

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete**

**a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. §. (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Allami Főépítész véleményének kikérésével és a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet, valamint településrendezési eszközök partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 13/2017. (V. 19.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró természetes és jogi személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (1-től 22-ig szelvények) és jelmagyarázata
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: Erdősítés-számítás
5. melléklet: Közlekedési területek
6. melléklet: Lakóterületen nem végezhető tevékenységek
7. melléklet: Mintakeresztaszelvények
8. melléklet: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága”

**2. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 4a. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„4a. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. § 6. és 7. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„6. **Főépület:** az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.

7. **Lábon álló kerti tető:** jellemzően pihenés, nem gépjárműelhelyezés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 10a. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„10a. **Oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága:** az épület oromfalas homlokzati síkja és az eresz alsó vízszintes síkja metszéspontjának a rendezett tereptől mért távolsága.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. § 11. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E rendelet alkalmazásában:)*

„11. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp):** az építési telkek beépítése során a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeik együttes bruttó szintterülete és a telek területének hányadosa (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>).”

### 3. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szabályozás kötelező alapelemei:)*

„b) tervezett szabályozási vonal;”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemek:

1. a javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal;
2. építési vonal;
3. építési határvonal;
4. beépíthető telekrész;
5. építési hely;
6. telek be nem építhető része;
7. telken belüli kötelező zöldfelület;
8. meglévő és tervezett gyalogút
9. közhasználat céljára átadható terület;
10. közterület zöldfelületként megtartandó része;
11. építési övezet zöldfelületként megtartandó része;
12. közműsáv;
13. út céljára fenntartott terület;
14. kötelező megszüntető jel;
15. jelzett méretek;
16. kötelező közterületi fásítás.”

### 4. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő c) ponttal egészül ki:

*(Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:)*

„c) helyrehozatali kötelezettség.”

## 5. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (6)–(8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Közterületen csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.

(7) Közterületen, úszótelkes beépítés mellett közterületi hulladéktároló helyiség elhelyezhető, de kizárólag szelektív hulladékgyűjtés céljából. A hulladéktároló helyiség alapterülete nem haladhatja meg a 3,0x1,0 métert.

(8) Közterületi kiszolgálással, illetve közterületi kiszolgálással is működő vendéglátó egységek létesítésének (működésének), rendeltetés váltásának feltétele, az üzemelésre szolgáló épületen belül vagy ahhoz tartozóan az üzemeltető általi nyilvános illemhelyek biztosítása”

## 6. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az építés-előkészítési munkák során a területen lévő fászerű növények védelméről az építtetőnek gondoskodni kell.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A kerület területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a felszíni, felszín alatti vizek szennyezését sem okozza”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A kerület közigazgatási területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely

a) nem okoz talajszennyezést vagy

b) a tevékenység következtében a fennálló talajszennyezettség megszűnik.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A kerület közigazgatási területén veszélyes hulladéklerakó nem létesíthető.”

## 7. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A „javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal”-at az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.”

## 8. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„13. §**

(1) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre szánt területen akkor lehetséges, ha

- a) a teljes közműellátás
  - aa) építés esetén biztosítható vagy
  - ab) rendeltetés megváltoztatása esetén biztosított.
- b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre nem szánt területen akkor lehetséges, ha

- a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
- b) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítható,
- c) a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.”

### **9. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha)*

- „b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 0,3 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a csatornahálózat kiépüléséig:
  - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
  - bb) a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a tárgyi telken.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak ideiglenesen, kizárólag a hálózat kiépítéséig alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére legalább 12,0 m szabályozási szélességű,
- b) legalább engedélyezési tervvel rendelkező közhálózati útkapcsolat biztosított”

### **10. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A kerületben található vízfolyások, csatornák esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltól számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*(A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért azokat úgy kell kialakítani, hogy)*

„d) a fedett rész legyen egyszerűen tisztítható.”

## 11. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új villamosenergia

- a) ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,
- b) hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet figyelembevételével.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 17. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Napelem, napkollektor elhelyezése esetén a közterületen álló fák az árnyékoló hatásuk megszüntetése céljával nem vágathatók ki.”

