

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete

## **a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról**

a 31/2018. (XII.13.)<sup>1</sup> rendelettel, a 19/2019. (XII.17.)<sup>2</sup> rendelettel, az 5/2020. (III.5.)<sup>3</sup> önkormányzati rendelettel, a 13/2021. (IX.15.)<sup>4</sup> önkormányzati rendelettel, a 23/2021. (XII.8.)<sup>5</sup> önkormányzati rendelettel és az 1/2022. (01.11.)<sup>6</sup> önkormányzati 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.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el

### **ELSŐ RÉSZ** Általános előírások

#### *I. Fejezet* *A rendelet alkalmazási előírásai*

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

#### **1. §**

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

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet és az országos településrendezési és építési követelményekről

<sup>1</sup> Elfogadta a Képviselő-testület 2018. december 11-i ülésén. Hatályos 2018. december 14. napjától.

<sup>2</sup> Elfogadta a Képviselő-testület a 2019. december 17-i ülésén. Hatályos 2019. december 18. napjától.

<sup>3</sup> Elfogadta a Képviselő-testület a 2020. március 3-ai ülésén. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>4</sup> Elfogadta a képviselő-testület a 2021. szeptember 9-ei ülésén. Hatályos 2021. szeptember 16. napjától.

<sup>5</sup> Elfogadta a Képviselő-testület a 2021. november 25-i ülésén. Hatályos a Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat által, a Budapest XV. kerület, Palota Liget elnevezésű, Külső Fóti út (89752 hrsz.) – Turjános körút (98089/3 hrsz.) – Turjános körút (98089/71 hrsz.) – Paszternák utca (98089/66 hrsz.) – Turjános körút (98089/73 hrsz.) által határolt területre kötendő településrendezési szerződés hatálybalépését követő naptól. A jegyző 3/1355-22/2021. számú közleménye alapján a hatálybalépés időpontja 2021. december 10.

<sup>6</sup> Elfogadta a Képviselő-testület a 2021. december 16-i ülésén. Hatályos 2022. január 12-től.

szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban: OTÉK) a Rendelet hatálybalépésekor érvényes előírásait, valamint a Budapest XV. kerület településkép védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: TKR) az e Rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelete (a továbbiakban: FRSZ) együttes figyelembevételével. A Rendeletben alkalmazott OTÉK településrendezési követelményeitől való eltérésekhez az Állami Főépítész a ..... levelében hozzájárult

(3) A Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: A T-SZ. rajzjelű Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv) M=1:2000 méretarányú 1.-20. sorszámú térképszelvény
- b) 2. melléklet: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
- c) 3. melléklet: A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
  - ca) 3.a melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó parkolási kötelezettség és a közterületi engedmény - táblázat
  - cb) 3.b melléklet: A parkolási kötelezettség kedvezményezett területei - térkép
  - cc) 3.c melléklet: A telken belül megoldandó kerékpártárolás mérete / száma - táblázat
  - cd) 3.d melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek száma - táblázat
- d) 4. melléklet: Az építési hely, az építési vonal, valamint az épület elhelyezésének, szintterületének és magasságának értelmezését segítő ábrák
- e) 5. melléklet: Palota Parkváros fejlesztési terület
- f) <sup>7</sup>6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

(4) Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv

- a) kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,
- 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. biológiailag aktív tető elsősorban klimatikus kondicionálás céljából létesülő OTÉK szerinti extenzív vagy félintenzív zöldtető;
5. csurgótávolság oldalhatáros épületelhelyezés esetében a telek oldalhatára és az épület telekhatárral jellemzően párhuzamos fala közötti, oldalkertnek nem számító, 1,0 méter, vagy annál kisebb távolság;
6. első kert nyúlványos telek kialakításakor a teleknyúlvány felőli közterület felé eső kertrész; (8. ábra)

---

<sup>7</sup> Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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;
- 20a. <sup>8</sup>közműcsatorna több, elsődlegesen kábelrendszerű (elektronikus, hírközlés) közművek közös fektetésére alkalmas terepszint alatti vonalas építmény;
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 terület rész távolsága a telek oldalhatárától;

---

8 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

25. parkolási kötelezettség az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű személygépjármű céljára a telken belül biztosítandó parkolóférőhelyek 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 otthagás 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 kőzet 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;
- 35a. <sup>9</sup>többletparkoló férőhely az adott telken a parkolási kötelezettségen felül létesülő parkolóférőhely
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. <sup>10</sup>gépjárműjavítás lakatos és fényező munkái, autóbontás
  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;

---

9 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

10 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

## II. Fejezet

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

#### 3. Telekalakítás

##### 3. §

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

a) kötelező szabályozási elemek közül

aa) a szabályozási vonal,

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

ac) a fővárosi, vagy országos célt szolgáló szabályozási vonal - az FRSZ alapján,

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)<sup>11</sup> Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve,

a) ha a tömbbelsőben a már meglévő zárványtelek megközelítésének biztosítását szolgálja, vagy

b) ha az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi.

(3)<sup>12</sup> A (2) bekezdés a) pont szerinti zárványtelek és a megközelítésére szolgáló teleknyél együttes területe kisebb lehet az övezetben előírt telekméretnél.

(4)<sup>13</sup> Nyúlványos telek esetén a visszamaradó telek teleknyúlvány felé eső oldalkertjének méretébe a teleknyúlvány szélessége beszámít, az övezet épületmagassági méretének megtartása mellett.

---

11 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

12 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

13 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(5)<sup>14</sup> Beépítésre szánt építési övezetbe és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén osztható meg, de megosztása nem kötelező.

(6)<sup>15</sup> Két építési övezetbe tartozó telek esetén a telek az övezethatár mentén akkor is megosztható, ha az így kialakuló telek mérete az előírt legkisebb telekterületnél kisebb.

(7)<sup>16</sup> Egy beépítésre szánt és egy beépítésre nem szánt övezetbe sorolt telek esetén az építési övezetre előírt hátsókerti méretet az övezet határ mentén nem kell figyelembe venni.

#### 4. Magánút

##### 5. §

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

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

(2) A magánút legkisebb szélessége önálló építési telek létrehozása céljából 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 telek létrehozása esetén legalább 10,0 méter,
- c) <sup>17</sup>Lk vagy Lke jelű építési övezet területén a 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.

---

14 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

15 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

16 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

17 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

## 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.

### 5/A.<sup>18</sup> Elővásárlási jog

#### 6/A. §<sup>19</sup>

(1) A rendezett településfejlesztés biztosítása érdekében a 6. sz. mellékletben „elővásárlási joggal érintett ingatlan” elemmel jelölt telkekre vonatkozóan a kerületi önkormányzatot az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges *ingatlanokat a 6. számú melléklet tartalmazza.*

### 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)<sup>20</sup> Közcsatorna hiányában korszerű szennyvíztisztító kisberendezés a (4) bekezdésben foglalt feltételekkel ott alkalmazható, ahol az övezet, építési övezet azt lehetővé teszi.

---

18 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

19 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(4)<sup>21</sup> A teljes közművesítettség biztosításáig - ahol azt az építési övezet előírása lehetővé teszi -, átmenetileg korszerű szennyvíztisztító kisberendezés a következő feltételek betartásával alkalmazható:

- a) a korszerű szennyvíztisztító kisberendezés védőtávolsága nem 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)<sup>22</sup> A csapadékvíz helybeni ártalommentes 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)<sup>23</sup> Közterületen nem létesíthető önálló épületben elhelyezett energia-átalakító berendezés, azt az újonnan létesülő épületben vagy telken belül kell elhelyezni, kivéve, ha az V. Fejezet Kiegészítő előírása másként rendelkezik. Meglévő épületben lévő energia átalakító nem helyezhető át a közterületre.

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

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

- a) a BUBI energiaellátó rendszereként, vagy
- b) közterületen elhelyezett építmény ellátásának biztosítására helyezhető el.

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

(6)<sup>24</sup> E rendelet hatálybalépését követően létrejövő és kiépítésre kerülő közterületek esetében a terület ellátásához szükséges távközlési és elektromos kábelek a meglévő vagy telepítésre kerülő fasorok védelme érdekében

- a) csak közműcsatornában helyezendők el, vagy
- b) a fasor telepítése során a gyökérabdát körülvevő gyökérterelőt, gyökérgátat kell alkalmazni.

(7)<sup>25</sup> E rendelet hatálybalépését követően létrejövő és kiépítésre kerülő közterületek esetében új vezeték fektetések az ésszerű területgazdálkodás és a közműmentes élettér biztosítása érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy ne akadályozzák

- a) a 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább az egyoldali,

---

20 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

21 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

22 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

23 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

24 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

25 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.



b) a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban a kétoldali fasor telepítését.

(8)<sup>26</sup> A nyílt árkos felszíni vízvezetés esetén az árok feletti kocsi behajtó az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, és víz-visszaduzzasztást nem okozhat, továbbá

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

(9)<sup>27</sup> A 8,0 méternél kisebb szabályozási szélességű közterület víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsonna építésével kell megoldani.

#### *IV. Fejezet*

#### *A környezet védelmének 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) <sup>28</sup>a zöldfelület aránya legalább 65%, vagy a lehatárolás területén a fásítottságnak legalább 65%-os zöldfelületi fedettséget kell biztosítani, vagy - a lakótelepi övezet területén kijelölt lehatárolás kivételével - intenzíven fásított parkoló létesíthető,
- b) a KÖu területen való lehatárolás kivételével dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető,
- c) épület - a városüzemeltetéshez szorosan kapcsolódó közműberendezés elhelyezését vagy a terület fenntartást szolgáló épület kivételével - nem helyezhető el.

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

(4)<sup>29</sup> A több mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, e Rendelet hatálybalépése után létesülő új épület, valamint 1000 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtő-fűtő-berendezést, vagy központi klíma berendezést kell beépíteni.

---

26 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

27 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

28 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

## 7. Telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok

### 11. §

Beépítésre szánt, még beépítetlen telken

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

### 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,
- g) <sup>30</sup>a Rákos út, Pestújhelyi, út és a Fő út mentén - az a)-f) pontban felsoroltakon túlmenően -  
ga) a meglévő épület rendeltetésének megváltozása során a parkolási kötelezettség az eredeti rendeltetés szerinti parkolási igény kétszeresét nem haladja meg,

---

29 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

30 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

*gb)* új épület elhelyezése során a 30 m<sup>2</sup>-nél kisebb kereskedelmi, szolgáltatási vagy vendéglátó önálló rendeltetési egység létesül.

(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) <sup>31</sup>más telken már meglévő, vagy újonnan létesülő többletparkolóban vagy többletférőhellyel rendelkező parkoló-létesítményben, vagy
- b) a 3.a mellékletben megengedett mértékig közterületen, vagy közforgalmú magánúton a (6) bekezdés szabályainak betartásával.

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

- a) a telken belüli elhelyezés a (4) bekezdés alapján nem oldható meg, és
- b) a 3.a melléklet a közterületen való elhelyezést lehetővé teszi, és
- c) a kiszolgálandó épület vagy rendeltetési egység elkészültéig a közterületen, vagy a magánúton a férőhely(ek) megvalósul(nak).

