1/HZ-5** és az **Lke-1/HZ-G1** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken **egy főépület** helyezhető el, melyben az **77. § szerinti rendeltetések** létesíthetők.
- (4) Az **Lke-1/HZ-G1** építési övezetben
 - a) az 65. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - aa) lakás – a szolgálati lakás kivételével-,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális,
 - ad) sportrendeltetés.
- (5) Az építési hely figyelembevétele során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.

- (6) Az **Lke-1/HZ-4** építési övezetben
- a) 25,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter,
- b) 20,0 méternél kisebb telekmélység esetén nincs hátsókert.
- (7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban, az **Lke-1/HZ-G1** építési övezetben 30%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

72. Az Lke-1/HZO jelű hézagosan zárt sorú – jellemzően oldalszárnnyal rendelkező épülettel beépített – építési övezet előírásai

80. §

- (1) Az **Lke-1/HZO** jelű övezetek területén a telek elsődlegesen **oldalhatáron álló épülettel, vagy hézagosan zárt sorúan** építhető be a zárt sorú építési helyen belül az **Lke-1/HZO-1, Lke-1/HZO-2** és az **Lke-1/HZO-3** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **77. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
- b) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (4) Az építési hely figyelembevétele során
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.
- (5) Az épület elhelyezése, bővítése során az **utcai sávban**
- a) 16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat, de épülethézag is kialakítható,
- b) 16,0 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén épülethézag alakítandó ki.
- (6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

73. Az Lke-1/HZT jelű hézagosan zárt sorú – jellemzően oldalhatáron álló épülettel beépített – építési övezetek előírásai

81. §

- (1) Az **Lke-1/HZT** jelű övezetek területén a telek jellemzően **hézagosan zárt sorú, vagy oldalszárnnyal** építhető be a zárt sorú építési helyen belül a **Lke-1/HZT-1, Lke-1/HZT-2, Lke-1/HZT-3, Lke-1/HZT-4** és

az **Lke-1/HZT-5** építési övezetekben.

- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** létesíthető, melyben az **77. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el,
- b) **meglévő lakóépület bontása** után az eredeti számú, de legfeljebb négy lakásrendeltetési egység építhető vissza,
- c) **lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység** alakítható ki.
- (4) Az építési hely figyelembevételénél
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.
- (5) Az épület elhelyezése, bővítése során:
- a) az **utcai sávban** – amennyiben a korábbi épület nem rendelkezett épülethézaggal –, a telek mindkét oldalhatárán zártosítással csatlakozhat,
- b) az épület a telek azon oldalhatárán helyezendő el, ahol nem jár egészséges, és értékes (20,0 centiméter törzsátmérőnél nagyobb, nagy lombkoronájú, vagy örökzöld) fa kivágásával.
- (6) Az épület elhelyezése, bővítése során:
- a) az **utcai sávban** az épület a telek mindkét oldalhatárán zártosítással csatlakozhat,
- b) **épülethézag** létesíthető.
- (7) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, vagy kiszolgáló épületként
- aa) önálló járműtárolóban az udvari sávban, vagy
- ab) a hátsókertben,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az a) pont szerint, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

74. Az Lke-1/SZ jelű szabadon álló beépítésű építési övezetek előírásai

82. §

- (1) Az **Lke-1/SZ** jelű övezetek területén a telek az **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lke-1/SZ-1, Lke-1/SZ-2, Lke-1/SZ-3, Lke-1/SZ-4, Lke-1/SZ-5, Lke-1/SZ-6, Lke-1/SZ-7, Lke-1/SZ-8** és az **Lke-1/SZ-9** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **77. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki, kivéve, ha a telken belül a parkolás megoldott.
- (4) Az építési hely figyelembevételénél
- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv**,
- b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv**, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,

c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.

(5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban
- kell biztosítani.

75. Lke-1/IK jelű ikres beépítésű építési övezetek előírásai

83. §

(1) Az **Lke-1/IK** jelű övezetek területén a telek az **ikres beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lke-1/IK-1, Lke-1/IK-2, Lke-1/IK-3, Lke-1/IK-4, Lke-1/IK-5, Lke-1/IK-6** és az **Lke-1/IK-7** építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

- a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **77. § szerinti rendeltetések** létesíthetők a b) pont figyelembevételével,
- b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés,
- c) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- d) a **rendeltetési egységek száma nem lakóépület** esetén legfeljebb négy lehet.

(4) Az építési hely figyelembevétele során

- a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
- b) az utcai sávban új épületnek legalább **60%-ban**
 - ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
 - bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
- c) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **60%-ban** beépítésre kerül.

(5) Az **Lk-2/IK-6** és az **Lk-2/IK-7** építési övezetben 30,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter.

(6) Az **építési hely** kijelölésének és az **épület elhelyezésének** további szabályai:

- a) nem beépített ikerkelken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,
- b) ikerház – az OTÉK szerint meghatározottak szerint – egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,
- c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a szomszédal azonos síkban való csatlakozással kell kialakítani,
- d) korábbi két ikertelek összevonása esetén az építési hely összevonódik, és azon az épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ikerterek irányába mindkét oldalon legalább 3,5-3,5 méteres oldalkert legyen.

(7) Amennyiben az ikerterek sorában a teleknek **nincs ikerterek párja**, akkor

- a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,
- b) 16,0 méternél szélesebb, vagy sarok telek esetén az építési helyet szabadonállóan kell megállapítani a megengedett legnagyobb épületmagasság felével megegyező, de legalább 3,5-3,5 méteres oldalkerttel.

(8) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban
- kell biztosítani.

(9) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

76. Az Lke-1/O jelű oldalhatáros építési övezetek előírásai

84. §

- (1) Az **Lke-1/O** jelű övezetek területén a telek az **oldalhatáron álló beépítés** szabályai szerint építhető be az **Lke-1/O-1, Lke-1/O-2, Lke-1/O-3** és az **Lke-1/O-4** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **77.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 5. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **egy főépület** helyezhető el, melyben az **77. § szerinti rendeltetések** létesíthetők,
 - b) **lakóépületben** legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (4) **Az építési hely** – ha a Szabályozási terv szabályozási eleme másként nem rendelkezik – a teleknek azon az oldalán van, amely az utca kialakult beépítési rendjének megfelelő. Az oldalhatáros építési hely a telek másik oldalhatára mentén lehet, ha
 - a) a telek mindkét oldalhatárán épület áll, és a kialakult beépítési rend szerinti épületelhelyezést az oldalhatáron álló szomszédos épület szerkezeti kialakítása nem teszi lehetővé, vagy
 - b) a korábbi épület az ellentétes oldalon állt, és az építési rend szerinti oldalon az épület elhelyezése értékes növényzet kivágásával járna.
- (5) **Az építési hely figyelembevétele** során
 - a) az **elsődleges építési hely az utcai sáv,**
 - b) a **másodlagos építési hely az udvari sáv,** ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
 - c) az **utcai sávban** önálló kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a telekre való behajtás utólag nem oldható meg, a személygépjármű elhelyezése közterületen a **3. melléklet** szerinti arányban is biztosítható.

XVII. FEJEZET – A TELEPÜLÉSKÖZPONTOK (Vt)

77. A Vt-H jelű kerületközponti építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

85. §

- (1) A **Vt-H** jelű **településközponti területek** övezetei a sűrű beépítésű, – az építési övezettől függően zártosorú vagy szabadonálló –, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

- a) lakás,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, irodai,
- g) sport,
- h) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés (K+F), továbbá
- i) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ia) vendéglátó,
 - ib) önálló parkolóház, mélygarázs, valamint
 - ic) a lakosság napi igényeit kielégítő

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

- (3) **Nem létesíthető**

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület – kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- c) lakás rendeltetési egység a közterülettel határos földszinti traktusban,
- d) főrendeltetésű épületet kiszolgáló épület, továbbá
- e) a hátsókertben az OTÉK szerint megengedett épület, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével,
- f) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

- (4) **A melléképítmények** közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

- (5) Az építési övezetek területén

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

78. A Vt-H jelű kerületközponti építési övezetek előírásai

86. §

- (1) A **Vt-H** jelű építési övezetek területén a telek a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint építhető be a **Vt-H/Z-1**, **Vt-H/Z-2** és a **Vt-H/Z-3** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **85.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 6. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **több főépület** helyezhető el, melyekben a **85. §** szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont és a (4) bekezdés figyelembevételével,
 - b) a K+F nem üzemi technológiájú rendeltetési egység csak a Bácska utca – Deák utca – Fő út – Széchenyi tér által lehatárolt területen létesíthető,
 - c) **kiszolgáló épület** nem létesíthető.
- (4) A lakóépület pincszintjén és földszintjének utcai frontja mentén:
 - a) **nem létesíthető** rendeltetések
 - aa) lakás,
 - ab) a szálláshely-szolgáltató épülethez tartozó vendégszoba,
 - ac) önálló raktár,
 - b) **létesíthető** rendeltetések:
 - ba) fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó egység,
 - bb) szolgáltatás,
 - bc) kiskereskedelem,
 - bd) közforgalmú iroda, továbbá
 - be) az épületek bejáratához tartozó helyiségek.
- (5) Az építési övezetek területén
 - a) földszinti épületrész, és pince földmémén zöldtetős tetőkeretet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek;
 - b) az övezet be nem épített telkein elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.
- (6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) új épület létesítése esetén legalább 80%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (7) A **Vt-H/Z-3** építési övezetben az építési hely figyelembevétele során
 - a) az elsődleges építési hely az utcai sáv,
 - b) a másodlagos építési hely az udvari sáv, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább **80%-ban** beépítésre kerül.