## 12. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

## 13. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési helyen kívül eső meglévő, földhivatali nyilvántartásban szereplő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúrán kívül kizárólag függőleges irányban akkor bővíthető, ha

- a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
- b) az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel
- c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A zöldfelület számításba a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 30 %-a számítható be a telekre, építési telekre előírt zöldfelületbe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára. Amennyiben a gépkocsi közlekedés zöldfelületen történik, a zöldfelület számításba a parkolóhoz vezető keréknyom felülete (0,5 m – 0,5 m széles sávban) nem vehető figyelembe”

#### 14. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen, valamint a rézsűről lefolyó csapadékvíz elvezetéséről, szikkasztásról saját telken kell gondoskodni.”

#### 15. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve.  
a) a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést,  
b) rendvédelmi, honvédelmi rendeltetés területén,  
c) a (3a), (3b) és (4) bekezdésben foglalt esetekben.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve  
a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,  
b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,  
c) olyan sarokingatlannál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A KÖu közlekedési célú területek határán, valamint azon közterületek határán, amelyeken tömegközlekedési jármű közlekedik, megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.

(3b) Zajos intézménykerttel, játszótérrel határos oldal-, hátsókerti telekhatár esetén megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az áttört kerítés teljesen átláthatatlan szakasza legfeljebb 1,0 méter, kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet. A tömör szakaszok között legalább 2,0

méter szélességű 1,5 m magasság felett merőleges irányban legalább 50%-ban merőlegesen átlátható kerítésszakaszokat kell építeni.”

## 16. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 24. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat, tűzfal legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. Ikresen csatlakozó épületelhelyezés esetén e bekezdés figyelmen kívül hagyható.”

## 17. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési telken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete nem éri el az építési engedély köteles méretet a hátsó telekhatártól mért 3 m távolságon kívül helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Melléképületet, állattartó építményt  
a) tetőtérbeépítéssel ellátni,  
b) alapincézni  
nem lehet.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (8a) és (8b) bekezdéssel egészül ki:

„(8a) Önálló pince építési helyen belül építhető.

(8b) Csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az építési telken lakórendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12,0 m<sup>2</sup> lehet.”

(5) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 25. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Az építési telek hátsókertjében kerti építmény  
a) rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,  
b) a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re

helyezhető el.”

## 18. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Nagyvárosias, telepszerű lakóterület a Szabályozási terven Ln-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias, telepszerű lakóterületek intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Nagyvárosias, telepszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó területrésznél legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.”

## 19. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 35. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (18a) bekezdéssel egészül ki:

„(18a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”

## 20. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke)*



- „a) 2158 m<sup>2</sup> (600 négyszögöl) vagy annál kisebb telkek esetén 40%,
- b) 2158 m<sup>2</sup>-nél (600 négyszögölnél) nagyobb telekterület esetén
  - ba) a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 40%,
  - bb) a 2158m<sup>2</sup> feletti területre 5%.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a nem közhasználatú (lakó, kereskedelem, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatás, sport) építményekre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.”

## 21. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.”

## 22. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, kizárólag egy önálló rendeltetési egységgel helyezhető el

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos telkek területén, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. §-a a következő (10a) bekezdéssel egészül ki:

„(10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

- a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,
- b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek,
- c) az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól elszakító tömegképzésű épület,
- d) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence), illetve egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrészsel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
- e) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrészsel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

- a) 4000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4000 m<sup>2</sup> telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

(4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (19) és (20) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.

(20) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetében –az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.”

(5) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. §-a a következő (21) bekezdéssel egészül ki:

„(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.”

### 23. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 48. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Cica utca közötti szakasz menti építési telkein – a (4) bekezdéstől eltérően -

- a) 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,
- b) 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

### 24. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 50. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

## **25. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

### **„46/A. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű, vendéglátó rendeltetésű építési övezet (Lke-1/XVI/VEN)**

## **50/A. §**

(1) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/VEN építési övezet építési telkein kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás rendeltetés helyezhető el”

## **26. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 51. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

## **27. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 52. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 50 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 52. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### **28. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 54. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m<sup>2</sup>.”

### **29. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 55. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 55. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út – Erős utca közötti szakasz menti építési telkein – a (2) bekezdéstől eltérően:

- a) 600 m<sup>2</sup> telekterületig egy önálló rendeltetési egység,
  - b) 600 m<sup>2</sup> telekterület felett két önálló rendeltetési egység
- helyezhető el.

(8) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### **30. §**

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 56. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 56. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.”