(6a)<sup>32</sup> A parkolási kötelezettség (6) bekezdés szerinti közterületen való biztosítása részben, vagy teljes egészében - önkormányzati rendelet szabályai szerint - pénzben megváltható.

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

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

- a) növekszik, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett, a 42. § (4) bekezdés együttes figyelembevételével,
- b) csökken, akkor a meglévő parkolók száma legfeljebb annak megfelelő mértékig csökkenthető.

### 13. §

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

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

## 9. Áruszállítás

### 14. §

---

31 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

32 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése. Hatályos 2021. január 1. napjától.

(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) <sup>33</sup>8 férőhelyes, vagy annál nagyobb méretű parkolót fásított parkolóként kell kialakítani, kivéve, ha az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik,

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

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

e) <sup>34</sup>50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló kialakítása esetén – ha az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik – a parkoló-sorokat egymástól elválasztó fásított zöldsávot kell létesíteni

ea) legalább 2,0 méter szélességben,

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

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

fa) növényzettel futtatott pergolával, vagy

fb) legalább 4 parkolóhelyenként 1 darab, a c) pontnak megfelelő fa ültetésével kell kialakítani.

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

33 A 15. § (1) bekezdés b) pontja a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

34 A 15. § (1) bekezdés e) pontja a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

- a) legfeljebb a telken belül biztosítandó parkolási kötelezettség 20%-ában alkalmazható, ha az övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, és
- b) az a) pont szerinti célból létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el, kivéve, ha a parkolóférőhelyek száma a telken belül épületben egyidejűleg másként pótlásra kerül.

*VI. Fejezet  
Egyes építmények*

**11.<sup>35</sup> Közterületi pavilon és egyéb építmények, elemek**

**16. §**

(1)<sup>36</sup> Közterületi pavilon

- a) kizárólag közterület alakítási terv alapján létesíthető,
- b) Ln-T jelű lakótelepi építési övezetbe tartozó közterületen akkor létesíthető, ha a Szabályozási terv, vagy az övezet azt kifejezetten lehetővé teszi,
- c) elhelyezése vagy átépítése során
  - ca) a közterületi pavilon által elfoglalt terület után a visszamaradó gyalogosfelület szélessége - a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a kiszolgálásra szolgáló területe nélkül - a KÖu övezetbe sorolt közterületen legalább 4,0 méter és nem kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, és
  - cb) más épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából nem építhető össze;
- d) az eredeti helyén átépíthető, vagy annak 10,0 méteres környezetében áthelyezhető, de legfeljebb 25%-kal. bővíthető;
- e) nem létesíthető
  - ea) védett településrészen (kerületi vagy fővárosi területi védelem alapján (VT)),
  - eb) védett utcaszakaszon (VU),
  - ec) védett épület (műemlék (M, Má), fővárosi (FV) vagy kerületi (VÉ) egyedi védelem alatt álló) közterületi homlokzatától mért 20,0-20,0 méteres távolságon belül,
  - ed) nem KÖu övezetbe sorolt közlekedési célú közterületen,
  - ee) Zkp zöldterület övezet területén - kivéve, ha a Szabályozási terv lehetővé teszi.

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

- a) az eredeti szélesség felénél,
- b) a KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetbe sorolt közterület esetén 3,0 méternél,
- c) egyéb közterületi járdán 1,5 méternél.

(3) Nyilvános illemhely a közterületen elhelyezhető.

(4)<sup>37</sup> A közterületen nem helyezhető el önjáró vagy vontatott lakókocsi, az időszakos rendezvények utcai ételárúsítása kivételével.

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

35 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

36 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

37 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

## 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 kontúrjában belül kell elhelyezni.
- (4) Parkolóházban üzemanyagtöltő állomás csak KÖu övezet mentén létesíthető.
- (5) Elektromos gépjármű töltőoszlopa bármely közterületen, parkolólétesítmény területén, telken és épületben egyaránt elhelyezhető.
- (6) Elektromos gépjármű töltőoszlopa minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint létesítendő.
- (7) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

## 13. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

### 18. §

- (1) Több egymással szomszédos telken, a telekhatárok mentén való összenyitással, közös belső közlekedőtérrel rendelkező kereskedelmi létesítmény nem létesíthető, amennyiben összesített általános szintterületük az építési övezetben megengedett legnagyobb kereskedelmi célú általános szintterületet meghaladja.
- (2) A 6000,0 négyzetmétert meghaladó szintterületű kereskedelmi létesítmény kiszolgálására a telek KÖu jelű övezetbe sorolt főútvonal felőli közterületi telekhatára menti sávjában 20 férőhelyesnél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki, kivéve a Gksz és a K-Ker besorolású építési övezetek területén.

## 14. Mobil építmények

### 19. §

- (1)<sup>38</sup> Mobil építmény a kerület közigazgatási területén csak határozott időre és - a (2)-(3) 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.

---

38 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 szinterület nagyságát a mobil és nem mobil építményekkel együttesen sem lehet meghaladni, továbbá az elhelyezése során is biztosítani kell az előírt zöldfelület minimális arányát.

(3)<sup>39</sup> Az Ln-T jelű lakótelepi építési övezetekben mobil építmény kizárólag a meglévő, úszótelkes épületek felújításának, energetikai korszerűsítésének idejére helyezhető el.

## 15. Melléképítmények

### 20. §

Nem létesíthető melléképítmények

- a) közműpótló műtárgy - kivéve, ahol az övezeti előírás a létesítését lehetővé teszi -,
- b) hűsüstölő, zöldségverem - a mezőgazdasági területek kivételével -,
- c) állatól, állatkifutó - kivéve, ahol az övezeti előírás az állattartó építmény létesítését lehetővé teszi -,
- d) trágyatároló, komposztáló, siló - kivéve, ahol az övezeti előírás lehetővé teszi.

## 16. Állattartó építmények

### 21. §

(1)<sup>40</sup> Állattartó építmény az Lk és Lke jelű építési övezetek területén helyezhető el, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.

(2) Állattartó építmény nem helyezhető el

- a) kistestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő funkciót tartalmazó épülettől 8,0 méter,
- b) <sup>41</sup>közepes, nagytestű haszonállatok számára lakó- vagy üdülő rendeltetést tartalmazó épülettől 15,0 méter,
- c) ásott vagy fűrt kúttól 10,0 méter,
- d) egészségügyi létesítmény, bölcsőde-, óvoda-, iskola-, kereskedelmi funkciót is tartalmazó épület telkén, illetve telkétől 50,0 méter,
- e) Ln-T jelű övezet határától 20,0 méter távolságon belül.

## 17. Sportpályák időszakos lefedése

### 22. §

---

39 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

40 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

41 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 hálója, 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)<sup>42</sup> A beépítési módnak megfelelő **építési helyet** (4. melléklet 1. ábra)

- a) a Szabályozási tervben meghatározott előkert, és
  - b) az építési övezetben meghatározott oldal- és hátsókert mérete
- együtt határozza meg, kivéve, ha a Szabályozási terv az építési helyet, vagy annak valamely építési határvonalát az b) ponttól eltérően rögzíti.

---

<sup>42</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.



- (2) Az előkert tekintetében a beépítés
- a) előkertes, ha a Szabályozási terv előkertet határoz meg, vagy
  - b) utcafronti, ha a Szabályozási terv előkertet nem rögzít, mely esetben az építési határvonal a közterületi határral megegyezik.
- (3)<sup>43</sup> *Ahol a Szabályozási terv*
- a) „építési vonalat is meghatározó előkerti sáv és mérete (m)” jelölést alkalmaz, ott a jelölés az előkerti határvonalat határozza meg, melyet egyben a 26. § szerinti építési vonalnak kell tekinteni,
  - b) „előkerti sáv és mérete (m)” jelölést alkalmaz, ott a jelölés az előkerti határvonalat határozza meg,
  - c) a telek hátsó telekhatára mentén „előkerti sáv és mérete (m)” jelölést alkalmaz, és a telek területe a jelölt szabályozási vonal miatt nem csökken, az előkerti sáv jelölést előkertként kell figyelembe venni az építési hely megállapítása során, függetlenül attól, hogy a szomszédos telek közterületi kialakítása megtörtént-e.
- (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.

---

43 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

## 20. Az építési vonal

### 26. §

(1)<sup>44</sup> Az építési vonal [4. melléklet 6. ábra]

- a) utcafronti beépítés esetén a közterületi telekhatáron van,
  - b) előkertes beépítés esetén a szabályozási terven jelölt és a 24. § (3) bekezdés a) pontban meghatározott előkerti határvonalon van,
- amelyet a (2)-(4) bekezdés szerint kell figyelembe venni.

(2)<sup>45</sup> Zárt sorú beépítési mód esetén az (1) bekezdés szerinti építési vonal figyelembevételének során az utcai sávban az épület utcai homlokzata legalább az építési vonal hosszának 60%-ában az építési vonalon kell állnia, kivéve, ha az építési övezet vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik. Épülethézag kialakítása esetén az építési vonal hosszát az épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni.

(3)<sup>46</sup> A szabadon álló, az oldalhatáron álló és az ikres beépítési mód esetén az (1) bekezdés szerinti építési vonal figyelembevételének során az utcai sávban az épület utcai homlokzatának legalább fele az építési vonalon kell állnia, kivéve, a (4) bekezdésben foglaltakat.

(4)<sup>47</sup> A 24. § (3) a) bekezdés szerinti építési vonal rendelkezése alóli kivételek a következők:

- a) saroktelek esetén elegendő az egyik előkerti sávra teljesíteni a (3) bekezdés szerinti szabályt,
- b) oldalhatáros, ikres, és szabadonálló beépítés esetén, ha a telek közterületi határa és oldalhatára derékszögtől eltérő szöveget zár be, az épület utcai homlokzata az oldalsó telekhatárral párhuzamos falára merőleges vonalra illeszkedve alakítandó ki. Ez esetben az épület egyik sarokpontjával az előkerti határvonalon kell állnia,
- c) amennyiben a szomszédos épület, amelyhez csatlakozni kell, az előírt előkerti határvonaltól 30,0 cm-nél kisebb mértékben eltér, akkor a 30. § (3)-(4) bekezdésben az ikerházra, vagy testvérházra előírt csatlakozás megállapításánál az előkerti határvonal helyett építési vonalként a szomszédos épület homlokzati falának meghosszabbított vonalát kell figyelembe venni.

(5)<sup>48</sup> A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat a Szabályozási terv rögzíti. Az épület utcai homlokzatának a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal telekre eső szakaszán kell állnia, legalább a Szabályozási terven rögzített arányban. [4. melléklet 6. ábra]

(6)<sup>49</sup> A 24. § (3) bekezdés b) pontban meghatározott előkert esetén nincs építési vonal meghatározás.

### 27. §<sup>50</sup>

---

44 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

45 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

46 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

47 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

48 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

49 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

50 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 15. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

Közterület felőli homlokzat épületrésze a közterület fölé kizárólag a Vt-H/Z jelű építési övezetekben, továbbá a Rákos út KÖu jelű övezetbe eső részén és az alábbi szabályok szerint nyúlhat, kivéve, ha a benyúlást az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő 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.