87. §

- (1) A **Vt-H/AI** jelű építési övezetek területén a telek
 - a) a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint építhető be a **VT-H/AI/Z-M1**,
 - b) a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be a **VT-H/AI/SZ-N1**, **VT-H/AI/Te-1**, **VT-H/AI/Te-2** és a **VT-H/AI/SZ-K1** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **85.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 6. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken **több főépület** helyezhető el, melyek a **85. §** szerinti rendeltetések közül övezetenként eltérő elsődleges rendeltetést szolgálnak az alábbiakban felsoroltak szerint:
 - a) a **Vt-H/AI/Z-M1** jelű építési övezet területén (*művelődési*)

- aa) kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, valamint
 - ab) azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő kiskereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;
 - b) a **Vt-H/AI/SZ-N1** jelű építési övezet területén *(nevelési)*
 - ba) oktatási, nevelési,
 - bb) igazgatási, sport és
 - bc) szálláshely-szolgáltató rendeltetést, valamintazokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;
 - c) a **Vt-H/AI/Te-1** jelű építési övezet területén *(egyházi)* kizárólag a fő rendeltetés szerint hitéleti funkciójú épületek helyezhetők el;
 - d) a **Vt-H/AI/Te-2** jelű építési övezet területén *(egyházi)*
 - da) fő rendeltetés szerint hitéleti funkciójú épületek,
 - db) az azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységek,
 - dc) telkenként legfeljebb 2 szolgálati lakás, valamintazokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;
 - e) a **Vt-H/AI/SZ-K1** jelű építési övezet területén *(kereskedelmi)*
 - ea) igazgatási,
 - eb) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ec) irodai,
 - ed) szálláshely-szolgáltató,
 - ee) kiskereskedelmi,
 - ef) nem ipari jellegű lakossági szolgáltató és vendéglátórendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó, legalább 5,0 méter legkisebb épületmagasságú épületek helyezhetők el.
- (4) Földszinti épületrész, és pince földemén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.
- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén,
- aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,
 - ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 80%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- 88. §**
- (1) A **Vt-H/SZ-Sp1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **85.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 6. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken **több főépület** helyezhető el, melyekben a **85. §** szerinti rendeltetések közül
- a) fő rendeltetés szerint sport- és rendezvénycsarnok, labdarúgó stadion, valamint
 - b) a testedzéshez és a szabadidő eltöltéshez kapcsolódó szolgáltató,
 - c) vendéglátó,
 - d) kulturális, és közösségi szórakoztató, továbbá
 - e) szálláshely-szolgáltató
- rendeltetést és a felsoroltakat kiszolgáló, vagy a kiegészítő rendeltetéseket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (4) 1000 főnél nagyobb befogadóképességű közönségforgalmat vonzó épület elhelyezésének feltétele az Illyés Gyula utcáról a Szabályozási terven jelölt kiszolgáló útra való behajtást biztosító önálló balra kanyarodó sáv megléte.
- (5) A Szabályozási terven – a Budai II. Stadion keleti telekhatára mentén – jelölt, az Illyés Gyula utca és az Epres sor közötti átközlekedést biztosító javasolt közforgalmú magánút szélessége legalább 10,0 méter.
- (6) A templom apszisa felé néző épület homlokzatmagassága legfeljebb 10,0 méter lehet.

- (7) Földszinti épületrész, és pince földémén zöldtetős tetőkeretet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.
- (8) Az övezet be nem épített telkein elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.
- (9) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén legalább 50%-ban a főépületben kell biztosítani, az efeletti arányban
 - aa) a telken belüli fásított parkolóban, vagy
 - ab) a közterületi telekhatártól légvonalban mért, legfeljebb 500,0 méteren belül lévő parkoló-létesítményben (parkolóházban, mélygarázsban), vagy más, saját tulajdonban lévő más ingatlanon lehet kialakítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

89. §

- (1) A **Vt-H** jelű **Vt-H/AI/SZ-Eü1** építési övezet területe kizárólag egészségügyi létesítmény céljára szolgál, mely a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **85.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 6. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **egy főépület** helyezhető el, melyekben a **85. §** szerinti rendeltetések közül kizárólag
 - aa) egészségügyi rendeltetés, valamint
 - ab) azt kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egység létesíthető.
- b) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

XVIII. FEJEZET – AZ INTÉZMÉNYTERÜLETEK (Vi-2, Vi-3)

79. A Vi-2 és a Vi-3 jelű intézményi építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

90. §

- (1) A **Vi-2** és a **Vi-3** jelű **intézményi** területfelhasználású terület övezetei – az építési övezettől függően – jellemzően szabadon álló, szükség esetén több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakossági intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

- a) igazgatási, irodai,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) vendéglátó,
- g) önálló parkolóház, mélygarázs,
- h) lakás, továbbá
- i) a fő rendeltetést nem zavaró
 - ia) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatói rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
 - ib) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

- (3) **Nem létesíthető**

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt, kivéve, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület – kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- c) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló rendeltetés épületen kívül,
- d) a hátsókertben az OTÉK szerint megengedett épület, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével,
- e) telepengedély-köteles, vagy a telep létesítésének bejelentés köteles, továbbá a tűzvédelmi hatóság ellenőrzéséhez kötött egyes termelő és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

- (4) **A melléképítmények** közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) épülettől különálló - hulladékártály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

- (5) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken

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

80. A Vi-2/SZ jelű szabadonálló beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

91. §

- (1) A **Vi-2** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-2, Vi-2/SZ-K1, Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3** és a **Vi-2/SZ-G4** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) **több főépület** helyezhető el, melyekben a **90. § szerinti rendeltetések** létesíthetők a b) pont figyelembevételével,
- b) **lakás**
- ba) a **Vi-2/SZ-K1** és a **Vi-2/SZ-2** építési övezetben nem létesíthető,
- bb) a **Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3** és a **Vi-2/SZ-G4** építési övezetekben lakás csak szolgálati lakásként **létesíthető**,
- c) kiszolgáló épület nem létesíthető,
- d) alapfokú nevelési oktatási intézmény esetében a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-, sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni,
- e) a **Vi-2/SZ-2** építési övezetben elhelyezhető
- ea) üzemanyagtöltő állomás,
- eb) a földszintes járműtároló kivételével kiszolgáló épület.
- (4) A **Vi-2/SZ-G4** építési övezetben a meglévő épületek figyelembevételével legfeljebb 50,0 méteres hosszon 10,0 méter széles magánút kialakítható.
- (5) A Vi-2/SZ-K1 építési övezetben a 90.§ (3) e) pont szerinti szolgáltató tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, helyiség létesíthető.
- (6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) az építési övezetekben új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani, a b) pontban foglalt kivétellel,
- b) a **Vi-2/SZ-2** építési övezetben új épület létesítése esetén legalább 70%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- c) a **Vi-2/SZ-1** és a **Vi-2/SZ-G3** övezetben egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 30%-ban a főépületben,
- d) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, önálló terepszint alatti építményben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

81. A Vi-2/Te jelű - kialakult intézményi – templom építési övezet előírásai

92. §

- (1) A **Vi-2** jelű építési övezetekben a **Vi-2/Te-1** jelű építési övezetek területe egyházi intézmény, templom céljára szolgál, a telek és a beépítés kialakult állapotú.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

82. A Vi-2/SZ-N1 jelű szabadonálló beépítésű –nem alapfokú - intézményi építési övezet előírásai

93. §
- (1) A **Vi-2/SZ-N1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) **A telken**
 - a) **több főépület** helyezhető el,
 - b) a **90.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:
 - ba) lakás – a szolgálati lakás kivételével-,
 - bb) kereskedelmi, szolgáltató, szállás - a nevelési intézmény fő rendeltetése szerinti szálláshely kivételével-,
 - bc) vendéglátó,
 - bd) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - be) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás rendeltetés.
 - (4) A telek megengedett beépítési mértéke feletti terület legalább 50%-án játszó-, sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell kialakítani.
 - (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

83. A Vi-2/SZ-L1, Vi-2/SZ-L2 és a Vi-2/SZ-L3 jelű - szabadonálló beépítésű - jellemzően alapfokú - intézményi építési övezet előírásai

94. §
- (1) A **Vi-2/SZ** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Vi-2/SZ-L1** és a **Vi-2/SZ-L2** építési övezetekben.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken **több főépület** helyezhető el, melyekben a **90. § szerinti rendeltetések** létesíthetők.
 - (4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
 - a) új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
 - (5) A **Vi-2/SZ-L1** térképen jelölt részén az FRSZ módosításáig az épületmagasság 7,5 méteres korlátozott értékét kell alkalmazni a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített érték helyett.

84. A Vi-2/SZ-V1 jelű szabadonálló beépítésű intézményi építési övezet előírásai

95. §
- (1) A **Vi-2/SZ-V1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) **A telken**
 - a) a **90.§** szerinti rendeltetések helyezhetőek el a b) pont figyelembevételével,
 - b) **kereskedelmi** rendeltetés
 - ba) legnagyobb bruttó alapterülete az egyes főrendeltetésű épületekhez tartozóan a területen összesen nem lehet nagyobb 500,0 négyzetméternél,
 - bb) önálló kereskedelmi rendeltetés nem lehet nagyobb 300,0 négyzetméternél,

- c) **meglévő épület bővítése, átépítése esetén** az épületek között legalább az épületmagasságnak megfelelő méretű távolságot kell biztosítani,
 - d) új épület létesítése során azt a meglévő vagy tervezett szomszédos épülettől legalább 15,0 méter, a 19. számú műemléki épülettől 20,0 méter távolságra kell telepíteni.
- (4) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

85. A Vi-2/EV-1 jelű közlekedési eszközváltó létesítmény építési övezet előírásai

96. §

- (1) A **Vi-2** jelű **Vi-2/EV-1** építési övezet területén a telek a zárt sorú **beépítés** szabályai szerint építhető be és a közlekedési eszközváltást kiszolgáló, illetve kiegészítő parkolási létesítmény elhelyezését szolgálja, melyen kereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó rendeltetés is létesíthető.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **több főépület** létesíthető,
 - b) a **90. § (2)** bekezdés szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:
 - ba) lakás – a szolgálati lakás kivételével –,
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - bc) szállás jellegű,rendeltetés.
- (4) A vasút övezet határa és az épület közötti legkisebb távolság legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.
- (5) A telkek nem keríthetők le a közterület felől.
- (6) A parkolókat korlátlan közhasználatra kell kialakítani oly módon, hogy a szomszédos KÖU övezetben létesítendő P+R parkoló területtel funkcionálisan összekapcsolható legyen, mind a gyalogos és kerékpáros, mind a gépkocsi forgalom tekintetében.
- (7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése esetén, a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (8) Telkenként legalább az előírt parkolóférőhely 50%-ának megfelelő mennyiségű kerékpár fedett tárolása biztosítandó.