### 31. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 57. § (4)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül a 47. § (2) b) szerinti tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

(5) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

(6) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a 47. § (19) bekezdésben foglaltakat lakó rendeltetést tartalmazó építményre kell figyelembe venni. A lakó rendeltetést nem tartalmazó építmények esetében a közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 30 méternél. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.”

### 32. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 63. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein templomtorony építése esetén - a 2. mellékletben meghatározottól függetlenül - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m.”

### 33. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 73. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Telkenként legfeljebb 1 darab lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) és f) pont szerinti rendeltetések legalább egyikének megléte mellett vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein épületen belüli üzemanyagöltő állomás elhelyezhető, amennyiben

- a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
- b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

### 34. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 74. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el. Lakó rendeltetés nem helyezhető el, ha az építési telek közúti közlekedési területtel (KÖu), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

### 35. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„71/A. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ3)**

### 75/A. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ3 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) szállás;

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.

(5) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.

(6) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára megnyitott magánutak létesíthetők.

(7) Szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) csak úgy építhető, alakítható ki, illetve üzemeltethető, ha minden szobához a csak ahhoz a szobához kapcsolódó minimum zuhanyzóval és WC-vel rendelkező fürdőszoba helyiség kerül kialakításra, illetve működése biztosított.

(8) Az (1) és (7) bekezdésben megállapított elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítése, elhelyezése esetén a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

- a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
- b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

(9) Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a terület kármentesítése válik szükségessé.”

### 36. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„71/B. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ4)**

**75/B. §**

(1) A Vi-2/XVI/SZ4 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- rendeltetést tartalmazhat.

(2) A Vi-2/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m

(5) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára megnyitott magánutak létesíthetők.

(6) Az (1) szerint megállapított, elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

- a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.
- b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

(7) Amennyiben lezárt vagy folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a terület kármentesítése válik szükségessé.”

**37. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„71/C. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ6)**

**75/C. §**

(1) A Vi-2/XVI/SZ6 építési övezetben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;

- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) Meglévő közműútárgy önálló telekre rendezése esetén az építési övezetre által meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb telek kialakítható.

(4) Az építési övezetben építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására.

(5) Az építési övezetben építési tevékenységet megelőzően a (4) bekezdés szerinti geotechnikai jelentés készítése mellett a feltöltés kémiai összetételét is vizsgálni szükséges.

(6) Az építési övezet területét csak úgy lehet hasznosítani, hogy az a jövőbeni rekultivációt, a rekultivációs tervben foglaltak megvalósulását, illetve a rekultivációt követő monitoring tevékenységet ne akadályozza, ne lehetetlenítse el.”

### **38. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„71/D. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ7)**

### **75/D. §**

(1) A Vi-2/XVI/SZ7 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

- a) iroda;
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - c) kulturális,
  - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó (telkenként 1 db lakás)
  - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(2) A KÉSZ a következő címmel és rendelkezésekkel egészül ki:”

### **39. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„71/E. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ5)**

### **75/E. §**

(1) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) iroda;
  - b) oktatási,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató,
- rendeltetést tartalmazhat.



(2) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken túl a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, védőtávolságot nem igénylő, a terület és a közvetlen szomszédos lakóterület használatát nem korlátozó gazdasági-, valamint termelő- és raktározó tevékenység elhelyezésére szolgáló épület elhelyezhető.

(3) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezeteiben nem végezhető

a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,

b) telepengedély-köteles tevékenység,

c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a KÉSZ 6. mellékletében felsorolt tevékenység.

(4) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő állomás,

b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetében megengedett rendeltetés szerinti új épület építése, meglévő épület bővítése esetén telken belül a közvetlenül szomszédos Lke-1/XVI/SZ3 kertvárosias lakóterület telekhatára mentén többszintes növényállomány kialakítása szükséges.

(6) Megújuló energiaforrás tartószerkezete és műtárgyai a parkoló felett vagy az épületek tetőzetén elhelyezhetők a jelen rendelet 17. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével mellett.”

#### **40. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### **„76/A. Intézményi, közkert övezete (Vi-2/XVI/KK)**

#### **80/A. §**

(1) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.

(3) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein az 73. § (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.”