(4)<sup>51</sup> Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben

- a) a telekméret 14 méternél keskenyebb, és
- b) a kialakult beépítés szerint a két szomszédos telek közös telekhatárán áll a két szomszédos épület,

úgy azok továbbra is elhelyezhetők a közös telekhatáron testvérházas jellemzőkkel.

---

51 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(5)<sup>52</sup> Az oldalhatáros építési helyen belül akkor megengedett a szabadon álló jellegű épületelhelyezés

a) ha a telek saroktelek, vagy

b) ha a telekszélesség 18 méternél nagyobb,

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

### 23. Ikres beépítési mód (IK)

#### 30. §

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

a) az előkert létesítését és méretét a Szabályozási terv,

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

határozza meg.

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

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

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

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

(4) Testvérház kialakítása során

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

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

ab) utcafronti kialakítás esetén legalább 6,0-6,0 méter hosszú szakaszon egy vonalban kell illeszkednie egymáshoz;

b) a két épület

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

bb) magassága

eltérhet egymástól.

(5)<sup>53</sup> Amennyiben a saroktelek nem rendelkezik ikertelek párral, akkor megengedett a szabadon álló épületelhelyezés az ikres beépítési mód szerinti építési helyen belül, melynek során az építési helyen belül oldalsó távolságot kell tartani a telek oldalhatárától, ami nem lehet kisebb, mint az épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter. Az előkert határvonalra ez esetben nem kell alkalmazni a 26. § (3) bekezdést.

#### IX. Fejezet

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

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

---

52 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

53 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

### 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 keresztzárnyas, vagy
  - b) zárt sorú oldalszárnyas beépítésű.
- (4) A zárt sorú keresztzárnyas beépítés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető részét a telek két oldalhatártól számított oldaltávolság határozza meg.
- (5) A zárt sorú oldalszárnyas beépítés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető része a telek egyik oldalhatárán van, melyet a másik oldalhatártól számított oldaltávolság határoz meg.
- (6) Az udvari sávban terepszint felett létesíthető épületrészekre vonatkozó (4)-(5) bekezdés szerinti oldaltávolságot az építési övezet határozza meg kivéve, ha a Szabályozási terv, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként rendelkezik.
- (7)<sup>54</sup> A saroktelek építési helye a két utca felőli utcai sávok egybefüggő területe. Az előkert határvonalra vonatkozó 26. § (2) bekezdést elegendő csak az egyik előkert felé betartani.
- (8)<sup>55</sup> Amennyiben a telek mélységi mérete miatt az építési hely mélysége kisebb lenne 10 méternél, az építési hely méretét 10 méterben kell megállapítani a közterületre merőlegesen.

## 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.

---

54 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

55 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

- a) tűzfal és vele átfedésben lévő
  - aa) nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 2,0 méter - a (4) bekezdés figyelembevételével,
  - ab) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább az épületmagasság felének megfelelő, de minimum 3,0 méter,
- b) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén az épületmagasság felének megfelelő, de legalább 3,0 méter,
- c) egy huzamos és a vele átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén az épületmagasságnak megfelelő, de legalább 4,0 méter,
- d) két huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a telepítési távolsággal azonos.

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

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

(6)<sup>56</sup> Épülethézag 14 méternél keskenyebb telken nem létesíthető.

## 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 félnyeregretetős, 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

---

56 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 19. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

## 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)<sup>57</sup> Az építési helyen kívülre az OTÉK-ban megengedett épületrészeken (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) túlmenően a következő épületrészek nyúlhatnak:

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

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

(4) Az építési helyen kívüli - a Rendelet hatálybalépése előtt -, már meglévő épületre, épületrészre, annak bővítésére, átalakítására 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. §

---

57 A 34. § (2) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2021. december 10-től.

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

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

(1a)<sup>58</sup> Amennyiben a szomszédos épület, amelyhez csatlakozni kell, az előírt előkerti sávba 0,3 méternél kisebb mértékben benyúlik, akkor annak homlokzati síkját kell figyelembe venni, és az új épület ahhoz csatlakozóan helyezhető el.

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

(2a)<sup>59</sup> Amennyiben a telken lévő főépület legalább 80%-ban a szabályozás szerinti hátsókertben van, akkor annak bővítése csak az építési hely irányába történhet, mely esetben az építési övezetnek az utcai sáv elsődleges beépítésére vonatkozó rendelkezését figyelmen kívül lehet hagyni.

(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.

---

58 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

59 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.



(2)<sup>60</sup> Két vagy több övezetbe (építési övezetbe vagy övezetbe) tartozó telek esetében - megosztás hiányában - a beépítési paramétereket mindkét övezet esetében az adott övezetnek megfelelő telekrész területére kell számolni és az épülete(ke)t az eltérő övezeteknek megfelelően kell elhelyezni és kialakítani.

### 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 területrész a telek be nem építhető része, és lehatárolásnak legalább a Szabályozási terven rögzített arányú (%) területrészén 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 rétegtendet 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.

---

60 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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) <sup>61</sup>az építési övezet táblázatában a telekterület arányában fásítás céljából meghatározott területének minden megkezdett 50,0 négyzetmétere után legalább 1 darab közepes, vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 6,0 centiméter törzsátmérőjű faegyed kerül telepítésre, és
- c) a b) pont szerinti faegyedek telepítése a (9)-(10) bekezdés és az építési övezet vonatkozó előírása szerint történik.

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

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

(10) A (8) bekezdés szerint telepítendő fák

- a) darabszámába 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

---

61 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (5) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

(5) Nem kell beszámítani az általános szintterületbe az általános szintterületi mutató figyelembevételénél:

- a) az alábbiak bruttó alapterületét:
  - aa) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú, nem tetőtéri helyiség, helyiségrész,
  - ab) az 1,9 méternél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiség, helyiségrészek közül a rendeltetési egység tetőtéri bruttó alapterületének 20%-át meg nem haladó rész,
  - ac) a beépített tetőtéren kívüli padlástér, és
  - ad) az épület beépített alapterületének 15% át meg nem haladó gépészeti helyiség;
- b) az alábbiak határoló főfalak nélküli alapterületét:
  - ba) az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, a fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szinti közlekedő, továbbá
  - bb) a közterülethez csatlakozó árkád;
- c) az alábbiak nettó alapterületét:
  - ca) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
  - cb) a légudvar, a légakna, az akna, a felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű);
- d) az építményszintnek nem számító olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső kijárati szintjén kívül más helyiség nincs.

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

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

(7) A (6) bekezdés a)-e) pontok figyelembevételénél a parkolási szintterületbe beszámítandó

- a) az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe, továbbá
- b) az általános szintterülethez tartozó építményrészről 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.
- (6)<sup>62</sup> A legmagasabb pont síkjának magassága oldalhatáros beépítési mód esetén az övezetben előírt épületmagasság 3,5 méterrel növelt értéke.

#### 41. §

- (1)<sup>63</sup> Lakószoba legkisebb padlósínt magassága a terepcsatlakozástól - ha az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása és az építési övezet előírása másként nem rendelkezik -
- a) 2,0 méternél kisebb előkert méret esetén legalább 0,6 méter,
  - b) legalább 2,0 méter, de 5,0 méternél kisebb előkert méret esetén 0,3 legalább méter,
  - c) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkert méret esetén a terepszint feletti, de legalább ±0,0 m.
- (2)<sup>64</sup> Meglévő épület esetén
- a) utcafronti beépítésű, továbbá az (1) bekezdés a)-b) pont szerinti lakóépület lakószobával való bővítése a meglévő épületrész szintmagasságai figyelembevételével megengedett, melynek során az (1) bekezdés szerinti padlósínt magasság rendelkezéseitől el lehet tekinteni,
  - b) az a) pont szerinti bővítés esetén annak padlósínt magassága a meglévőnél nem lehet alacsonyabb,
  - c) nem lakásrendeltetési egység rendeltetismódosítása lakószobára, lakásra nem megengedett, amennyiben az (1) bekezdésben előírtak nem biztosíthatók.
- (3)<sup>65</sup> Magastetőben legfeljebb egy építményszínt létesíthető.

### 34. Önálló rendeltetési egységek száma

#### 42. §

---

62 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 22. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

63 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától. A 41. § (1) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2021. december 10-től.

64 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

65 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

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

(2)<sup>66</sup> A maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát az osztószámok alapján a következők szerint kell meghatározni a matematikai kerekítés szabályai szerint:

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

(3)<sup>67</sup> Amennyiben a 2. melléklet mind az osztószámot, mind a maximált rendeltetési egység számot tartalmazza, akkor a (2) bekezdés szerint számított és a táblázatban maximált érték közül a kisebbik számnak megfelelő rendeltetési egység építhető az adott telken.

(4)<sup>68</sup> A (3) bekezdés szerinti számú rendeltetési egység akkor létesíthető, amennyiben egyidejűleg a parkolási kötelezettség a telken belül biztosítható.

(5)<sup>69</sup> Jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület bővítése esetén, amennyiben a többlet parkolási kötelezettség csak a 12. § figyelembevételével csak közterületen vagy magánúton biztosítható, akkor az épület legfeljebb egy lakással bővíthető.

(6)<sup>70</sup> Szociális bérlakás létesítése esetén, amennyiben a telken meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja a (2)-(3) bekezdésekben meghatározott értéket, a meglévő épület bontása után az eredeti rendeltetési egység szám visszaépíthető akkor is, ha az nagyobb, mint az építési övezetben megengedett.

## HARMADIK RÉSZ

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

#### *XII. Fejezet*

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

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

#### **43. §**

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

---

66 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

67 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

68 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

69 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

70 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

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

(3) Nem létesíthető

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

(4) Kiszolgáló épület

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

(5) **A melléképítmények** közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) 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 zártosorú 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 feljárt 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 kialakulnak tekintendők, a meglévő épületeken kívül új főépület nem létesíthető,
- b) a meglévő épületekben lévő rendeltetéseken túl a 43. § szerinti rendeltetések helyezhetők el,
- c) önálló kiszolgáló épületként járműtároló nem létesíthető.