86. A Vi-2/SZ-P1 szabadonálló beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

97. §

- (1) A **Vi-2** jelű **Vi-2/SZ-P1** építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szerint építhető be.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 7. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) **több főépület** létesíthető, melyekben a **90. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el a b) pont figyelembevételével,
 - b) lakás rendeltetés nem létesíthető a szolgálati lakás kivételével,
 - c) egy épületben több önálló rendeltetési egység létesíthető,
 - d) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) Az egymással szemben átfedésben lévő épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb az övezet szerinti telepítési távolságnál, ha egyébként a homlokzatok közötti telepítési távolságot nem kellene tartani, és az épület
 - a) tűzfallal, vagy nyílás nélküli homlokzattal tekint a szomszédos telken lévő épület felé, továbbá
 - b) homlokzata nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

87. A Vi-3 jelű szabadonálló beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

98. §

- (1) A **Vi-3** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Vi-3/AI/SZ-N1, Vi-3/AI/SZ-TN1-cs, Vi-3/AI/SZ-TN2-cs** és a **Vi-3/AI/SZ-TN3-cs** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **90.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - a) lakás – a szolgálati lakás kivételével -, szállás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) önálló parkolóház,
 - d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,
 - e) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb rendeltetés.
- (4) Ahol az **előkert** nincs meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni.
- (5) Meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet.
- (6) Az alapfokú nevelési oktatási intézmény telkén a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni.
- (7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

99. §

- (1) A **Vi-3/AI** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint építhető be a **Vi-3/AI/SZ-M1** és a **Vi-3/AI/SZ-K1** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) egy főépület helyezhető el, melynek rendeltetését a (5)- (6) bekezdések határozzák meg,
 - b) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) A **Vi-3/AI/SZ-M1** jelű építési övezet területén épület a **90.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - a) lakás,
 - b) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,
 - c) önálló parkolóház,
 - d) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás rendeltetés.
- (5) A **Vi-3/AI/Z-K1** jelű – jellemzően kereskedelmi, szolgáltatási, irodai rendeltetésű – építési övezet területén
 - a) a **90.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - aa) lakás – a szolgálati lakás kivételével -,
 - ab) iroda - az épület fő rendeltetéséhez tartozó irodai rendeltetést kivéve -,
 - ac) önálló parkolóház,
 - ad) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás

rendeltetés.

b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint lehet.

- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

100. §

- (1) A **Vi-3** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítési mód** szabályai szerint építhető be a **Vi-3/AI/SZ-P1** és a **Vi-3/AI/SZ-P2** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) egy épületben több önálló rendeltetési egység létesíthető, melyekben a **90.§** szerinti rendeltetések létesíthetők a b)-c) pontok figyelembevételével,
- b) a **Vi-3/AI/SZ-P1** jelű építési övezet területén a **90.§** szerinti rendeltetések helyezhetők el, lakás kizárólag a telken megengedett legnagyobb szintterület legfeljebb 50 %-án létesíthető,
- c) a **Vi-3/AI/SZ-P2** jelű építési övezet területén a **90.§** szerinti alapfokú intézmények épületei és rendeltetései közül kizárólag
- ca) bölcsőde, óvoda, továbbá
- cb) szolgálati lakás
- létesíthető,
- d) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) Földszinti épületrész vagy pince zárófödémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.
- (5) A Parkváros teljes beépítéséig a beépítésre szánt, de még nem beépített telken elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció.
- (6) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban, vagy közterületen kell biztosítani.

88. A Vi-3/TU-1 jelű - kialakult lakáscélú építési övezet előírásai

101. §

- (1) A **Vi-3/TU-1** jelű építési övezet területén a telek **kialakult úszótelkes**, telepszerű **beépítésű**.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) a beépítési paraméterek kialakulnak tekintendők, a meglévő lakóépületeken kívül **új főépület nem** létesíthető,
- b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a **90. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el,
- c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető,
- d) az önálló rendeltetési egységek száma lakásmegosztással nem növelhető, a lakások összevonhatók, amennyiben az épület állagát statikai szempontból az kedvezőtlenül nem befolyásolja,
- e) az **épület földszinti** átalakítása során
- ea) a rendeltetési egység szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetési módja megváltoztatható,
- eb) lakás rendeltetésre nem változtatható.
- (4) A **parkolási kötelezettség** meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az úszótelket övező közterületen biztosítható.

89. A Vi-3/Te jelű - kialakult intézményi – templom építési övezet előírásai

102. §

- (1) A **Vi-3** jelű építési övezetekben a **Vi-3/Te-1** építési övezetek területe egyházi intézmény, templom céljára szolgál, a telek és a beépítés kialakult állapotú.
- (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **90.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 8. számú táblázataiban** rögzített paraméterekkel.

XIX. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLETEK (Gksz-1, Gksz-2, Gip-E)

90. A Gksz-1, a Gksz-2 és a Gip-E jelű gazdasági építési övezetekre vonatkozó általános előírások

103. §

- (1) A **Gksz-1 jelű gazdasági terület** építési övezetei – az építési övezettől függően – szabadonálló vagy zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **környezetre jelentős hatást nem gyakorló**, jellemzően **kereskedelmi, szolgáltató** rendeltetésű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A **Gksz-2 jelű gazdasági terület** építési övezetei – az építési övezettől függően – szabadonálló vagy zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **környezetre jelentős hatást nem gyakorló**, jellemzően **termelési, raktározási** rendeltetésű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) A **Gip-E jelű gazdasági terület** építési övezetei szabadonálló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **jellemzően energiatermelési** tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.

- (4) **Épület** – ha az építési övezetek másként nem rendelkeznek:

- a) termelési, raktározási,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés (K+F), igazgatás,
- d) védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- e) védőtávolságot nem igénylő üzemi,
- f) irodai, igazgatási,
- g) szállás jellegű,
- h) vendéglátó,
- i) sport,
- j) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- k) szolgálati lakás – telkenként maximum egy –,
- l) parkolás,
- m) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

- (5) A **melléképítmények** közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló - ahol az övezet előírása lehetővé teszi-,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

- (6) Az építési övezetek területén telkenként több épület elhelyezhető.

- (7) Meglévő lakóépület felújítható, átalakítható, magastetővel – ha a TKR nem tiltja - lefedhető, abban tetőtér beépítés kialakítható, de új lakás célú rendeltetés – az építési övezetben megengedett szolgálati lakás kivételével - nem hozható létre.

- (8) Az övezetekkel határos közterületen nem helyezhető el építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, közterületi pavilon, vendéglátó terasz.

- (9) Az épületek lapostetős és alacsony (20° alatti) hajlásszögű tetőzet kialakításánál a kedvezőtlen környezeti hőhatások csökkentése érdekében

- a) világos színű (magas albedó értékű) tetőfedést, külső szigetelést, bevonatot vagy színezést kell alkalmazni,
- b) zöldtető, napelem, napkollektor felülvilágító telepíthető,
- c) a tetőzeten összegyűlő esővíz hasznosítása céljából az 1000,0 négyzetmétert meghaladó tetőfelülethez öntözőrendszerre kapcsolt ciszternát kell létesíteni.

- (10) Az építési övezetek területén
- a) a (4) bekezdés szerint létesülő rendeltetést kiszolgáló járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja a telken és a közvetlenül szomszédos telken meglévő épület, továbbá a Gksz besorolású övezettel szomszédos lakóterületen lévő lakóépület rendeltetésszerű használatát,
- b) a telek bejáratához kapcsolódó maximum 50,0 négyzetméter bruttó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető,
- c) a hátsókertben az OTÉK 35. § (7) bekezdésében szabályozott épületek nem létesíthetők.
- (11) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított, vagy intenzíven fásított felszíni parkolóban, mélygarázsban, vagy az épületen belül kell megoldani, a **12.§** figyelembevételével.
- (12) A megfelelő izoláló zöldfelületi rendszer kialakítása érdekében, amennyiben az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik
- a) az elő-, az oldal-, és a hátsókert - külön-külön figyelembevett - területének legalább 20%-án csak zöldfelület, vagy intenzíven fásított parkoló létesíthető, és az így számolt zöldfelület területe és a **2. számú mellékletben** előírt legkisebb zöldfelületi arány szerint számolt terület közül a nagyobbat kell figyelembe venni,
- b) meglévő zöldfelületként kialakított terület építés céljára csak akkor vehető igénybe, ha
- ba) a megszűnő zöldfelülettel megegyező méretű zöldfelület pótlásra kerül a telken belül, vagy
- bb) legalább a területével megegyező méretű, biológiailag aktív tető jön létre.

91. A Gksz-1/SZ-1 jelű építési övezet előírásai

104. §

- (1) A **Gksz-1/SZ-1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 9. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A **telken** több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
- a) termelési, raktározási,
- b) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
- c) szállás jellegű,
- d) sport,
- e) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- f) szolgálati lakás,
- g) parkolás
- rendeltetés.
- (4) A területen 500,0 négyzetméternél nagyobb alapterületű új épület elhelyezése esetén a telek hőszigetetésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a **38.§ (8)** bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

92. A Gksz-1/SZ-2 jelű építési övezet előírásai

105. §

- (1) A **Gksz-1/SZ-2** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 9. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A **telken** több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
- a) termelési, raktározási,
- b) szállás jellegű,
- c) szolgálati lakás,
- d) parkolás,

e) üzemanyagtöltő állomás
rendeltetés.