#### **41. §**

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 86. §-a a következő (12) és (13) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A Gksz-2/XVI/3 építési övezetben található Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területén új épület építése, bővítése esetén a terület 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére és feltárására szolgáló közlekedési rendszer az alábbi feltételeknek feleljen meg: a Sarjú út felőli bejárat épüljön ki 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratként az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

(13) Amennyiben lezárt vagy folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható a terület kármentesítése válik szükségessé.”

#### 42. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. § e) pontja a következő eb) alponttal egészül ki:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:*

*Különleges beépítésre nem szánt terület)*

„eb) Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez/XVI)”

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. § f) pontja a következő ff) alponttal egészül ki:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:*

*Közúti közlekedési területek)*

„ff) kerületi jelentőségű út (egyéb út) közlekedési terület (Kt/XVI)”

(3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 94. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

*(A kerület területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:)*

„h) Természetközeli terület Természetközeli terület (Tk/XVI).”

#### 43. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 104. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.

(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.”

#### 44. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„100/A. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk/XVI) általános előírásai**

#### 104/A. §

- (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló természetközeli terület.
- (2) Tk/XVI övezetben kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekek összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:
- pihenést és testedzést szolgáló,
  - ismeretterjesztő
  - sportoláshoz kapcsolódó.
  - kerítés.
- (3) Tk/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.
- (4) Tk/XVI övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.
- (5) Tk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;
  - zöldfelület legkisebb mértéke: 90%.
- (6) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.
- (7) Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés b) pontját nem kell figyelembe venni.”

#### 45. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

### **„106/A. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KONDICIONÁLÓ CÉLÚ, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ (Kb-EZXVI) általános előírásai**

#### 110/A. §

- (1) A kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület a Szabályozási terven Kb-EZ/XVI jellel jelölt övezet.
- (2) Kb-EZ/XVI jellel jelölt övezet. Kb-EZ/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.”

#### 46. §

- (1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

- (4) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (5) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.
- (6) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

#### 47. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet

1. 12. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontjában az „elvezetéséről,” szövegrész helyébe az „elvezetéséről, elhelyezéséről,” szöveg,
2. 16. § (5) bekezdésében a „megkezdett 50” szövegrész helyébe az „a megkezdett 25” szöveg,
3. 16. § (6) bekezdés c) pontjában a „.” szövegrész helyébe a „,” szöveg,
4. 17. § (5) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „4,0” szövegrész helyébe a „6,0” szöveg,
5. 18. § (1) bekezdésében a „kerülő magánút” szövegrész helyébe a „kerülő lakó-, illetve kiszolgálóút szerepű magánút” szöveg,
6. 18. § (2) bekezdésében a „számára megnyitott” szövegrész helyébe az „elől el nem zárt” szöveg,
7. 19. § (1) bekezdésében az „Az” szövegrész helyébe az „Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az” szöveg,
8. 26. § (5) bekezdésében az „övezeteiben zárt” szövegrész helyébe az „övezeteiben – a 15. § (3) szerint ideiglenesen elhelyezett - zárt” szöveg,
9. 37. § (2) bekezdésében az „egység helyezhető” szövegrész helyébe az „egység, legfeljebb egy főépület helyezhető” szöveg,
10. 40. § (1) bekezdés a) pontjában a „,” szövegrész helyébe a „(” szöveg és a „négyyszögöl vagy” szövegrész helyébe a „négyyszögöl) vagy” szöveg,
11. 40. § (1) bekezdés b) pont nyitó szövegrészében a „,” szövegrész helyébe a „(” szöveg és a „négyyszögölnél nagyobb” szövegrész helyébe a „négyyszögölnél) nagyobb” szöveg,
12. 40. § (11) bekezdésében a „két” szövegrész helyébe az „egy” szöveg és az „ , amelyből új” szövegrész helyébe az „ . Új” szöveg,
13. 47. § (2) bekezdés e) pontjában a „szállás” szövegrész helyébe a „munkásszállás kivételével szállás” szöveg,
14. 48. § (8) bekezdésében a „lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új” szövegrész helyébe az „ , új” szöveg és az „egy” szövegrész helyébe az „a” szöveg,
15. 49. § (2) bekezdésében a „kereskedelmi, szolgáltató funkciót” szövegrész helyébe az „a 47. § (2) b)-g) szerinti rendeltetést” szöveg,
16. 49. § (6) bekezdésében a „lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új” szövegrész helyébe az „ , új” szöveg és az „egy” szövegrész helyébe az „a” szöveg,
17. 51. § (7) bekezdésében az „egy” szövegrész helyébe az „a” szöveg,
18. 52. § (2) bekezdésében a „kereskedelmi, szolgáltató tevékenység” szövegrész helyébe az „a 47. § (2) b)-g) szerinti rendeltetés” szöveg,
19. 55. § (6) bekezdésében az „egy” szövegrész helyébe az „a” szöveg,
20. 56. § (6) bekezdésében az „egy” szövegrész helyébe az „a” szöveg,
21. 57. § (8) bekezdésében a „80%-ban” szövegrész helyébe a „90%ban” szöveg,
22. 57. § (9) bekezdésében az „egy” szövegrész helyébe az „a” szöveg,