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

#### *XIII. Fejezet*

#### *Nagyvárosias és kisvárosias 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)<sup>71</sup> A közterületen általánosan kialakítható funkciókon kívül Közterület alakítási terv alapján

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

(4) Nem létesíthető

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

(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

---

71 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 25. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- 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, szolgáltatói, irodai rendeltetésű - építési övezetek területén
- a) ahol nincs előkert meghatározva a Szabályozási terven, ott előkert nélkül is lehet építeni,
  - b) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb egy szint, vagy egy szint és tetőtér lehet,
  - c) az 49. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető lakás - a szolgálati lakás kivételével -,
  - d) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
    - da) új épület létesítésénél a főépületben, a telken belüli felszíni parkolóban vagy önálló mélygarázsban,
    - db) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a telken belüli felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (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 hőközpontozó tartozó rendeltetés létesíthető,
  - c)* a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket bővítés esetén telken belül kell elhelyezni.
- (9) Az Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2 és az Ln-T/TU-3 jelű építési övezetek területén
- a)* az előírásokat a Szabályozási terven jelölt övezet területének egészére vonatkozóan kell alkalmazni, ahol az építési övezetek lehatárolásai magukba foglalják a lakótelepi épületek úszótelkeit és az azokat körülvevő közterületeket is az övezethatáron belül;
  - b)* az előírt zöldfelületi arányt a 2. melléklet 2. számú táblázatában rögzített zöldfelületi átlagérték (Z<sub>áé</sub>) 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) szolgáltatási, 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) <sup>72</sup>vendéglátó terasz a földszinti helyiséghez kapcsolódóan az épülethez tartozó telken és a csatlakozó közterületen egybefüggő teraszaként is kialakítható és legfeljebb 180 napig téliesíthető az alábbi feltételek betartása esetén:
  - ja) a szerkezete legfeljebb 10 cm keresztmetszetű elbontható fémszerkezet;
  - jb) oldalfala, teteje elbontható víztiszta ponyva vagy üveg;
  - jc) a szerkezet méretével, osztatásaival illeszkedik az épület homlokzati kialakításához;
- k) <sup>73</sup>a telek beépítési paraméterei kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték, továbbá az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest nem növelhető.
- l) <sup>74</sup>a zöldfelületi átlagérték (ZFÁ) a 2. mellékletben meghatározottnál nem lehet kisebb, és amennyiben a jelenlegi állapot szerinti meglévő zöldfelület
  - la) a minimumértéket nem éri el, akkor a zöldfelület nem csökkenthető,
  - lb) az előírtnál legalább 5%-kal nagyobb, akkor legfeljebb 5%-kal csökkenthető.

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

### 43. Az Lk-T jelű kisvárosias telepszerű 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.

72 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

73 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

74 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 parkolóház rendeltetés;
- b) az építési övezet be nem épített telkén létesíthető épület, épületcsoport épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet;
- c) a kereskedelmi rendeltetés létesítésének feltétele fedett, nyitott épületrészként tömegközlekedési megálló, utasváró kialakítása;
- d) a lakótelep zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része nem vehető igénybe
  - da) parkoló létesítésére,
  - db) az új rendeltetés gazdasági kiszolgálására;
- e) közműlétesítmény és védőterülete kialakítható közhasználat elől elzárható területként.

#### *XIV. Fejezet*

#### *Intenzív kisvárosias lakóterületek (Lk-1)*

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

#### **52. §**

(1) A Lk-1 jelű kisvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zárt sorú - azon belül hézagosan

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

(4)<sup>75</sup> Kiszolgáló épület - ha az építési övezet előírása a telken való létesítését nem tiltja -

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

(5) A melléképítmények közül

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) hulladékartály-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**

---

<sup>75</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 27. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

### 53. §

- (1) Az Lk-1/AI jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek:
- a) hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lk-1/AI/HZ-1, Lk-1/AI/HZ-2 és az Lk-1/AI/HZ-3,
  - 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,
  - c) <sup>76</sup>szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.
- (5) Az Lk-1/AI/SZ-1 jelű építés övezet területén a 2. melléklet 3. számú táblázataiban rögzített épület megengedett legnagyobb épületmagasságának (ÉM) értéke a templom épületére nem vonatkozik.
- (6) Az Lk-1/AI/SZ-N1 és az Lk-1/AI/SZ-N2 jelű - jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű - építési övezetek területén az 52. § rendeltetései közül nem létesíthető
- a) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátó rendeltetés.
- (7) Az Lk-1/AI/SZ-N1 jelű építési övezet területén a hátsó kertben az épület nem bővíthető.

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

### 54. §

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

---

<sup>76</sup> Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 28. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.



(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)<sup>77</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

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

(6)<sup>78</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

- a) az építési övezetben nem létesíthető lakás és szállás jellegű rendeltetés,
- b) az Lk-1/Z-3 jelű építési övezetben kizárólag a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - ba) fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó,
  - bb) kereskedelmi, szolgáltató,
  - bc) igazgatási, irodai rendeltetés.

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

#### **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

---

<sup>77</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>78</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- 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)<sup>79</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

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

(5a)<sup>80</sup> Az Lk-1/HZ-1 építési övezetben a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már a kétszeres telekméretű telek esetén - ha azt a Szabályozási terv külön lehetővé teszi -,

- c) nyúlványos telek kialakítható, és
- d) a kisebb telek mérete legalább 500 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen, továbbá
- e) a nyúlványos és a visszamaradó telek esetén egy-egy főépület létesíthető, valamint
- f) a nyúlványos telken az első kert mérete 3,0 méter és az épület szabadon állóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

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

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a 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.

79 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

80 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

81 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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)<sup>82</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

**57. §**

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

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

(2a)<sup>83</sup> 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken, vagy 12 méternél kisebb telekszélesség esetén új épület nem létesíthető, a telken a meglévő épület felújítható, átalakítható, de nem bővíthető és rendeltetési módja nem változtatható meg.

(3) A telken

- a) <sup>84</sup>egy főépület helyezhető el, kivéve a ba) alpont szerinti esetben,
- b) <sup>85</sup>az Lk-1/HZ-13 jelű építési övezetben
  - ba) átmenő telek esetén két főépület helyezhető el,

---

82 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 31. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

83 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

84 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

85 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- bb)* amennyiben a telek bármelyik oldalhatára 18 méternél kisebb, akkor a hátsókert mérete 0;
- c)* az 52. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
  - ca)* lakás a földszint közterület felőli épületraktusában, továbbá
  - cb)* hitéleti, nevelési, szociális, rendeltetés,
- d)* lakóépület esetén a lakásrendeltetési egységeken kívül legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4)<sup>86</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

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

(6) Az udvari sáv

- a)* a földszinten oldaltávolság nélkül a telek teljes szélességében beépíthető,
- b)* a földszint feletti szinteken kereszt szárny 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)<sup>87</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a)* egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a *c)* pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben,
- b)* a tulajdonos, a használó lakásán kívül más lakást nem tartalmazó főépület esetén a telek udvari sávjában és a hátsókert területének legfeljebb felén kialakított felszíni fásított parkolóban kell biztosítani,
- c)* szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

## **50. Az Lk-1/HZ-G1 jelű hézagosan zárt sorú - jellemzően oldalszárnyval 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,

<sup>86</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 32. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>87</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 32. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) sport
- rendeltetés.

(4)<sup>88</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

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

kell kialakítani.

### **51. Az Lk-1/HZO jelű hézagosan zárt sorú - jellemzően oldalszárnyal 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) <sup>89</sup>egy főépület, átmenő telek esetében - ha annak mérete az előírt telekméret másfélszeresét meghaladja - két főépület helyezhető el, melyben az 52. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4)<sup>90</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

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

- a) 16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat, de épülethézag is kialakítható,
- b) 16,0 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén épülethézag alakítandó ki.

(6)<sup>91</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

---

88 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 33. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

89 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

90 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

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

### **60. §**

(1) Az Lk-1/HZT jelű övezetek területén a telek jellemzően hézagosan zárt sorú, vagy oldalszárnyas testvérházzal építhető be a zárt sorú építési helyen belül a 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)<sup>92</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

(5)<sup>93</sup> Az Lk-1/HZT-2 építési övezetben

- a) az M3 bevezető szakasza mentén fekvő átmenő telek esetében hátsókertet nem kell tartani,
- b) nem átmenő telek esetében a hátsókert mérete 4,0 m.

(6)<sup>94</sup> Az épület elhelyezése, bővítése során:

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

(7)<sup>95</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

---

91 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

92 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

93 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

94 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének 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)<sup>96</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- d) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- e) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- f) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- g) a hátsókerthben az 52. § (4) bekezdés b) pontja szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>97</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

#### **62. §**

---

95 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 35. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

96 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 36. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

97 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 36. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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) sportrendeltetés.

(4)<sup>98</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- d) a hátsókertben az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>99</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy a telken belüli fásított parkolóban

kell biztosítani.

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

## **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;

---

<sup>98</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 37. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>99</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 37. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.



- c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (4)<sup>100</sup> Az építési hely figyelembevétele során
- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
  - b) az utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban,
    - ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
    - bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
  - c) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
  - d) a hátsókertben az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.
- (5) Az építési hely kijelölésének és az épület elhelyezésének további szabályai
- a) nem beépített ikertelken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,
  - b) ikerház - az OTÉK szerint meghatározottak szerint - egyik épületének bontása esetén az új épületet a korábbi épület által elfoglalt helyen kell visszaépíteni az ikerház szabályai szerint,
  - c) testvérház egyik épületének bontása esetén az új épületet a közterületi homlokzatnál a 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 ikertelkek 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)<sup>101</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
  - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
  - c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.
- (8) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása 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

100 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

101 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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) <sup>102</sup>TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalú) területén az Lk-1/O-1, Lk-1/O-3, Lk-1/O-4 és az Lk-1/O-5 jelű építési övezetek területén elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

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

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

(5)<sup>103</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- d) az Lk-1/OSZ-1 és az Lk-1/OSZ-2 jelű építési övezetek területén 22,0 méternél nagyobb telekszélesség esetén az építési helyen belül az épület szabadon álló jelleggel is elhelyezhető, mely esetben az oldaltávolság mérete az oldalkerti mérettel azonos,
- e) a hátsókertben az 52. § (4) bekezdés b) pontja szerinti garázs elhelyezhető.

(6)<sup>104</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

## XV. Fejezet

### *Alacsony intenzitású kisvárosias lakóterületek (Lk-2)*

---

102 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

103 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 39. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

104 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 39. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

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

(5) Melléképítmények közül

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

(6) Az építési övezetek területén

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

## 58. A MÁV-telep Lk-2/SZ-MT jelű 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 feljárt kialakítása céljából, vagy
  - db) önálló járműtároló létesítése, vagy
  - dc) <sup>105</sup>közösségi-, játszó- és pihenőtető létesítése esetén saját használatú kertenként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-alapterületig;
- e) ahol a Szabályozási terv építési helyet jelöl, ott a 65. § (2) szerinti rendeltetések létesíthetők;
- f) az Lk-2/SZ-MT4 építési övezet kivételével a meglévő épületek esetében a 4. számú táblázat magassági értékeit figyelmen kívül kell hagyni, és
  - fa) az épületek 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;
- i) <sup>106</sup>szociális bérlakás létesítése esetén a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

(3) Az Lk-2/SZ-MT5 jelű építési övezet területén

- a) a Szabályozási terven jelölt építési helyen elhelyezhető épület legfeljebb 350,0 négyzetméter bruttó alapterületű lehet,
- b) függőfolyosós épület nem létesíthető.

## 59. Az Lk-2/SZ-T jelű szabadonálló 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.

105 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

106 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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)<sup>107</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, vagy önálló mélygarázsban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

### **68. §**

(1) Az Lk-2/AI jelű alapellátást biztosító építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint építhető be az Lk-2/AI/SZ-1 és az Lk-2/AI/SZ-N1 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén

- a) a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni 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)<sup>108</sup> az aa) pontban felsorolt rendeltetések és a c) pont kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,
- c)<sup>109</sup> szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(4) Az Lk-2/AI/SZ-N1 jelű- jellemzően nevelési, oktatási, szociális és egyházi rendeltetésű - építési övezetek területén

---

<sup>107</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 41. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>108</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 42. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>109</sup> Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- a) a 65. § rendeltetései közül nem létesíthető  
aa) lakás - a szolgálati lakás kivételével -,  
ab) kereskedelmi, szolgáltató,  
ac) vendéglátó célú  
rendeltetés.