93. A Gks-1/SZ-3 és a Gks-1/SZ-4 jelű építési övezetek előírásai

106. §
- (1) A **Gks-1/SZ** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Gks-1/SZ-3** és a **Gks-1/SZ-4** építési övezetekben.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 9. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben **103.§** szerinti rendeltetések létesíthetők.
 - (4) A **Gks-1/SZ-3** jelű építési övezet területén a közművesítettség mértéke közcsatorna kiépítéséig részleges lehet, a szennyvíz elvezetésére megfelelően méretezett, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a **7.§** előírásainak betartása mellett.

94. A Gks-1/Z-1 és a Gks-1/Z-3 jelű építési övezetek előírásai

107. §
- (1) A **Gks-1/Z** jelű építési övezetek területén a telek a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint építhető be a **Gks-1/Z-1** és a **Gks-1/Z-3** építési övezetekben.
 - (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 9. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - aa) a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási,
 - ab) szállás jellegű rendeltetés;
 - b) szabadteri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon megengedett;
 - c) fémhulladék feldolgozás célú tevékenység az övezetben nem végezhető;
 - d) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.
 - (4) Az építési övezet területén a telkek feltárása érdekében legalább 6,0 méter széles magánút létesíthető.
 - (5) **Az építési hely** megállapítása során, amennyiben a telek hátsó szomszédját kialakult nyúlványos telek alkotja, úgy a hátsókert a telepítési távolság figyelembevételével 3,75 méterre csökkenthető.
 - (6) 5000,0 négyzetméteres vagy ezt meghaladó telekméret esetén az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 20,0 méter lehet.

95. A Gks-1/Z-2 jelű építési övezet előírásai

108. §
- (1) A **Gks-1/Z-2** jelű építési övezet területén a telek a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 9. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - aa) a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási,
 - ab) 2000,0 négyzetméter bruttó szintterületűnél nagyobb kiskereskedelmi építmény,

- ac) szállás jellegű,
- ad) vendéglátó,
- ae) sport,
- af) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,

rendeltetés;

- b) nem helyezhető el sem önálló, sem kiszolgáló funkcióként a 3,5 tonna össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye és ennek megfelelő tevékenység sem folytatható;
- c) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg.

96. A Gksz-2/SZ jelű építési övezetek előírása

109. §

- (1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Gksz-2/SZ-1, Gksz-2/SZ-2, Gksz-2/SZ-3, Gksz-2/SZ-4, Gksz-2/SZ-5, Gksz-2/SZ-6, Gksz-2/SZ-7, Gksz-2/SZ-8, Gksz-2/SZ-9, Gksz-2/SZ-10, Gksz-2/SZ-11** és a **Gksz-2/SZ-15** építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **103. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el.
- (4) A **Gksz-2/SZ-1, Gksz-2/SZ-2, Gksz-2/SZ-3, Gksz-2/SZ-5, Gksz-2/SZ-6, Gksz-2/SZ-7, Gksz-2/SZ-9** és a **Gksz-2/SZ-15** jelű építési övezetek területén a lokális vizek visszatartására az átépülő telkeken helyi csapadékvíz gyűjtő medence építése szükséges, kivéve, ahol a csapadékvíz az előtisztítás után elvezethető az élővízi befogadóba.
- (5) A **Gksz-2/SZ-5** jelű építési övezetben egybefüggően maximum 500 parkolóhelyet lehet kialakítani, melynek legfeljebb a fele helyezhető el a 3. sz. főközlekedési út felőli oldalon, a közterületi telekhatár és az épület közötti előkertben.

97. A Gksz-2/SZ-12 jelű építési övezet előírásai

110. §

- (1) A **Gksz-2/SZ-12** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezete területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103. § szerinti rendeltetések** közül nem helyezhető el a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási rendeltetés;
 - b) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg;
 - c) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.
- (4) Az övezet területén magánút létesíthető.
- (5) A Telek utca felőli előkert területének legalább 30%-án csak zöldfelület, vagy intenzíven fásított parkoló létesíthető.

98. A Gksz-2/SZ-13 jelű építési övezet előírásai

111. §
- (1) A **Gksz-2/SZ-13** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§** szerinti rendeltetések létesíthetők környezetbarát technológiák alkalmazása mellett;
 - b) a szabadtéri tárolás, raktározás nem megengedett.

99. A Gksz-2/SZ-14 jelű építési övezet előírásai

112. §
- (1) A **Gksz-2/SZ-14** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103. § szerinti rendeltetések** helyezhetők el,
 - b) **KÖu** övezettel határos telek **KÖu** övezet felőli előkertjétől mért 10,0 méteres sávja elsősorban kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, irodai, igazgatási rendeltetés elhelyezésére szolgál, melyben önálló termelési, raktározási rendeltetésű épület nem létesíthető,
 - c) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg.

100. A Gksz-2/SZ-L1 és a Gksz-2/SZ-Sp1 jelű építési övezetek előírásai

113. §
- (1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be a **Gksz-2/SZ-L1** és a **Gksz-2/SZ-Sp1** építési övezetekben.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A teleken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető termelési raktározási rendeltetés;
 - b) a **Gksz-2/SZ-L1** jelű építési övezetben a meglévő lakóépületek szintterülete legfeljebb 25%-os mértékkel bővíthető, de új lakó rendeltetési egység, lakóépület nem létesíthető;
 - c) a **Gksz-2/SZ-Sp1** jelű építési övezetben a **103.§** szerinti rendeltetések közül elsődlegesen sportcélú rendeltetés létesíthető.
 - (4) A melléképületek közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem létesíthető.

101. A Gksz-2/Z-1 jelű építési övezet előírásai

114. §
- (1) A **Gksz-2/Z-1** jelű építési övezet területén a telek a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken
 - a) több főépület helyezhető el, melyekben a **103. § szerinti rendeltetések közül** nem helyezhető el a környező lakófunkciót zavaró termelési, raktározási rendeltetés;
 - b) szabadterei raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon megengedett;
 - c) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.
 - (4) A zárt sorú építési helyen belül az épület szabadonállóan, vagy oldalhatáron állóan is elhelyezhető, mely esetben a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani.

102. A Gksz-2/Z-2 és a Gksz-2/Z-3 jelű építési övezetek előírásai

115. §
- (1) A **Gksz-2/Z-2** és a **Gksz-2/Z-3** jelű építési övezet területén a telek a **zárt sorú beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **103. § szerinti rendeltetések közül** nem létesíthető önálló termelési és raktározási rendeltetés.
 - (4) A **Gksz-2/Z-2** és a **Gksz-2/Z-3** építési övezetben a zárt sorú építési helyen belül az épület szabadonállóan, vagy oldalhatáron állóan is elhelyezhető, mely esetben a szomszédos telek épületétől az előírt OTÉK szerinti telepítési távolságot kell tartani.

103. A Gksz-2/IMCS-1 jelű építési övezet előírásai

116. §
- (1) A **Gksz-2/IMCS-1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be.
 - (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103. §-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
 - (3) Az építési övezet telkén épület elhelyezés feltétele:
 - a) a Harsányi Kálmán út – Dunakeszi út összekötése rendelkezésre álljon,
 - b) a Dunakeszi út – Megyeri út közötti aluljáró rendelkezésre álljon,
 - c) legalább 250 férőhelyes közhasználatú parkoló területen belüli kialakítása és minimum 15 darab kerékpár fedett tárolásának biztosítása, amelyekbe nem értendő bele az elhelyezett rendeltetéshez előírt parkoló, illetve kerékpártároló.
 - (4) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a **103.§ szerinti rendeltetések közül nem létesíthető**
 - a) termelési, raktározási,
 - b) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
 - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) üzemanyagtöltő állomásrendeltetés.
 - (5) A területen az intermodális csomópontot kiszolgáló
 - a) önálló mélygarázs, parkolóház, parkolólemez, továbbá
 - b) a gyalogoskapcsolatokat szolgáló építmény, műtárgy

elhelyezhető.

- (6) Az épületek, építmények a vasúti területen lévő épületekhez csatlakozhatnak, azokkal összenyithatók, vagy azokkal egy épületszerkezetként is kialakíthatók.
- (7) A közhasználatú parkolók kialakítása során
 - a) 50 db várakozó helyenként legalább egy akadálymentes parkoló létesítendő,
 - b) a felszíni parkolót azt OTÉK rendelkezéseinek megfelelően fásítani kell.
- (8) Az övezetben a közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető.

104. A Gksz-2/EN-1 jelű építési övezet előírásai

117. §

- (1) A **Gksz-2/EN-1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) Az övezet területe elsődlegesen az energiaszolgáltató telepek létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (4) A telken több főépület helyezhető el, melyekben
 - a) elektromos alállomás,
 - b) gázátadó állomás,
 - c) gáz-nyomásszabályozó állomás,
 - d) egyéb közműépítmények,
 - e) valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló: szolgálati lakás, iroda, raktár, járműtároló létesíthető.
- (5) A telken a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:
 - aa) termelési,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
 - ad) igazgatási,
 - ae) szállás jellegű,
 - af) vendéglátó,
 - ag) sport,
 - ah) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - ai) üzemanyagtöltő állomásrendeltetés.
- (6) A közterületi telekhatár menti 15,0 méteres sáv be nem épített területe legalább 75%-ban zöldfelületként, vagy intenzíven fásított felszíni parkolóként alakítandó ki. Az így számolt zöldfelület területe és a **2. számú mellékletben** előírt legkisebb zöldfelületi arány szerint számolt terület közül a nagyobbat kell figyelembe venni.

105. A Gip-E/SZ-1 jelű építési övezet előírásai

118. §

- (1) A **Gip-E/SZ-1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** és szabályai szerint építhető be.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **103.§**-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 10. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) épület kizárólag fűtőmű, ill. ezt kiegészítő létesítményként erőmű, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, szolgálati lakás, raktár és járműtároló rendeltetés céljára létesíthető;
 - b) a **103.§** szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

- ba) termelési,
 - bb) kereskedelmi, szolgáltató,
 - bc) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
 - bd) igazgatási,
 - be) szállás jellegű,
 - bf) vendéglátó,
 - bg) sport,
 - bh) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - bi) üzemanyagtöltő állomás
- rendeltetés.

XX. FEJEZET – KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
(K-Rek, K-Hon, K-Ker, K-Hull, K-T)

106. A K-Rek jelű rekreációs és szabadidős építési övezeteinek rendeltetésre vonatkozó előírásai

119. §

(1) A **K-Rek** jelű **nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület** általában szabadon álló beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

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

- a) fedett és szabadtéri sportcélú,
 - b) sportépítményeket kiszolgáló,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) vendéglátó,
 - f) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - g) szolgálati lakás
- rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) **Nem létesíthető**

- a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt,
- b) nagykereskedelmi rendeltetés, kereskedelmi rendeltetés 1000,0 négyzetméter bruttó szintterület felett,
- c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület – kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- d) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) A **melléképítmények** közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken nem helyezhetők el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, az övezetben megengedett funkciókat kiszolgáló egyéb autóbuszok parkolói kivételével.

(6) A telken létesülő szolgáltató tevékenység és az azzal járó gépjármű vagy tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással az épület és közvetlen környezete rendeltetéseiére.

(7) Amennyiben az építési övezet területén a Rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – az övezetbe sorolt terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.

107. A K-Rek jelű Különleges - rekreációs terület építési övezeteinek előírásai

120. §

- (1) A **K-Rek/SZ** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be a **K-Rek/SZ-Sp1**, **K-Rek/SZ-Sp2** és a **K-Rek/SZ-Tó1** építési övezetekben.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a **119.§-ban** foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 11. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A **K-Rek/SZ-Sp1** és a **K-Rek/SZ-Tó1** jelű építési övezetek területén
 - a) a **119.§** szerinti rendeltetések létesíthetők,
 - b) a **119.§** szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető a terület fenntartásához szükséges tárolás,
 - c) szolgálati lakás csak a főépületen belül helyezhető el,
 - d) a **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (4) A **K-Rek/SZ-Sp2** jelű építési övezet területén
 - a) a **119.§** szerinti rendeltetések helyezhetőek el,
 - b) a meglévő üzemanyagtöltő állomás nem fejleszthető (nem bővíthető, nem alakítható át, nem korszerűsíthető), az építményen kizárólag a jókarbantartási munkák végezhetőek.
- (5) A **K-Rek/SZ-Tó1** jelű építési övezet területén
 - a) a **119.§** szerinti rendeltetések helyezhetőek el,
 - b) a volt kavicsbánya tó
 - ba) eredeti vízfelülete maximum 15%-kal csökkenthető,
 - bb) partján a partfal fenntartásához szükséges körbejárhatóságot munkagéppel járható, legalább 5,0 méter széles területsávon biztosítani kell, mely területsáv a közvetlen tóparttól a teljes parthossz 20%-ában eltávolodhat, megkerülve a közvetlen vízpartra települő létesítmény(ek)e)t,
 - c) az épületek részben, vagy egészen ráépülhetnek a tóra, vagy beépülhetnek a partfalakba,
 - d) a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7.§-ban foglalt feltételekkel,
 - e) a **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

108. A K-Hon jelű különleges honvédségi terület építési övezet előírásai

121. §

- (1) A **K-Hon/SZ-1** jelű építési övezet területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be és kizárólag a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 11. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá a fő rendeltetésnek megfelelő
 - aa) a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetések,
 - ab) a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek, valamint
 - ac) a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek,
 - b) lakások,
 - c) sport és testedzés létesítményeihelyezhetőek el.
- (4) A telken helikopter leszállópálya létesíthető.
- (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

- (6) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) közműpótló műtárgy,
 - d) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - e) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - f) folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

109. A K-Ker/SZ-1 és K-Ker/SZ-2 jelű különleges - kereskedelmi építési övezetek előírásai

122. §

- (1) A **K-ker** jelű építési övezetek területén a telek a **szabadonálló beépítés** szabályai szerint építhető be a **K-Ker/SZ-1** és a **K-Ker/SZ-2** építési övezetekben, és a jelentős méretű kereskedelmi épületek, bevásárlóközpontok elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 11. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
- a) létesíthető
 - aa) kereskedelmi,
 - ab) szolgáltatási,
 - ac) vendéglátási,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,
 - af) egészségügyi,
 - ag) irodai,
 - ah) sport,
 - ai) vendéglátó,
 - aj) önálló parkolóház, mélygarázsrendeltetés, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, továbbá
 - ak) üzemanyagtöltő állomás önállóan, vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt;
 - b) nem létesíthető
 - ba) lakófunkció – a szolgálati lakás kivételével –,
 - bb) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület – kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
 - bc) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség;
 - c) a kereskedelmi rendeltetésű szintterület mérete nem haladhatja meg a 20 000,0 négyzetméter bruttó szintterületet.
- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - b) kerti építmény,
 - c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
 - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy mélygarázsban, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (6) A parkolóterület kialakítása során 150 férőhelyenként a parkoló burkolt területét legalább 10,0 méter széles zöldsávval foglani kell.
- (7) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken

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

110. A K-Hull/SZ-1 jelű különleges - hulladékhasznosítási terület - övezet előírásai

123. §

- (1) A **K-Hull** jelű **K-Hull/SZ-1** építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 11. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken a települési szilárd hulladékok kezelését, hasznosítását biztosító létesítmények és az azokat kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (4) Lakófunkció kizárólag a terület fenntartásához szükséges szolgálati lakásként létesíthető.
- (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

111. A K-T jelű különleges - temető terület övezet előírásai

124. §

- (1) A **K-t** jelű **K-T/SZ-1** és **K-T/SZ-2** építési övezetek területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be és a kegyelet célját szolgálja.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 11. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A telken
 - a) egyházi és világi kegyeleti rendeltetésű épület,
 - b) krematórium és a temetkezést szolgáló egyéb építmény,
 - c) virág-, sírkő-, valamint a temetés, a kegyelet és a megemlékezés egyéb kellékeinek árusítását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület, rendeltetési egység,
 - d) a temetkezési kegyeleti szolgáltatást biztosító rendeltetések,
 - e) legfeljebb egy szolgálati lakás a temetőt fenntartó személyzet számára, továbbá
 - f) a terület fenntartásához szükséges egyéb kiszolgáló épület, építmény létesíthető.
- (4) A **K-T/SZ-1** építési övezet területén az övezet telke kizárólag temetkezési célra használható, továbbá (3) bekezdésben felsoroltak közül az építési helyen
 - a) a temetkezést közvetlenül szolgáló és a szertartások megtartását biztosító épületek és
 - b) a porta épületek, pihenők, virág és kegyeleti tárgy árusító épületek helyezhetők el.
- (5) A **K-T/SZ-2** építési övezet területén a (3) bekezdésben felsorolt minden rendeltetés elhelyezhető.
- (6) A temető telkén
 - a) a kereskedelmi és szolgáltatási építmények elhelyezése a Szabályozási terven feltüntetett építési helyen belül történhet,
 - b) az árusító épületek legnagyobb mérete 40,0 négyzetméter lehet egyenként, melyek egységes kialakítással létesítendőek,
 - c) kerítés maximum 2,5 méter magasságú lehet.
- (7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

NEGYPEDIK RÉSZ - A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK – ÖVEZETEK – ELŐÍRÁSAI

XXI. FEJEZET - KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖu, Kt, KÖk)

112. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű közlekedési területek övezetei

125. §

- (1) A **KÖu** területfelhasználási kategóriájú **KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3** és a **KÖu-4** jelű övezetek területei, a Szabályozási terven jelölt **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű közutak övezet területei és a **KÖk** övezet kötőttpályás közlekedési területei elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés területei és építményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet közterületekre vonatkozó rendelkezéseivel, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel és az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival.
- (3) A **KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4** és a **Kt-kk** jelű övezetek területén elhelyezhetők
 - a) a közutak és azok szervizútjainak felszíni és különszintű létesítményei – a közlekedéshálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek) –,
 - b) a kötőttpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei,
 - c) a kerékpáros és a gyalogosforgalom területei és építményei,
 - d) a gépjármű várakozás létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,
 - e) közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - f) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadter építészeti tárgyak, műtárgyak,
 - g) köztárgyak,
 - h) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő terepszint alatti vagy feletti építmények, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, valamint
 - i) ahol a Rendelet azt lehetővé teszi közterületi pavilon, vendéglátó terasz.
- (4) A **KÖu-1** jelű övezetbe a gyorsforgalmi út és csomópontjai tartoznak, az arra vonatkozó országos szabályok szerint.
- (5) A **KÖu-2, KÖu-3** és a **KÖu-4** jelű övezetek területén
 - a) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető,
 - b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
 - c) nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom, az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével,
 - d) ha a KÖu jelű övezettel határos telek több közterülettel is határos, akkor az építési telek gépjárművel való kiszolgálását az arra alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
- (6) A **KÖu-2** jelű övezet (I. rendű főutak) területén
 - a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg,
 - b) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,
 - c) közterületi pavilon, vendéglátó terasz nem létesíthető.
- (7) A **KÖu-2** jelű övezetnek a Szabályozási terven „közlekedési területként még nem igénybe vett terület”-ként jelölt részén:
 - a) új épület nem helyezhető el,
 - b) meglévő épületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkák végezhetők,
 - c) meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető,
 - d) meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,
 - e) új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthetőa területre vonatkozó közúti célú szabályozás végrehajtásáig.
- (8) A **KÖu-3** jelű övezet (II. rendű főutak) területén

- a) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,
- b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(9) A **KÖu-4** jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén

- a) épület nem létesíthető,
- b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(10) A **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű közutak övezete területén

- a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút, kiszolgáló (lakó) út létesíthető,
- b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
- c) épület nem létesíthető,
- d) zsákutca legfeljebb 250,0 méter hosszú lehet, 30,0 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót ki kell alakítani.