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

## **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)<sup>110</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

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

(6) Az udvari sáv

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

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

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

(9)<sup>111</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

---

110 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

111 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 43. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben,
- b) a tulajdonos, a használó lakásán kívül más lakást nem tartalmazó főépület esetén a telek udvari sávjában és a hátsókert területének legfeljebb felén kialakított felszíni fásított parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(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)<sup>112</sup> Az Lk-2/HZ-2 jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni 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)<sup>113</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

(5)<sup>114</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

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

### **71. §**

(1) Az Lk-2/HZ-G1 jelű építési övezet területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül.

---

112 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (6) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

113 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 44. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

114 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 44. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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)<sup>115</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

(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 oldalszárnyas testvérházzal építhető be a zárt sorú építési helyen belül az Lk-2/HZT-1 és az Lk-2/HZT-2 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni 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)<sup>116</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,

---

115 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 45. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

116 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.



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

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során:

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

(6)<sup>117</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

(7) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén, ha a parkolási kötelezettség növekedésekor a 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)<sup>118</sup> Az építési hely figyelembevételénél

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető
- d) a hátsókertben az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>119</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

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

---

117 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

118 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 47. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

119 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 47. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.

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

### **74. §**

(1) Az Lk-2/IK jelű övezet területén a telek az ikres beépítés szabályai szerint építhető be az Lk-2/IK-1, Lk-2/IK-2 és az Lk-2/IK-3 építési övezetben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni 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 el a b) pont figyelembevételével,
- b) nem létesíthető: nevelési, szociális, közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés,
- c) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- d) a rendeltetési egységek száma nem lakóépület esetén legfeljebb négy lehet.

(4)<sup>120</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban
  - ba) az előkert építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
  - bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
- c) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül
- d) a hátsókerthben az 52. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(5) Az Lk-2/IK-2 és az Lk-2/IK-3 építési övezetben 30,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókerth mérete 6,0 méter.

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

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

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

- a) 16,0 méternél keskenyebb telek esetén az építési helyet az egyik oldalhatáron kell megállapítani 3,5 méteres oldalkerttel,

---

120 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 48. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- 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)<sup>121</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél - a c) pontban foglalt kivétellel - legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani,
- c) szociális bérlakás létesítése esetén fásított felszíni parkolóban is lehet biztosítani.
- (9) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének 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 pinceszintjén, földszintjén alakítható ki,
- c) egy épületben több lakás létesíthető oly módon, hogy
- ca) a lakások nettó alapterületének átlagmérete az 50,0 négyzetmétert meghaladja és
- cb) legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35,0 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb,
- d) kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (4) A telek beépítési mértéke kizárólag földszinten, és csak 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.

---

121 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 48. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 csoportként önálló határfallal csatlakoznak egymáshoz a telek oldalhatárán.

(5) Kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítésénél a főépületben kell biztosítani.

#### *XVI. Fejezet*

#### *Kertvárosias lakóterületek (Lke-1)*

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

#### **77. §**

(1) A Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően a 7,5 méteres beépítési magasságot nem meghaladó, zárt sorú - azon belül hézagosan zárt sorú jellemzőkkel is rendelkező - oldalhatáron álló, ikres vagy 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 autómosó önállóan vagy kereskedelmi-, szolgáltatási rendeltetéssel együtt,
  - b) új, önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület,
  - c) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.
- (4)<sup>122</sup> Kiszolgáló épület - ha az építési övezet előírása a telken való létesítését nem tiltja -
- a) az építési helyen belül az építési övezet beépítésre vonatkozó előírása szerint helyezhető el,
  - b) a hátsókertben csak az OTÉK szerint megengedett garázs létesíthető,
  - c) méreteinél a következőket kell betartani:
    - ca) az épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, és
    - cb) egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az épületmagasság értékét, és
    - cc) legmagasabb pontja 5,0 méter lehet, továbbá
    - cd) a hátsókertben való elhelyezés esetén a beépített alapterülete nem lehet nagyobb 20m<sup>2</sup>-nél.
- (5) Melléképítmények közül
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) kerti építmény,
  - c) hulladékartály-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 zártisorúan is beépíthető a zártisorú 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 -,

---

122 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 49. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- c) meglévő lakóépület elbontása esetén az eredeti lakásszám visszaépíthető.
- (4) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén
- aa) kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,
- ab) az aa) pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 50%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (5) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása 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 zárt sorú beépítésű építési övezetek előírásai**

### **79. §**

- (1)<sup>123</sup> Az Lke-1/HZ jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül az Lke-1/HZ-1, Lke-1/HZ-2, Lke-1/HZ-3, Lke-1/HZ-4, Lke-1/HZ-5 és az Lke-1/HZ-6 építési övezetekben.
- (2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni az 77. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 5. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel.
- (3)<sup>124</sup> A telken
- a) egy főépület helyezhető el, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az Lke-1/HZ-1 és Lke-1/HZ-4 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.
- (4)<sup>125</sup> Az Lke-1/HZ-5 építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési hely
- a) kizárólag a földszinten építhető be a telek oldalhatáráig,
- b) az emeleti szinten az udvari sávban a 81753 hrsz telek oldalhatárától az épületmagasság felének megfelelő oldaltávolságot kell tartani.
- (5)<sup>126</sup> Az építési hely figyelembevétele során
- c) elsődlegesen az utcai sáv építhető be
- d) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül.
- (6) Az Lke-1/HZ-4 építési övezetben
- a) 25,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsókert mérete 6,0 méter,
- b) 20,0 méternél kisebb telekmélység esetén nincs hátsókert.

---

123 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (7) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

124 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 50. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

125 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

126 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(7)<sup>127</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

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

(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)<sup>128</sup> Az építési hely figyelembevételénél

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

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

- a) 16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat, de épülethézag is kialakítható,
- b) 16,0 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén épülethézag alakítandó ki.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) <sup>129</sup>egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

(6a)<sup>130</sup> A jelen Rendelet hatálybalépésekor már meglévő épülethez utólag kiszolgáló épületként garázs az építési helyen belül létesíthető.

---

127 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

128 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 51. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

129 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 oldalszárnyas testvérházzal 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,
- d) <sup>131</sup>a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az Lke-1/HZ-1 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

(4)<sup>132</sup> Az építési hely figyelembevétele során

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

(5) Az épület elhelyezése, bővítése során:

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

(6) Az épület elhelyezése, bővítése során:

- a) az utcai sávban az épület a telek mindkét oldalhatárán zárt sorúan csatlakozhat,
- b) épülethézag létesíthető.

(7)<sup>133</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban, vagy
- b) kiszolgáló épületként
  - ba) önálló járműtárolóban az udvari sávban, vagy
  - bb) a hátsó kertben,

---

130 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

131 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

132 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

133 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 52. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.



c) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén az a) pont szerint, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

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

#### **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,
- c) <sup>134</sup>a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalu) területén az Lke-1/SZ-1, Lke-1/SZ-2, és Lke-1/SZ-7 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

(4)<sup>135</sup> Az építési hely figyelembevétele során az Lke-1/SZ-4 jelű övezet kivételével

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) az utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető
- d) a hátsókertben az 77. § (4) bekezdés b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(4a)<sup>136</sup> Az Lke-1/SZ-4 övezet területén

- a) az előkert méretébe benyúló 34. § (2) szerinti épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának egyharmada lehet,
- b) az oldalkert és a hátsókert előírt méretébe benyúlhat legfeljebb 1,5 méterig erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet, előlépcső, előtető,
- c) a lakószobák legkisebb padlószint magassága 0,0 méter lehet,
- d) a (98089/95), (98089/55) és a (98089/31) helyrajzi számú közterületet érintő, a szabályozási tervlapon javasolt szabályozási vonal szerinti telekalakítás megvalósítása esetén az érintett telkek építési vonalat is meghatározó előkertje 6,0 m a szabályozási terven jelölt előkert

---

<sup>134</sup> Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

<sup>135</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 53. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától. A 82. § (4) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2021. december 10-től.

<sup>136</sup> A 82. § (4a) bekezdését a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos 2021. december 10-től.

helyett, és a közterületi határvonal változása miatt előkertnek nem minősülő teleksávban a szabályozási terv előkerti jelölését figyelmen kívül kell hagyni.

- (5)<sup>137</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
  - b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy önálló járműtárolóban, vagy 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,
- e) <sup>138</sup>a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalú) területén az Lke-1/IK-2 övezetben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

(4)<sup>139</sup> Az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) az utcai sávban új épületnek legalább 60%-ban
  - ba) az előkerti építési határvonalon kell állnia előírt előkert esetén,
  - bb) a telek közterületi határvonalán kell állnia, előírt előkert hiányában,
- c) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- d) a hátsó kertben az 77. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.

(5)<sup>140</sup> Az Lke-2/IK-6 és az Lke-2/IK-7 építési övezetben 30,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsó kert mérete 6,0 méter.

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

- a) nem beépített ikertelken ikerház és testvérház egyaránt elhelyezhető,

---

137 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 53. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

138 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

139 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

140 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (8) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

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

(7) Amennyiben az ikertelkek sorában a teleknek nincs ikertelkek 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) <sup>141</sup>egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban, vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

(9) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének 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)<sup>142</sup> Az Lke-1/O jelű övezetek területén a telek az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint építhető be az Lke-1/O-1, Lke-1/O-2, Lke-1/O-3, Lke-1/O-4 és az Lke-1/O-5 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén a jelen 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)<sup>143</sup> A telken

- a) egy főépület helyezhető el - a (8) bekezdés szerinti kivétellel -, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,
- b) lakóépületben legfeljebb egy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy iroda önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- c) a TKR szerinti 9. számú településképi szempontból meghatározó (Öregfalú) területén az övezetekben elhelyezhető állattartó építmény a 21. § figyelembevételével.