(11) A **KÖk** jelű kötőtpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhetők

- a) az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, mindezek csapadékvíz elvezető elemei, valamint a közúti közlekedés pályái, felszíni parkolók és parkolóépítmények, kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a **(3)** bekezdésben meghatározott területek és építmények, továbbá
- b) a vasúti forgalommal kapcsolatos
 - ba) állomások üzemi, forgalmi, irodai, pihenő és raktározási épületei, valamint
 - bb) az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag az állomásépülethez, vagy a ba) alpont szerinti épületekhez kapcsolódó kialakítással vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek,
 - bc) az e célra kijelölt helyen intermodális csomóponti létesítmények.

(12) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatait közlekedési szempontból legalább a következő darabszámú ki- és bejáratokkal kell biztosítani:

- a) személygépjárművek esetén legalább egy ki- és bejárat létesítése szükséges négyszáz férőhely parkolókapacitásig, efelett kettő vagy több külön méretezés szerint,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

(13) Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.

(14) A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogási távolsága ne legyen nagyobb 300,0 méternél.

113. A **KÖu-ÜA** jelű töltőállomás elhelyezésére alkalmas övezet

126. §

- (1) A **KÖu-ÜA** jelű övezet területe az üzemanyagtöltő-állomás elhelyezését szolgálja, melyen épület **szabadon álló jelleggel helyezhető el**.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 12. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A Szabályozási terven jelölt „teljes értékű zöldfelület min. ...% arányban” lehatárolás területén háromszintű zöldfelületet kell telepíteni.
- (4) A Szilas-patak tengelyétől számított 50,0 méteres védőtávolságon belül, csak növénytelepítés lehetséges.
- (5) Új önálló üzemanyagtöltő állomás kútoszlop legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 25,0 méter a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.
- (6) A területen a hagyományos üzemanyagtöltő kútálláson kívül az elektromos töltőállomás elhelyezését is biztosítani kell.

- (7) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

XXII. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK (Zkp)

114. A Zkp jelű Zöldterületek övezeti előírásai

127. §

- (1) A **Zkp** jelű **Zkp-Kp**, **Zkp-Kk** és **Zkp-Fk** övezetekbe a közparkok, közkertek és fásított közterek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, és a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják.
- (2) A **Zkp** jelű övezetek a következők:
- a) a **Zkp-Kp/1** és a **Zkp-Kp/2** övezet a legalább 1 hektár kiterjedésű közparkok,
 - b) a **Zkp-Kk/1** és a **Zkp-Kk/2** övezet az 1 hektárnál kisebb méretű, elsősorban a környező lakosság rekreációját szolgáló közkert jellegű zöldterületek és
 - c) a **Zkp-Fk** övezet a kisebb területű, és a zöldfelületnél nagyobb arányban burkolt, jellemzően fásított közterek számára biztosít területet.
- (3) Az **(1) bekezdés szerinti** övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 13.** számú táblázatában rögzített paraméterekkel.
- (4) A zöldterület övezetbe sorolt terület
- a) a közhasználat előtt nem zárható el, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után,
 - b) lehatárolása maximum 1,2 méter magas kerítéssel történhet,
 - c) parkolási kötelezettsége szerinti parkolóférőhelyeken kívül a területén más parkoló nem létesíthető.
- (5) A fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100,0 négyzetméter.
- (6) Az övezetek területén elhelyezhető
- a) a fenntartáshoz szükséges építmény,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,
 - c) kerti építmény,
 - d) játszóház,
 - e) épületnek nem minősülő sportépítmény,
 - f) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (7) A zöldterületen elhelyezhető épület mérete
- a) a **Zkp-Kp/1** és a **Zkp-Kp/2** jelű övezetben az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 100,0 négyzetméternél,
 - b) a **Zkp-Kk/1** és a **Zkp-Kk/2** jelű övezetben az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 50,0 négyzetméternél,
 - c) A **Zkp-Fk** jelű övezet területén épület nem létesíthető.
- (8) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket fásított parkolóban kell biztosítani.

115. Egyéb területfelhasználási kategóriák területére eső a ZFk/ és a Zkp/ jelű zöldterületek övezeti előírásai

128. §

- (1) A **ZFk/** és a **Zkp/** jelű övezetek más – beépítésre szánt – területfelhasználási kategóriába tartozó területén lévő közterületi zöldterületek, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést és rekreációt szolgálják. Ide tartoznak a következő zöldterületek:
- a) **fásított közterek:**
- aa) **ZFk/Lk** – fásított köztér kisvárosias lakóterületen,
 - ab) **ZFk/Lke** – fásított köztér kertvárosias lakóterületen,
 - ac) **ZFk/Vt** – fásított köztér városközpont területen;
- b) **közparkok**
- ba) **ZKp/Ln-T** – közpark – nagyvárosias lakótelep területen,
 - bb) **ZKp/Lk** – közpark – kisvárosias lakóterületen,
 - bc) **ZKp/Vt** – közpark – településközponti területen,
 - bd) **ZKp/Vi** – közpark – intézményi területen.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az **ÖTÖDIK RÉSZ** Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 13. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.
- (3) A **ZKp/Ln-T** jelű övezet területén
- a) közpark, sportkert, játszótér
létesíthető, továbbá
 - b) mindezeket kiszolgáló épület,
 - c) játszóház,
 - d) sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
 - e) köztéri műalkotás,
 - f) kerti építmény,
 - g) épületnek nem minősülő sportépítmény,
 - h) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő,
 - i) a terület a fenntartáshoz és rendeltetésszerű használatához szükséges építmény
helyezhető el,
 - j) a burkolt felület nem növelhető, kivéve sportpálya és játszótér létesítése esetén,
 - k) legfeljebb az **2. melléklet 13. számú táblázata** szerinti paraméterekkel a közparkhoz, sporthoz, játszótérhez kapcsolódó
funkciók létesíthetők,
 - l) az egyes lakótelepi egységek öntözésére locsolás célját szolgáló fűrt kút létesíthető.
- (4) A **ZKp/Lk** és a **ZKp/Vi** jelű övezetek területén elhelyezhető
- a) köztéri műalkotás,
 - b) kerti építmény,
 - c) épületnek nem minősülő sportépítmény,
 - d) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - e) a terület fenntartáshoz és rendeltetésszerű használatához szükséges építmény.
- (5) A **ZFk/Lk**, **ZFk/Lke** és a **ZFk/Vt** jelű övezetek területén elhelyezhető
- a) köztéri műalkotás,
 - b) kerti építmény,
 - c) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

XXIII. FEJEZET - ERDŐ TERÜLETEK (Ek, Ev)

116. Az Ek és az Ev jelű Erdőterület övezetek előírásai

129. §

(1) Az erdőterületek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:

- a) az **Ek-1**, az **Ek-2** és az **Ek-3** jelű övezetbe tartoznak – a közjóléti erdőterületek, melyek rekreációs, turisztikai funkciójúak, vagy e funkcióra tervezett, jelenleg mezőgazdasági használatú területek,
- b) az **Ek-M** övezetbe tartozik – a volt Liwa malom,
- c) az **Ek-Ir** övezetbe tartozik – az Irinyi major és környezete,
- d) az **Ek-P** övezetbe tartozik – a Csömöri-patak menti erdő,
- e) az **Ek-Tó1** övezetbe tartozik – a bányató környéki erdő,
- f) az **Ek-Tó2** övezetbe tartozik – a Nevesincs tó és környezete,
- g) az **Ek-TT1** övezetbe tartoznak – a természetvédelmi oltalom alatt álló közjóléti erdőterületek,
- h) az **Ek-TT2** övezetbe tartoznak – a védelemre érdemes természeti erdőterületek,
- i) az **Ev** övezetbe tartoznak – a környezetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű, közhasználatú funkcióval nem rendelkező meglévő vagy tervezett védőzöld, vagy védőerdő sávok területei.

(2) Az **(1) bekezdés szerinti** övezetek területein

- a) a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 14. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel;
- b) elhelyezhető a vízgazdálkodási rendeltetést is szolgáló erdészeti és egyéb építmény;
- c) az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telekterület közlekedési célra vagy a szabályozási vonal menti telekalakítás esetén alakítható ki;
- d) a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban biztosítható.

(3) Az **Ek-1** és az **Ek-2** jelű övezetben

- a) a már beerdősült, fákkal borított területen új épület nem létesíthető;
- b) meglévő épületen a jókarbantartáson kívül más, átalakítással, bővítéssel járó építési tevékenység nem végezhető;
- c) a tervezett erdőterületeken a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, az erdészeti üzemterv figyelembevételével.

(4) Az **Ek-M** jelű övezetben

- a) a területen a meglévő romos malomépület helyreállítható, eredeti terjedelmének megfelelően visszaépíthető;
- b) épület
 - ba) ismeretterjesztő építmény,
 - bb) múzeum,
 - bc) vendéglátás,
 - bd) erdei iskolarendeltetés céljára is létesíthető;
- c) a melléképítmények közül kizárólag
 - ca) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - cb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - cc) kerti építményhelyezhető el;
- d) a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a **7.§-ban** foglalt feltételekkel.

(5) Az **Ek-Ir** jelű övezetben

- a) a beerdősült, fákkal borított területen új épület csak a turisztikai hasznosítással összefüggésben létesíthető;
- b) önálló lakóépület nem létesíthető;
- c) a melléképítmények közül kizárólag
 - ca) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - cb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,

- cc) kerti építmény
helyezhető el;
 - d) a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a **7.§**-ban foglalt feltételekkel.
- (6) Az **Ek-P** jelű övezetben
- a) a beerdősült, fákkal borított területen új épület kizárólag a turisztikai hasznosítással összefüggésben vendéglátó rendeltetéssel létesíthető;
 - b) a melléképítmények közül kizárólag
 - ba) a közmű-becsatlakozás építménye,
 - bb) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
 - bc) kerti építményhelyezhető el;
 - c) a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a **7.§**-ban foglalt feltételekkel.
- (7) Az **Ek-Tó-1** és az **Ek-Tó-2** jelű övezetben
- a) épület nem létesíthető,
 - b) kilátó, vadles, tanösvény, esővédő tető, ismeretterjesztő építmény, tábla elhelyezhető,
 - c) kerékpárút létesíthető.
- (8) Az **Ek-TT1** és az **Ek-TT2** jelű övezetben
- a) épület nem létesíthető,
 - b) a terület nem keríthető le.
- (9) Az **Ev-1** és az **Ev-2** jelű övezetekben
- a) a már meglévő beerdősült, fákkal borított területen új épület nem létesíthető,
 - b) a tervezett véderdősáv területén építmény csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető,
 - c) záportároló elhelyezhető.

XXIV. FEJEZET - MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (Má)

117. Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetek előírásai

130. §

- (1) A **Má** jelű általános mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a növénytermesztés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás céljára szolgáló területek az alábbiak szerint:
- a) az **Má-1** jelű övezetbe tartoznak a hosszú távon is mezőgazdasági művelés alatt álló területek,
 - b) az **Má-Th** jelű övezetbe tartoznak a mezőgazdasági telephelyek,
 - c) az **Má-Tf** jelű övezetbe tartoznak a távlati területfelhasználás szerint beépítésre szánt területek, melyekre – azok beépítésre szánt területbe való sorolásukig – az Má-1 jelű övezet előírásai vonatkoznak.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 14. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel. az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telekterület közlekedési célra vagy szabályozási vonal menti telekalakítás esetén alakítható ki.
- (3) Az övezetek területén ipari termelő tevékenység nem folytatható.
- (4) Az **Má-1** és az **Má-Tf** területen épület, birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Az **Má-Th** övezet a mezőgazdasági gépek tárolására szolgáló olyan telephely, mely nem számít birtokközpontnak. Területén
- a) kizárólag a mezőgazdasági termelést szolgáló gépek, eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló épület létesíthető, meglévő épület ilyen célra hasznosítható,
 - b) 20 000,0 négyzetméter alatti ingatlanon épület nem létesíthető.

**XXV. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK
(Kb-Ez, Vf)**

118. A Kb-Ez/1 jelű beépítésre nem szánt különleges terület övezet előírásai

131. §

- (1) A **Kb-Ez/1** jelű övezet az energiaközművek elhelyezésének területe, melyen
- a) új épület nem létesíthető,
 - b) a meglévő építmények bővítése nem megengedett, azokon csak állagmegóvási munkálatok végezhetőek,
 - c) a területet zöldfelületként kell fenntartani,
 - d) erdő a felsővezetékek miatt nem telepíthető.
- (2) Az **(1) bekezdés szerinti** övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel és az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival.

119. A Vf jelű beépítésre nem szánt vízfolyás övezet előírásai

132. §

- (1) A **Vf** jelű övezet a vízfolyások övezete, amelyen
- a) épület nem létesíthető, és
 - b) a területét természet közeli módon, zöldfelületként kell fenntartani.
- (2) Ahol a vízfolyás erdőterületet érint, ott az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartatni.
- (3) A vízfolyás és patak védősávját, fenntartásához szükséges területet a vonatkozó jogszabályok szerint és a fizikai kialakulásuk szerint kell biztosítani.

ÖTÖDIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

- 133. §** A kerület városrészeinek egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1.- 132.§-ában foglalt rendelkezésekkel és a Szabályozási terv szabályozási elemeivel.

120. Volt Bőrgyár és környezete

(Dembinszky utca (Wysocki utca) - 80176/2 hrsz.-ú ingatlan dél-keleti határa - vasút által határolt terület)

- 134. §**
- (1) A lakóövezettel határos telekhatár menti 10,0 méter széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás nem végezhető.
 - (2) A telkek gazdasági kiszolgálása csak a Taksony sor és a Wysocki utca felől történhet.
 - (3) Közforgalom elől el nem zárt magánút az a)-c) pontok szerinti feltételek biztosítása mellett alakítható ki a telektömb belső feltárása, kiszolgálása érdekében. A magánutat
 - a) átmenő forgalomtól mentesen (zsákutcaszerűen),
 - b) legfeljebb két ingatlan megközelítésére,
 - c) legalább 8,0 méter szélességgel kell kialakítani.
 - (4) A vasúti területtel határos telek telekhatára mentén 3,0 méter széles sávban többszintes, fasorból és cserjesávból álló növényállomány alakítandó ki, oly módon, hogy 30,0 négyzetméterenként legalább 1 darab lombos fa és 5 darab cserje telepítendő.

121. Volt Növényolajgyár fejlesztési területe

(Közvágóhíd utca – Csobogós utca – Énekes utca – Pisztráng utca – Anyácska utca – Károlyi Sándor utca által határolt terület)

- 135. §**
- (1) Az építési övezetek beépítésére vonatkozó általános előírások:
 - a) az egymással szemben átfedésben lévő épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb az övezet szerinti telepítési távolságnál, ha egyébként a homlokzatok közötti telepítési távolságot nem kellene tartani, és az épület
 - aa) tűzfallal, vagy nyílás nélküli homlokzattal tekint a szomszédos telken lévő épület felé, továbbá
 - ab) homlokzata nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza;
 - b) az egy telken belüli egymással átfedésben lévő épülethomlokzatok között 1:1-es légtérarányt (épület párkánymagassága / távolság) kell biztosítani;
 - c) földszinti lakóhelyiségek padlószintmagassága a csatlakozó terepszinttől legalább +0,5 méter;
 - d) földszinti épületrész és pinceszint földmémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani;
 - e) a telek be nem építhető részének 30%-án teljes értékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni;
 - f) a fejlesztési terület teljes beépítéséig
 - fa) a beépítésre szánt, de még beépítetlen telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, továbbá
 - fb) a meglévő épületek korábbi hasznosítás szerinti használata megengedett.
 - (2) A **KÖu-3** jelű övezetbe sorolt területen
 - a) parkoló csak az útpálya kiépítéséig helyezhető el,
 - b) közterületi pavilon nem létesíthető,
 - c) felszíni építmények közül csak
 - aa) autóbuszmegálló védőtető,
 - ab) hangárnyékoló falhelyezhető el.

- (3) A **Kt-Kk** jelű övezetbe sorolt területen
- a) parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
 - b) közterületi pavilon nem helyezhető el.
- (4) A **Zkp-Kk/2** jelű övezetbe sorolt területen
- a) a zöldterület kialakításával egyidőben a terepszint alatti légoltalmi pincét el kell bontani,
 - b) közterületi pavilon nem helyezhető el,
 - c) a területen csak játszótér és védőtető helyezhető el.
- (5) Magánútra vonatkozó előírások:
- a) a 30,0 méternél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánút végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani,
 - b) a zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- (6) A **Köu-3** övezetbe sorolt tervezett összekötő úton közvetlen ingatlan-kiszolgáltatást biztosító ki- és behajtó nem alakítható ki.
- (7) A **Köu-3** övezetbe sorolt tervezett összekötő út melletti lakóterületekre vonatkozó előírások:
- a) az északi lakóterület felé elnyelő típusú zajárnyékoló falat kell létesíteni,
 - b) a déli lakóterület felé 8,0-10,0 méter széles, földművel kombinált zöldsáv létesítendő.
- (8) A területen kijelölt gyalogút szélessége legalább 6,0 méter legyen.
- (9) A területen összesen maximum 950 lakás létesíthető .
- (10) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés a **15.§ (2)** bekezdés szerint elhelyezhető.

122. Káposztásmegyeri intermodális közlekedési csomópont

- 136. §** (1) A területen közhasználatú parkolók kialakítása során
- a) 50 db várakozó helyenként legalább egy akadálymentes parkoló létesítendő,
 - b) a felszíni parkolót azt OTÉK rendelkezéseinek megfelelően fásítani kell.
- (2) A **Kök** övezetbe tartozó MÁV vasúti és vasútüzemi területén
- a) vasúti megállóhely építményei, utasperon épületek,
 - b) technológiai/üzemi épületek, valamint
 - c) az azokat kiegészítő rendeltetésű önálló épületek,
 - d) a vasúti közlekedésből eredő zaj elleni védelmet szolgáló építmények,
 - e) a vasútüzemhez kapcsolódó P+R és B+R építmények
- helyezhetők el.
- (3) A vasúti területeken a kiegészítő rendeltetésű önálló épületekben elhelyezhető
- a) vendéglátási funkció,
 - b) szolgáltató és kereskedelmi célú funkció (a hozzá tartozó egyéb kiszolgáló, raktározási területekkel együtt).
- (4) A vasúti megállóhely, az utas peronok, a technológiai/üzemi és a kiegészítő rendeltetésű önálló épületek legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal létesíthetők.
- (5) A különböző övezetekbe (Kök és Gksz-2/IMCS-1) tartozó vasúti és gazdasági területen lévő épületek, építmények egymáshoz csatlakozhatnak, egymás között összenyithatók, vagy azokkal egy épületszerkezetként is kialakíthatók.
- (6) A területen biztosítani kell a közúti/gyalogos és vasúti keresztezések műtárgyai részére a megfelelő építési területet.
- (7) A közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető – kivéve, ha az a vasútüzemi terület vagy őrzött parkoló biztonságát szolgálja.
- (8) A területen a közművek és a vízfolyások, a csapadékvíz-elvezetés, valamint a vasút keresztezéseinek műtárgyai részére alagútban, átereszen a szükség szerinti helyet, építési területet biztosítani kell.