(4) Az építési hely - ha a Szabályozási terv szabályozási eleme másként nem rendelkezik - a teleknek azon az oldalán van, amely az utca kialakult beépítési rendjének megfelelő. Az oldalhatáros építési hely a telek másik oldalhatára mentén lehet, ha

141 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 54. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

142 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

143 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- a) a telek mindkét oldalhatárán épület áll, és a kialakult beépítési rend szerinti épületelhelyezést az oldalhatáron álló szomszédos épület szerkezeti kialakítása nem teszi lehetővé, vagy
- b) a korábbi épület az ellentétes oldalon állt, és az építési rend szerinti oldalon az épület elhelyezése értékes növényzet kivágásával járna.
- (5)<sup>144</sup> Az építési hely figyelembevételével - a (8) bekezdés szerinti nyúlványos telek kivételével -
- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) a másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 60%-ban beépítésre kerül,
- c) utcai sávban önálló kiszolgáló épület nem létesíthető,
- d) a hátsókerthben az 77. § (4) b) pont szerinti garázs elhelyezhető.
- (6)<sup>145</sup> 4,5 méteres épületmagasság betartásával az oldalkert mérete
- a) a 14 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,5 méterre,
- b) 11 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,5 méterre csökkenthető.
- (7)<sup>146</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a főépületben, vagy az udvari sávban elhelyezett önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.
- (8)<sup>147</sup> 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.
- (9)<sup>148</sup> Az Lke-1/O-5 építési övezetben, valamint ahol az Lke-1/O-3 építési övezetben a Szabályozási terv lehetővé teszi:
- a) nyúlványos telek kialakítható, és
- b) az utca menti visszamaradó telken
- ba) az épület oldalhatárosan helyezendő el,
- bb) a 18 métert elérő telekszélesség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető,
- c) a nyúlványos telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető az építési helyen belül;
- d) egy telken
- da) a legkisebb előírt telekméret kétszeresét meghaladó telekméret esetén két főépület,
- db) az ea) pont szerinti méretet el nem érő telken, továbbá a nyúlványos és a visszamaradó telek esetén egy-egy főépület létesíthető.

*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 zártosú vagy szabadonálló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó és

---

144 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

145 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

146 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

147 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (5) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

148 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 55. § (5) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

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

(3) Nem létesíthető

- a) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, 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)<sup>149</sup> A Vt-H jelű építési övezetek területén a telek a zártos beépítés szabályai szerint építhető be a Vt-H/Z-1, Vt-H/Z-2, Vt-H/Z-3 és a Vt-H/Z-4 építési övezetekben.

---

149 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén:

- a) nem létesíthető rendeltetések
  - aa) lakás,
  - ab) a szálláshely-szolgáltató épülethez tartozó vendégszoba,
  - ac) önálló raktár,
- b) <sup>150</sup>

(5) Az építési övezetek területén

- a) földszinti épületrész, és pince földémén zöldtetős tetőkert, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek;
- b) az övezet be nem épített telkein elhelyezhető közösségi kert, játszótér, parkoló, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró, az övezeti előírásban megengedett funkció;
- c) <sup>151</sup>a zártosított beépítési módú területen az egymással szomszédos telkeken a mélygarázs, valamint a földszinten az igazgatási, egészségügyi, szociális és kulturális funkciók létesítése érdekében a helyiségek a telekhatáron összeköthetők egymással a terepszint alatt és a földszinten, a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével;
- d) <sup>152</sup>a c) pont szerint kialakított mélygarázs esetén a parkolási kötelezettség bármelyik telken biztosítható.

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) új épület létesítése esetén legalább 80%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,
- c) <sup>153</sup>emelőszerkezetes parkoló-berendezés létesíthető a 15. § (2) bekezdés figyelembevételével.

(7)<sup>154</sup> A Vt-H/Z-3 építési övezetben az építési hely figyelembevétele során

- a) elsődlegesen az utcai sáv építhető be,
- b) másodlagosan az udvari sáv építhető be, ami a főépület céljára csak akkor vehető igénybe, ha az utcai sáv legalább 80%-ban beépítésre kerül.

(8)<sup>155</sup> A Vt-H/Z-1 építési övezetben a parkolási szintterületi mutató 1,0

- a) az 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű telken és

---

150 Hatályon kívül helyezte az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 76. § b) pontja. Hatálytalan 2020. április 15. napjától.

151 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

152 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

153 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

154 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

155 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 56. § (5) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

b) a saroktelken.

## 87. §

(1) A Vt-H/AI jelű építési övezetek területén a telek

- a) a zártosú 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, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;
- c) a Vt-H/AI/Te-1 jelű építési övezet területén (*egyházi*) kizárólag a fő rendeltetés szerint hitéleti funkciójú épületek helyezhetők el;
- d) a Vt-H/AI/Te-2 jelű építési övezet területén (*egyházi*)
  - da) fő rendeltetés szerint hitéleti funkciójú épületek,
  - db) az azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységek,
  - dc) telkenként legfeljebb 2 szolgálati lakás, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el;
- e) a Vt-H/AI/SZ-K1 jelű építési övezet területén (*kereskedelmi*)
  - ea) igazgatási,
  - eb) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató,
  - ec) irodai,
  - ed) szálláshely-szolgáltató,
  - ee) kiskereskedelmi,
  - ef) nem ipari jellegű lakossági szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységeket önállóan vagy vegyesen is tartalmazó, legalább 5,0 méter legkisebb épületmagasságú épületek helyezhetők el.

(4) Földszinti épületrész, és pince földmémén zöldtetős tetőkertet, vagy biológiailag aktív tetőfelületet kell kialakítani, ez alól a csarnok jellegű épületek kivételt képeznek.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) új épület létesítése esetén,
  - aa) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és vendéglátó rendeltetés esetében a főépületben vagy fásított felszíni parkolóban lehet biztosítani,

- ab)* az *aa)* pontban felsorolt rendeltetésekre számoltak kivételével legalább 80%-ban a főépületben kell, és efeletti arányban, a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b)* meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

### 88. §

(1) A Vt-H/SZ-Sp1 jelű építési övezet területén a telek a 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 födémén zöldtetős tetőkertet, 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) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetéssel együtt, kivéve, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,
  - b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
  - c) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló rendeltetés épületen kívül,

- d) a hátsó kertben az OTÉK szerint megengedett épület, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével,
  - e) telepengedély-köteles, vagy a telep létesítésének bejelentés köteles, továbbá a tűzvédelmi hatóság ellenőrzéséhez kötött egyes termelő és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
  - b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5)<sup>156</sup> Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken - ha az építési övezet másként nem rendelkezik -
- a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a szállásjellegű intézmény telkének, továbbá az intézményeket kiszolgáló egyéb autóbuszok parkolói kivételével,
  - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## **80. A Vi-2/SZ jelű 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,

---

156 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 57. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

f) <sup>157</sup>a Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3, Vi-2/SZ-G4 építési övezetben telepengedély köteles és bejelentés köteles telep létesítési tevékenység, továbbá 3,5 tonnánál nagyobb gépjármű céljára parkoló elhelyezése megengedett.

(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)<sup>158</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) az építési övezetekben új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani, a b) és c) pontban foglalt kivétellel,

b) a Vi-2/SZ-2 építési övezetben új épület létesítése esetén legalább 70%-ban a főépületben kell, 70% feletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

c) a Vi-2/SZ-1, Vi-2/SZ-G1, Vi-2/SZ-G2, Vi-2/SZ-G3 és a Vi-2/SZ-G4 övezetekben új épület létesítésénél főépületen belül, vagy telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani,

d) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, önálló terepszint alatti építményben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.

(7)<sup>159</sup> Ahol a telek egyik része Vi-2/SZ-G3 építési övezetbe, másik része Ek-1 övezetbe sorolt, ott a Vi-2/SZ-G3 övezetbe sorolt telekterületre a 2. mellékletben rögzített zöldfelületi arány 30%-ra csökkenthető. A telek övezethatár menti megosztása esetén ez a kedvezmény nem alkalmazható.

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

### **92. §**

(1) A Vi-2 jelű építési övezetekben a Vi-2/Te-1 jelű építési övezetek területe egyházi intézmény, templom céljára szolgál, a telek és a beépítés kialakult állapotú.

(2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 7. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel.

## **81/A.<sup>160</sup> A Vi-2/HZ jelű - hézagosan zárt sorú építési övezet előírásai**

### **92/A. §<sup>161</sup>**

(1) Az Vi-2/HZ jelű övezetek területén a telek hézagosan zárt sorúan is beépíthető a zárt sorú építési helyen belül Vi-2-/HZ-1 építési övezetben.

(2) Az építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 7. számú táblázataiban rögzített paraméterekkel.

(3) A telken

---

157 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 58. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

158 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 58. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

159 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 58. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

160 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 59. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

161 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 59. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- a) egy főépület helyezhető el, melyben az 90. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével,
- b) lakás csak szolgálati lakásként létesíthető,
- c) alapfokú nevelési oktatási intézmény nem létesíthető,
- d) kiszolgáló épület nem létesíthető.

(4) Az építési hely figyelembevétele során

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

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

(6) Meglévő épület bővítése, rendeltetésének 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.

## **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)<sup>162</sup> A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

- a) új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani a c) bekezdés figyelembevételével,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani,
- c) rekreáció, sport és vendéglátási rendeltetés esetén felszíni parkolóban lehet biztosítani.

(5)<sup>163</sup> A Vi-2/SZ-L1 építési övezetben a Szövőgyár utca felé előkertet csak a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszon kell tartani, a terület többi telke az utcafrontos beépítés szabályai szerint építhető be.

#### **84. A Vi-2/SZ-V1 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. §**

---

162 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 60. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

163 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 60. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(1)<sup>164</sup> A Vi-2/EV-1 építési övezet területén a telek a zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be és a közlekedési eszközváltást kiszolgáló, illetve kiegészítő parkolási létesítmény elhelyezését szolgálja, melyen kereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó rendeltetés is létesíthető.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 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)<sup>165</sup> A 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.

---

164 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (9) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

165 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (10) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(4) Az egymással szemben átfedésben lévő épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb az övezet szerinti telepítési távolságnál, ha egyébként a homlokzatok között telepítési távolságot nem kellene tartani, és az épület

- a) tűzfalal, vagy nyílás nélküli homlokzattal tekint a szomszédos telken lévő épület felé, továbbá
- b) homlokzata nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

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

## **87. A Vi-3 jelű 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 szinterület 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 lakáslétesíthető,



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 zártosorú, 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 zártosorú, 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)<sup>166</sup> Épület, önálló rendeltetési egység - ha az építési övezetek másként nem rendelkeznek:

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

rendeltetés céljára létesíthető, vagy ilyen rendeltetés céljára módosítható, melyek egy épületen belül 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.

---

<sup>166</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 61. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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 (20o 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 rendeltetészerű 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,
- d) <sup>167</sup> ahol a szabályozási terv nem jelöl előkerti sávot, ott az épület elhelyezése a közterületi telekhatárra nem kötelező.

(11) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket a telken belüli fásított, vagy intenzíven fásított felszíni parkolóban, mélygarázsban, vagy az épületen belül kell megoldani, a 12. § figyelembevételével.

(12) A megfelelő izoláló zöldfelületi rendszer kialakítása érdekében, amennyiben az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik

- a) az elő-, az oldal-, és a hátsókert - külön-külön 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.

---

167 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 61. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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) <sup>168</sup>rendeltetés.

(4) A területen 500,0 négyzetméternél nagyobb alapterületű új épület elhelyezése esetén a telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § (8) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

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

### 105. §

(1) A **Gksz-1/SZ-2** jelű építési övezet területén a telek a **szabadon álló beépítés** szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 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 Gksz-1/SZ-3 és a Gksz-1/SZ-4 jelű építési övezetek előírásai

### 106. §

(1) A **Gksz-1/SZ** jelű építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a Gksz-1/SZ-3 és a Gksz-1/SZ-4 építési övezetekben.

---

168 Hatályon kívül helyezte az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 76. § c) pontja. Hatálytalan 2020. április 15. napjától.

(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)<sup>169</sup> A Gksz-1/SZ-3 jelű építési övezet területén

- a) a közművesítettség mértéke közcatorna kiépítéséig részleges lehet, a szennyvíz elvezetésére megfelelően méretezett, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. § előírásainak betartása mellett;
- b) az 500,0 négyzetméternél nagyobb alapterületű új épület elhelyezése esetén a telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § (8) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

#### **94. A Gksz-1/Z-1 és a Gksz-1/Z-3 jelű építési övezetek előírásai**

##### **107. §**

(1) A Gksz-1/Z jelű építési övezetek területén a telek a zártosú beépítés szabályai szerint építhető be a Gksz-1/Z-1 és a Gksz-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 jellegűrendeltetés;
- b) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon megengedett;
- c) fémhulladék feldolgozás célú tevékenység az övezetben nem végezhető;
- d) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(4) Az építési övezet területén a telkek feltárása érdekében legalább 6,0 méter széles magánút létesíthető.

(5) Az építési hely megállapítása során, amennyiben a telek hátsó szomszédját kialakult nyúlványos telek alkotja, úgy a hátsókert a telepítési távolság figyelembevételével 3,75 méterre csökkenthető.

(6) 5000,0 négyzetméteres vagy ezt meghaladó telekméret esetén az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 20,0 méter lehet.

#### **95. A Gksz-1/Z-2 jelű építési övezet előírásai**

##### **108. §**

---

169 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 62. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- (1) A Gksz-1/Z-2 jelű építési övezet területén a telek a zártos 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) <sup>170</sup>
    - ad) vendéglátó,
    - ae) sport,
    - af) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, rendeltetés;
  - b) nem helyezhető el sem önálló, sem kiszolgáló funkcióként a 3,5 tonna össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye és ennek megfelelő tevékenység sem folytatható;
  - c) szabadtéri raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg;
  - d) <sup>171</sup>a telek hőszigetelésének csökkentése érdekében zöldfelület kedvezmény vehető igénybe a 38. § (8) bekezdés rendelkezései alapján, melynek során a fásított parkoló figyelembe vehető.

## 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.

---

170 Hatályon kívül helyezte az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 76. § d) pontja. Hatálytalan 2020. április 15. napjától.

171 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 63. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(6)<sup>172</sup> A Gksz-2/SZ-6 jelű építési övezetben a Szabályozási terv szerinti magánút kialakítása esetén lehet telekosztást végrehajtani. Magánút hiányában csak a (91176) hrsz. közterület felől oszthatók új telkek, nyeles telek nem létesíthető.

### **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.

---

<sup>172</sup> Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 64. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

(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) <sup>173</sup>KÖu övezettel határos telek KÖu övezet felőli előkertjétől mért 10,0 méteres sávja elsősorban kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, irodai, igazgatási rendeltetés elhelyezésére szolgál, melyben kivételesen önálló termelési, raktározási rendeltetésű épület létesíthető,
- c) szabadterei raktározás legfeljebb a telekterület 20%-án, a közterületről nem látható módon valósítható meg.

(4)<sup>174</sup> Az építési övezetben a 83159/15 hrsz. telken magánút létesíthető a 83159/16 hrsz. telek megközelítése céljából.

### **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

---

173 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 65. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

174 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 65. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.



- 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 megengedett;
- c) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.

(4) A zártosorú 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 zártosorú 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 zártosorú 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)<sup>175</sup> A Gksz-2/IMCS-1 jelű építési övezet területén a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be a (6) bekezdés figyelembevételével.

(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.

---

<sup>175</sup> A 116. § (1) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

(4) A telken több főépület helyezhető el, melyekben a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

- a) termelési, raktározási,
  - b) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) üzemanyagtöltő állomás
- rendeltetés.

(5) A területen az intermodális csomópontot kiszolgáló

- a) önálló mélygarázs, parkolóház, parkolólemez, továbbá
- b) a gyalogoskapcsolatokat szolgáló építmény, műtárgy elhelyezhető.

(6) Az épületek, építmények a vasúti területen lévő épületekhez csatlakozhatnak, azokkal összenyithatók, vagy azokkal egy épületszerkezetként is kialakíthatók.

(7)<sup>176</sup> A közhasználatú parkolók kialakítása során

- a) 50 db várakozó helyenként legalább egy akadálymentes parkoló létesítendő,
- b) a felszíni parkolót fásítottan kell kialakítani, melynek során
  - ba) az OTÉK rendelkezéseinek megfelelő fásítás esetén a telek legkisebb zöldfelület aránya 25%,
  - bb) a 2. § 10. pontja szerinti fásított parkoló kialakítása esetén a telek legkisebb zöldfelület aránya 20%.

(8) Az övezetben a közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető.

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

### **117. §**

(1) A Gksz-2/EN-1 jelű építési övezet területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 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 állomás,
- b) gázátadó állomás,
- c) gáz-nyomásszabályozó állomás,
- d) egyéb közműépítmények,
- e) valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló: szolgálati lakás, iroda, raktár, járműtároló

---

<sup>176</sup> A 116. § (7) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

létesíthető.

(5) A telken a 103. § szerinti rendeltetések közül nem létesíthető:

- aa) termelési,
- ab) kereskedelmi, szolgáltató,
- ac) kutatás és fejlesztés (K+F) jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, ezt szolgáló raktározás,
- ad) igazgatási,
- ae) szállás jellegű,
- af) vendéglátó,
- ag) sport,
- ah) nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- ai) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetés.

(6) A közterületi telekhatár menti 15,0 méteres sáv be nem épített területe legalább 75%-ban zöldfelületként, vagy intenzíven fásított felszíni parkolóként alakítandó ki. Az így számolt zöldfelület területe és a 2. számú mellékletben előírt legkisebb zöldfelületi arány szerint számolt terület közül a nagyobbat kell figyelembe venni.

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

### **118. §**

(1) A Gip-E/SZ-1 jelű építési övezet területén a telek a szabadon álló beépítés és szabályai szerint építhető be.

(2) Az építési 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 szinterület felett,
- c) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktáreépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- d) a lakó rendeltetésre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség.

(4) A **melléképítmények** közül kizárólag

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

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

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

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

## 107. A K-Rek jelű Különleges - 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) <sup>177</sup>a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. §-ban foglalt feltételekkel,
- e) a parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése esetén a főépületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.

## 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

---

<sup>177</sup> Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (11) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- aa)* a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetések,
  - ab)* a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek, valamint
  - ac)* a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek,
  - b)* lakások,
  - c)* sport és testedzés létesítményei
- helyezhetők el.

(4) A telken helikopter leszállópálya létesíthető.

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

(6) A melléképítmények közül kizárólag

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

### **109. A K-Ker/SZ-1 és 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, mélygarázs rendeltetés, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, továbbá
  - ak)* üzemanyagtöltő állomás önállóan, vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt;
- b)* nem létesíthető
  - ba)* lakófunkció - a szolgálati lakás kivételével -,

- bb)* önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület - kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,
- bc)* <sup>178</sup>a szomszédos lakóterületre zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség;
- c) <sup>179</sup>
- (4) A melléképítmények közül kizárólag
- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket
- a) új épület létesítése esetén legalább 60%-ban a főépületben kell, efeletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,
- b) meglévő épület többlet kötelezettsége esetén a főépületen belül, vagy mélygarázsban, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell kialakítani.
- (6) A parkolóterület kialakítása során 150 férőhelyenként a parkoló burkolt területét legalább 10,0 méter széles zöldsávval tagolni kell.
- (7) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület, garázs elhelyezhető,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

## **110. A K-Hull/SZ-1 jelű különleges - hulladékhasznosítási terület - 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.

---

178 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 66. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

179 Hatályon kívül helyezte az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 76. § e) pontja. Hatálytalan 2020. április 15. napjától.

## 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.

## NEGYEDIK RÉSZ

A beépítésre nem szánt területek - övezetek - előírásai

### *XXI. Fejezet*

*Közlekedési területek (KÖu, Kt, KÖk)*

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

### 125. §



(1)<sup>180</sup> A KÖu területfelhasználási kategóriájú KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 és KÖu-P jelű övezetek területei, a Szabályozási terven jelölt Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezet területei és a KÖk övezet kötöttpályás 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 elhelyezhetőek

- a) a közutak és azok szervizútjainak felszíni és különszintű létesítményei - a közlekedéshálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek) -,
- b) a kötöttpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei,
- c) a kerékpáros és a gyalogosforgalom területei és építményei,
- d) a gépjármű várakozás létesítményei - építményként vagy felszíni parkolóként,
- e) közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
- f) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak,
- g) köztárgyak,
- h) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő terepszint alatti vagy feletti építmények, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, valamint
- i) ahol a Rendelet azt lehetővé teszi közterületi pavilon, vendéglátó terasz.

(4) A KÖu-1 jelű övezetbe a gyorsforgalmi út és csomópontjai tartoznak, az arra vonatkozó országos szabályok szerint.

(5)<sup>181</sup>

(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 végezhetőek,
- c) meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető,
- d) meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,
- e) új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthető

a 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) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

---

180 A 125. § (1) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 7. § a) pontja szerint módosított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

181 Hatályon kívül helyezte az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 76. § f) pontja. Hatálytalan 2020. április 15. napjától.

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

- a) épület nem létesíthető,
- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
- c) <sup>182</sup>közterületi pavilon, vendéglátó terasz közterület alakítási terv alapján létesíthető.

(9a)<sup>183</sup> A KÖu-P jelű övezet területén

- a) épületként kizárólag P+R parkolóház helyezhető el a Szabályozási terven jelölt „építés helye beépítésre nem szánt övezetben, vagy közterületen” lehatároláson belül,
- b) a parkolóházon belül
  - ba) P+R funkcióhoz tartozó rendeltetésként az épület fenntartásához szükséges üzemeltetői helyiség,
  - bb) a parkoló-vendégek számára vendéglátó és kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető, melyek tekintetében parkoló-férőhely igény nem keletkezik,
- c) a parkolóház céljára önálló telek alakítható,
- d) felszíni parkolót fásított parkolóként kell kialakítani.

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

- a) az általános - településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó - forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút, kiszolgáló (lakó) út létesíthető,
- b) közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
- c) épület nem létesíthető,
- d) zsákutca legfeljebb 250,0 méter hosszú lehet, 30,0 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót ki kell alakítani,
- e) <sup>184</sup>közterületi pavilon, vendéglátó terasz közterület alakítási terv alapján létesíthető.

(11)<sup>185</sup> A KÖk jelű kötőpályás közlekedési terület övezet területén elhelyezhető

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

(11a)<sup>186</sup> A (11) bekezdés szerinti épület, építmény a KÖk övezet területén a IV. kerület közigazgatási határáig építhető, a IV. és a XV. kerület közigazgatási területeit összekötve is kialakítható.

---

182 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 67. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

183 A 125. § (9a) bekezdését a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdése iktatta be. Hatályos 2022. január 12-től.