123. Újpalota - Fő tér
(Nyírpalota utca – Zsókvár utca – Legénybíró utca által határolt terület)

137. § (1) Az Szabályozási terv egyes elemeinek értelmezése

- a) Az *építési hely* egyes részei építés céljára a tervlapon szereplő *szöveges szabályozási elemek* szerint vehető igénybe az alábbiak szerint:
 - aa) a „*Buszváró és hozzá kapcsolódó kereskedelem, vendéglátás részére*” feliratú építési hely a buszváróhoz tartozó kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál. a lehatároláson belül a váró létesítmény egybefüggő tetőszerkezetének alapterülete nem haladhatja meg a lehatárolás alapterületének 35%-át, a tetőzet alatt létesíthető kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egységek összes alapterülete nem haladhatja meg a lehatárolás alapterületének 20%-át;
 - ab) a „*vendéglátás és kerékpártároló részére*” feliratú építési helyen vendéglátási rendeltetés céljára szolgáló épület, továbbá fedett, vagy fedetlen kerékpártároló helyezhető el;
 - ac) a „*kerékpártároló részére*” feliratú építési helyen fedett, vagy fedetlen kerékpártároló helyezhető el;
 - ad) az „*építési hely kizárólag 4,0 méter felett beépíthető része*” felirattal érintett lehatároláson belül csak emeleti szint, előtető és azok tartószerkezete, továbbá szabadterépítészeti/kertépítészeti elem létesíthető, és a terepszinten teljes átjárhatóságot biztosítani kell;
 - b) A gyalogos átvezetés – „*meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen*” – jelölése
 - ba) a gyalogos kapcsolat szükségességét, és nem annak pontos nyomvonalát jelenti;
 - bb) legalább 4,0 méter széles szabad gyalogos közlekedési célú terület kialakításával biztosítandó, akkor is, ha épületen vezet át.
- (2) A „*bontásra javasolt épület*” nem bővíthető, nem építhető át, értéknövelő tevékenység csak a jókarbantartás érdekében végezhető.
- (3) Az épületekre vonatkozó megkötések
- a) az építési hely terepszint alatt kizárólag mélygarázs elhelyezése céljából építhető be teljes mértékben;
 - b) 500 négyzetmétert meghaladó lapostető esetén annak minimum felét zöldtetővel kell kialakítani;
 - c) közhasználatú épület tetőzetén közhasználatú tetőkert kialakítása javasolt;
 - d) közhasználatú tetőkertet legalább 40,0 cm vastag termőrétegű zöldtetővel kell kialakítani;
 - e) fő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény homlokzata a tér irányába a kirakattal, vagy a belátást biztosító homlokzattal kerüljön kialakításra;
 - f) a fő rendeltetésű épületek közforgalmú bejáratait a tér felől kell megnyitni, a tér felé zárt falazatú homlokzat nem létesíthető;
 - g) az építési helyen belül az épületeket és az buszváró építményeit, tetőzeteit egy épületegyüttesként kell kialakítani, a két épületcsoport jellemzői, építészeti kialakításuk és minőségük hasonló legyen.
- (4) Felszíni rendezés és közterületek
- a) az épületek előtt vendéglátó terasz létesíthető a tér felé;
 - b) a tér felszíni rendezését a terület egészére vonatkozó terv alapján kell megvalósítani;
 - c) kerítés nem létesíthető;
 - d) a területen meglévő értékes fák legalább 75 %-a megtartandó, a fák törzse körül legalább 1,5 méter átmérőjű terület vizet át nem eresztő burkolattal nem burkolható;
 - e) a tér területén gondoskodni kell a nem szennyezett csapadékvíz helyben tartásáról;
 - f) a Legénybíró utca Zsókvár utcáról bevezető meglévő szakasza gyalogos felületként alakítható ki, a lakóépület gépjárművel való megközelítését biztosítva, a megkülönböztetett jelzésű járművek számára járható módon;
 - g) a terület forgalmi rendjét a tér közösségi gyalogosforgalmának kell alárendelni.

124. Késmárk utca – Hűtő utca–(91115) hrsz.-ú közterület - Rákospalotai határút által határolt terület

- 138. §** (1) A területen
- a) magánút nem létesíthető,
 - b) nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (2) Telken áthaladó közmű nyomvonal esetében a közmű biztonsági sávja, védőtávolsága nem építhető be.
- (3) A nagyközép-nyomású gázvezeték által érintett telkeken a gázvezeték 5,0-5,0 méteres biztonsági övezetében közmű- és kerítésépítés, továbbá felszíni parkoló létesítésének kivételével építési tevékenység nem folytatható.
- (4) Közterületen épületben elhelyezett energia-átalakító berendezés (trafóház) létesíthető.
- (5) A Késmárk utca telkén és az azzal határos közterületeken fásított felszíni parkoló létesíthető.
- (6) A (91115) hrsz.-ú közterület a vele határos véderdő fenntartási útja, melyen a teherforgalom nem megengedett, az erdő fenntartását szolgáló forgalom kivételével.

125. Palota Parkváros fejlesztési területe

(Rákospalotai határút – Szentmihályi út – Hűtő utca folytatása és a (91115) hrsz. közterület által határolt terület)

- 139. §** (1) A területen a közlekedési és közműlétesítményeket, valamint az azok kapacitásától függő lakás, kereskedelmi és intézményi fejlesztések nagyságrendjét az 5. számú melléklet szerint kell megvalósítani az alábbiak szerint:
- a) maximum 900 lakás és maximum 52 200,0 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik:
 - aa) az 1. és 2. sz. út, valamint
 - ab) azoknak a Szentmihályi úttal, és a Rákospalotai határúttal kapcsolatot biztosító szakaszai,
 - b) további maximum 785 lakás és maximum 74 800,0 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik:
 - ba) a Szentmihályi út jelölt szakaszának bővítése,
 - bb) a Rákospalotai határút átépítése, továbbá
 - bc) a 3., 4., utak valamint a 7., 8. számú utak külön jelölt területeinek kiépítése,
 - c) további maximum 415 lakás és maximum 65 000,0 négyzetméter kereskedelmi, intézményi fejlesztéshez tartozik a 4., 5., 6. számú utak megvalósítása.
- (2) Az **(1)** bekezdés a), b), c) pontjában megvalósuló közterületi szakaszokon az utak kiépítése során valamennyi – a terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő –, az adott szakaszra vonatkozó közműnek működő képes hálózattal és megfelelő kapacitással rendelkezésre kell állnia.
- (3) Közterületek kötelező fásításának előírásai:
- a) közműhálózat elemei és védőtávolságuk figyelembevételével, legalább kétoldali fasor telepítése szükséges, elsődlegesen az utat határoló zóldsávba,
 - b) az utak menti parkolósávokban a parkoló állások között kiemelt szegélyű ültető gödrök létesítésével történhet a fatelepítés,
 - c) az utak menti fasortelepítésnél előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetése szükséges, legalább 8,0-8,0 méter, maximum 15,0-15,0 méter tőtávolságban,
 - d) a közterületi zöldfelületi sávokba a faegyedeken kívül cserjeállomány telepítése is javasolt, ahol az a gyalogosforgalmat, a parkolást nem gátolja,
 - e) a növényültetéssel együtt az öntözés lehetőségét is biztosítani kell.
- (4) A Szabályozási terven jelölt meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalak figyelembevétele során: az épület utcai homlokzat legalább a vonal hosszának a Szabályozási terven megadott arányában a vonalon kell állnia.
- (5) Földszinti épületrész és pincszint földemjén zöldtetőt, tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani – mely előírás alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

- (6) A fejlesztési terület teljes beépítéséig a beépítésre szánt, még beépítetlen telkeken átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló.
- (7) A lakóhelyiségek legkisebb padlószintmagassága az utcai járdatőhöz képest
 - a) közterületre néző homlokzatnál
 - aa) 5,0 méternél kisebb előkert méret esetén legalább +0,6 méter,
 - ab) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkert méret esetén legalább +0,3 méter,
 - b) udvarra néző homlokzatnál legalább +0,3 méter.
- (8) A Zkp-Kk/2 övezet területén
 - a) épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 méter,
 - b) a területen gázátadó elhelyezhető.

126. Szentmihályi út – Nyírpalota út folytatása – Szilas patak – Újpalotai kiserdő által határolt terület

- 140. §** A terület rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és rendezett fejlődése, valamint megfelelően ütemezhető kiépítésének érdekében legalább az alábbi közmű és közlekedési elemek rendelkezésre állása szükséges:
- a) a Nyírpalotai út folytatásában a terület feltárását biztosító közút,
 - b) a Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig,
 - c) az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitású, működőképes közművek kiépítése.

HATODIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

127. Záró rendelkezések

141. § Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet 1.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(1) Budapest Főváros XV. kerület 88258/1, 88258/2, 88258/3, 88258/5, 88258/6, 88258/7, 89765 hrsz-ú ingatlanok területén az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a 46/1998.(X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (továbbiakban: FSZKT), valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait a jelen rendeletben (továbbiakban R.) foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.”

- 142. §**
- (1) E Rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2018. augusztus 1-én lép hatályba.
 - (2) E Rendelet Budapest, XV. kerület 88258/1, 88258/2, 88258/3, 88258/5, 88258/6, 88258/7, 89765 hrsz-ú ingatlanok területére 2020. január 1-én lép hatályba.³
 - (3) A Rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
 - (4) Hatályát veszti:
 - a) a Késmárk utca – Rákospalotai határút – (91115) hrsz.-ú közterület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2016. (IX.15.) ök. rendelet;
 - b) a Budapest Főváros XV. kerület parkolási rendjéről szóló 39/2005.(XII.23.) ök. rendelet.

dr. Lamperth Mónika sk.
jegyző

Németh Angéla sk.
polgármesteri jogkörben
eljáró alpolgármester

³ Módosította a 31/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2018. december 14-től.