184 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 67. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

185 A 125. § (11) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

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

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

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

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

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

#### **126. §**

(1) A KÖu-ÜA jelű övezet területe az üzemanyag-töltő-állomás elhelyezését szolgálja, melyen épület szabadon álló jelleggel helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 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 üzemanyag-töltő 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 üzemanyag-töltő 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. §**

---

186 A 125. § (11a) bekezdését a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdése iktatta be. Hatályos 2022. január 12-től.

(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 elől nem zárható el, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után,
- b) lehatárolása maximum 1,2 méter magas kerítéssel történhet,
- c) parkolási kötelezettsége szerinti parkolóférőhelyeken kívül a területén más parkoló nem létesíthető.

(5) A fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100,0 négyzetméter.

(6) Az övezetek területén elhelyezhető

- a) a fenntartáshoz szükséges építmény,
- b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,
- c) kerti építmény,
- d) játszóház,
- e) épületnek nem minősülő sportépítmény,
- f) <sup>187</sup>vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, vendéglátó terasz,
- g) <sup>188</sup>közterület alakítási terv alapján közterületi pavilon.

(7) A zöldterületen elhelyezhető épület mérete

- a) <sup>189</sup>a Zkp-Kp/1 és a Zkp-Kp/2 jelű övezetben az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100,0 négyzetméternél,
- b) <sup>190</sup>a Zkp -Kk/1 és a Zkp-Kk/2 jelű övezetben az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete 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**

---

187 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 68. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

188 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 68. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

189 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 68. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

190 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 68. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

## 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)<sup>191</sup> A ZKp/Ln-T jelű övezet területén

- a) közpark, sportkert, játszótér létesíthető, továbbá
- b) mindezeket kiszolgáló épület,
- c) játszóház,
- d) sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
- e) köztéri műalkotás,
- f) kerti építmény,
- g) épületnek nem minősülő sportépítmény,
- h) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő,
- i) a terület a fenntartáshoz és rendeltetésszerű használatához szükséges építmény
- j) közterület alakítási terv alapján közterületi pavilon helyezhető el,
- k) a burkolt felület nem növelhető, kivéve sportpálya és játszótér létesítése esetén,
- l) legfeljebb az 2. melléklet 13. számú táblázata szerinti paraméterekkel a közparkhoz, sporthoz, játszótérhez kapcsolódó funkciók létesíthetők,
- m) az egyes lakótelepi egységek öntözésére locsolás célját szolgáló fűrt kút létesíthető.

(4) A ZKp/Lk és a ZKp/Vi jelű övezetek területén elhelyezhető

- a) köztéri műalkotás,
- b) kerti építmény,
- c) épületnek nem minősülő sportépítmény,
- d) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- e) a terület fenntartáshoz és rendeltetésszerű használatához szükséges építmény.

(5) A ZFk/Lk, ZFk/Lke és a ZFk/Vt jelű övezetek területén elhelyezhető

- a) köztéri műalkotás,
- b) kerti építmény,
- c) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

## XXIII. Fejezet

---

191 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 69. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

*Erdő területek (Ek, Ev)*

**116. Az Ek és az Ev jelű Erdőterület övezetek előírásai**

**129. §**

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

- a) <sup>192</sup>az Ek-1, az Ek-2, az Ek-3 és az Ek-4 jelű övezetbe tartozó 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) <sup>193</sup>
- g) az Ek-TT1 övezetbe tartoznak - a természetvédelmi oltalom alatt álló közjóléti erdőterületek,
- h) az Ek-TT2 övezetbe tartoznak - a védelemre érdemes természeti erdőterületek,
- i) az Ev 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)<sup>194</sup> Az Ek-1, Ek-2, Ek-3, és az Ek-4 jelű övezetben

- a) 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) <sup>195</sup>a területen a meglévő malomépület nem bővíthető;
- b) épület
  - ba) ismeretterjesztő építmény,
  - bb) múzeum,
  - bc) vendéglátás,
  - bd) erdei iskola,
  - be) <sup>196</sup>egyéb kulturális,

---

192 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (1) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

193 Hatályon kívül helyezte az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 76. § g) pontja. Hatálytalan 2020. április 15. napjától.

194 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (2) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

195 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (3) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

196 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- bf)* <sup>197</sup>egyéb közösségi rendeltetés céljára is létesíthető;
- c)* a melléképítmények közül kizárólag
- ca)* a közmű-becsatlakozás építménye,
- cb)* épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- cc)* kerti építmény helyezhető el;
- d)* <sup>198</sup>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)* <sup>199</sup>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 építmény helyezhető el;
- c)* <sup>200</sup>a területen keletkező szennyvíz kezelésére korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 7. §-ban foglalt feltételekkel.

(7)<sup>201</sup> Az Ek-Tó-1 jelű övezetben

- a)* épület nem létesíthető,
- b)* kilátó, vadles, tanösvény, esővédő tető, köztárgy, ismeretterjesztő építmény, tábla elhelyezhető,
- c)* kerékpárút létesíthető.

(8) Az Ek-TT1 és az Ek-TT2 jelű övezetben

- a)* épület nem létesíthető,
- b)* a terület nem keríthető le.

(9) Az Ev-1 és az Ev-2 jelű övezetekben

- a)* a már meglévő beerdősült, fákkal borított területen új épület nem létesíthető,

---

197 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (4) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

198 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (12) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

199 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (12) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

200 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (13) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

201 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (5) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

- b) a tervezett véderdősáv területén építmény csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető,
- c) záportározó elhelyezhető,
- d) <sup>202</sup> ahol a telek egyik része Gksz-1, Gksz-2, Vi-2 jelű építési övezetbe sorolt, másik része **Ev-2** övezetben van, ott intenzív fásítással felszíni parkoló létesíthető a felszíni vizek védőterülete kivételével.

*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)<sup>203</sup> 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,
- c) <sup>204</sup> a mezőgazdasági termeléshez, tároláshoz szükséges melléképítmény (siló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, trágyatároló), és műtárgy beépítési magassága nem haladhatja meg a 9,0 métert.

*XXV. Fejezet*  
*Különleges beépítésre nem szánt és vízgazdálkodási területek (Kb-Ez, Vf)*

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

---

202 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 70. § (6) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

203 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 73. § (14) bekezdése. Hatályos 2020. április 15. napjától.

204 Beiktatta az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 71. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.



### 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) tűzfalal, 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) autóbusszmegálló 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 légtalmi 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-kiszolgálást biztosító ki- és behajtó nem alakítható ki.
- (7) A Köu-3 övezetbe sorolt tervezett összekötő út melletti lakóterületekre vonatkozó előírások:
- az északi lakóterület felé elnyelő típusú zajárnyékoló falat kell létesíteni,
  - a déli lakóterület felé 8,0-10,0 méter széles, földművel kombinált zöldsáv létesítendő.
- (8) A területen kijelölt gyalogút szélessége legalább 6,0 méter legyen.
- (9) A területen összesen maximum 950 lakás létesíthető .
- (10) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés a 15. § (2) bekezdés szerint elhelyezhető.

## 122.<sup>205</sup> M3 metrófejlesztéssel érintett közlekedési terület

### 136. §

- (1)<sup>206</sup> A területen közhasználatú vagy P+R parkolók kialakítása során a KÖu-P jelű övezet kivételével
- <sup>207</sup>50 db gépjármű várakozóhelyenként legalább egy akadálymentes parkoló és legalább 10 férőhely fedett kerékpártároló létesítendő,
  - a felszíni parkolót azt OTÉK rendelkezéseinek megfelelően fásítani kell.
- (2)<sup>208</sup> A KÖk övezetbe tartozó MÁV vasúti és vasútüzemi területén
- vasúti megállóhely építményei, utasperon épület,
  - technológiai/üzemi épület, járműtelep, valamint
  - az azokat kiegészítő rendeltetésű önálló épület,
  - a vasúti közlekedésből eredő zaj elleni védelmet szolgáló építmény,
  - a vasútüzemhez kapcsolódó P+R és B+R építmény
  - közösségi közlekedési megálló és építménye
- helyezhető el.
- (3) A vasúti területeken a kiegészítő rendeltetésű önálló épületekben elhelyezhető
- vendéglátási funkció,
  - szolgáltató és kereskedelmi célú funkció (a hozzá tartozó egyéb kiszolgáló, raktározási területekkel együtt).
- (4) A vasúti megállóhely, az utas peronok, a technológiai/üzemi és a kiegészítő rendeltetésű önálló épületek legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal létesíthetők.
- (5)<sup>209</sup> 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

---

205 A 122. alcím címe a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

206 A 136. § (1) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

207 Megállapította az 5/2020. (III.5.) önkormányzati rendelet 72. §-a. Hatályos 2020. április 15. napjától.

208 A 136. § (2) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

épületszerkezetként is kialakíthatók. Épület, építmény a IV. kerület közigazgatási határáig építhető, a IV. és XV. kerület közigazgatási területeit összekötve is kialakítható.

(6)<sup>210</sup> A területen biztosítani kell a közúti/gyalogos/kerékpáros és vasúti keresztezések műtárgyai részére a megfelelő építési területet.

(7) A közterületi telekhatáron kerítés nem létesíthető - kivéve, ha az a vasútüzemi terület vagy őrzött parkoló biztonságát szolgálja.

(8) A területen a közművek és a vízfolyások, a csapadékvíz-elvezetés, valamint a vasút keresztezéseinek műtárgyai részére alagútban, átereszben a szükség szerinti helyet, építési területet biztosítani kell.

(9)<sup>211</sup> Rákospalota-Újpest metró megálló létesítésével egyidejűleg a Lukácsi Sándor utca vasútpálya alatti gyalogos megközelítését biztosítani szükséges.

### **123. Újpalota - Fő tér (Nyírpalota utca - Zsókavár utca - Legénybíró utca által határolt terület)**

#### **137. §**

(1) Az Szabályozási terv egyes elemeinek értelmezése

a) Az építési hely egyes részei építés céljára a tervlapon szereplő *szöveges szabályozási elemek* szerint vehető igénybe az alábbiak szerint:

aa) a „*Buszváró és hozzá kapcsolódó kereskedelem, vendéglátás részére*” feliratú építési hely a buszváróhoz tartozó kereskedelmi és vendéglátási rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál. a 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 szabadterépitészeti/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.

---

209 A 136. § (5) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

210 A 136. § (6) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

211 A 136. § (9) bekezdését a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdése iktatta be. Hatályos 2022. január 12-től.

(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 Zsókavár 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 zöldsávba,
- 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 földmáján zöldsávot, 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)<sup>212</sup> E Rendelet Budapest, XV. kerület 88258/1, 88258/2, 88258/3, 88258/5, 88258/6, 88258/7, 89765 hrsz-ú ingatlanok területére 2024. január 1-jén lép hatályba.

(3) A Rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

---

212 Megállapította a 19/2019. (XII.17.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2019. december 18. napjától. A 142. § (2) bekezdése a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 7. § b) pontja szerint módosított szöveg. Hatályos 2022. január 12-től.

(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.



(A melléklet szövegét a(z) 1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

213

---

213 Az 1. melléklet a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 2\_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

214

---

214 A 2. melléklet a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2021. (XII. 8.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022. (I. 11.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)