23. 64. § (1) bekezdésében az „egy lakó” szövegrész helyébe az „egy önálló lakó” szöveg és a „rendeltetési helyezhető” szövegrész helyébe a „rendeltetési egység helyezhető” szöveg,
24. 76. § (1) bekezdés záró szövegrészében a „két lakó” szövegrész helyébe a „két önálló lakó” szöveg és a „rendeltetési helyezhető” szövegrész helyébe a „rendeltetési egység helyezhető” szöveg,
25. 94. § a) pont nyitó szövegrészében a „Zöldterület” szövegrész helyébe a „Zöldterület Közpark (Zkp/XVI)” szöveg lép.

#### 48. §

Hatályát veszti a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet

1. 1. § (3) bekezdése,
2. 2. § 12. pontja,
3. 11. § (5) bekezdése,
4. 12. § (2) bekezdés b) pont nyitó szövegrészében a „(közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)” szövegrész,
5. 29. § (7) bekezdése,
6. 40. § (11) bekezdésében az „egy személygépkocsi részére” szövegrész,
7. 47. § (3) bekezdés c) pontjában a „sz.” szövegrész,
8. 48. § (4) bekezdése,
9. 49. § (4) bekezdése,
10. 50. § (2) bekezdése,
11. 50. § (6) bekezdése,
12. 51. § (2) bekezdése,
13. 51. § (7) bekezdésében a „lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani” szövegrész és az „amelyből” szövegrész,
14. 52. § (3) bekezdése,
15. 52. § (8) bekezdésében az „a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani” szövegrész és az „amelyből” szövegrész,
16. 55. § (2) bekezdése,
17. 55. § (6) bekezdésében az „a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani” szövegrész és az „amelyből” szövegrész,
18. 56. § (2) bekezdése,
19. 56. § (6) bekezdésében az „a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani” szövegrész és az „amelyből” szövegrész,
20. 57. § (2) bekezdése,
21. 57. § (9) bekezdésében az „a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani” szövegrész és az „amelyből” szövegrész,
22. 94. § a) pont aa) alpontja,
23. 94. § g) pont ga) alpontjában a „.” szövegrész,
24. 1. függeléke,
25. 2. függeléke,
26. 3. függeléke,
27. 4. függeléke,
28. 5. függeléke,
29. 6. függeléke.

#### 49. §

Ez a rendelet 2024. január 12-én lép hatályba.

**Kovács Péter**  
polgármester

**dr. Csomor Ervin**  
jegyző

„1. melléklet

**SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK”**

2. melléklet a 24/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) KÉSZ\_2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



3. melléklet a 24/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) KÉSZ\_7. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„6. melléklet

### **Lakóterületen nem végezhető tevékenységek**

1. acél tárolóeszköz gyártása
2. ágybetét gyártása
3. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4. bányászati, építőipari gép gyártása
5. bőr, szőrme kikészítése
6. csap, szelep gyártása
7. csapágy, erőátviteli elem gyártása
8. csiszolótermék gyártása
9. csomagolás
10. egészségügyi kerámia gyártása
11. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
12. egyéb bútor gyártása
13. egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása
14. egyéb kerámiatermék gyártása
15. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
16. egyéb nem vas fém gyártása
17. egyéb papír-, kartontermék gyártása
18. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
19. egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszötte-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
20. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása
21. előre kevert beton gyártása
22. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
23. evőeszköz gyártása

24. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
25. építési betontermék gyártása
26. építési gipsztermék gyártása
27. épületasztalos-ipari termék gyártása
28. falemezgyártás
29. fém épületelem gyártása
30. fémmegmunkálás
31. fémszerkezet gyártása
32. fémtartály gyártása
33. fűrészáru-gyártás
34. fűtőberendezés, kemence gyártása
35. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
36. gépjárműjavítás, -karbantartás
37. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
38. gőzkazán gyártása
39. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
40. hangszergyártás
41. háztartási kerámia gyártása
42. háztartási villamos készülék gyártása
43. háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
44. hidegen hajlított acélidom gyártása
45. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
46. hidegen húzott acélhuzal gyártása
47. hidegen húzott acélrúd gyártása
48. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
49. kohászati gép gyártása
50. kötőelem, csavar gyártása
51. központi fűtési kazán, radiátor gyártása

52. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
53. huzaltermék gyártása
54. illóolajgyártás
55. irodabútor gyártása
56. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
57. irodai papíráru gyártása
58. járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
59. játékgyártás
60. kerámiacsempe, -lap gyártása
61. kerámia szigetelő gyártása
62. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
63. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
64. konyhabútorgyártás
65. kőmegmunkálás
66. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
67. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
68. kötött, hurkolt kelme gyártása
69. lakat-, zárgyártás
70. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
71. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
72. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
73. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása
74. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
75. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
76. motorkerékpár gyártása
77. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közúti jármű-motor)
78. műanyag csomagolóeszköz gyártása
79. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása

80. műszaki kerámia gyártása
81. műszaki textiláru gyártása
82. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
83. nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)
84. nem villamos háztartási készülék gyártása
85. nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek, kivéve nyomdai kiadvány tördelése, szerkesztése, tipográfia
86. papíripari gép gyártása
87. parkettagyártás
88. raktározás, tárolás
89. száloptikai kábel gyártása
90. szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
91. szerszámgyártás
92. szőnyeggyártás
93. tároló fatermék gyártása
94. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
95. textilszálak fonása
96. textilszövés
97. tűzálló termék gyártása
98. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
99. villamos világítóeszköz gyártása
100. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása”

5. melléklet a 24/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

„8. melléklet a 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelethez

### **Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága**

A Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 100 méteres védőterületén az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.”

„3. melléklet

### **Sajátos jogintézmények**

1. Beültetési kötelezettséggel érintett területek (hrsz.): 103153/9; 103153/7; 103153/2; 103153/3; 103153/4; 103153/24; 103153/25; 103153/26; 103153/27; 103153/22; 103153/21; 103153/19; 103153/29
2. Elővásárlással érintett területek (hrsz.):
  - 2.1. A Temesvári utca menti beépítésre szánt terület, az utca szélesítése céljából: 117253 hrsz.;
  - 2.2. A Szakoly utcától délre húzódó utca kialakíthatósága céljából: 118692/6 hrsz., 118692/4 hrsz.;
  - 2.3. Közterület-rendezés céljából: 102096 hrsz.;
  - 2.4. Funkcióbővítés céljából: 116671 hrsz.;
  - 2.5. Naplás-tó önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében: 115859 hrsz.;
  - 2.6. Mókus-árok menti területek (hrsz.) önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében: 118512, 118513/3, 113914, 113915, 113916, 113923, 113924, 113925, 118514/7.”

## Általános indokolás

A Budapest Főváros XVI. Kerület Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 2018. augusztus 6-án lépett hatályba.

Jelen módosítás kiterjed a KÉSZ alkalmazása során észlelt pontatlanságok, nem egyértelmű megfogalmazások javítására és a lakossági, fejlesztői, valamint az önkormányzat saját kezdeményezésű változtatási igényeinek átvezetésére, figyelembe véve a magasabb szintű jogszabályi változásokat is.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

A KÉSZ mellékletek listájának kiegészítését tartalmazza. Tekintettel arra, hogy a jogszabályszerkesztés szabályai a rendelet részeként nem ismeri a függelékét, ezért a rendelet korábbi függelékeinek egy része törlésére, illetve egy része mellékletként átvezetésére került.

### A 2. §-hoz

Az értelmező rendelkezések kiegészítését és pontosítását, valamint a feleslegesen – egyéb jogszabályban már - meghatározott fogalmakat tartalmazza.

A fogalmak pontosítása és bevezetése a rendeletbeli egyértelmű alkalmazásukat segíti.

### A 3. §-hoz

A kötelező szabályozási elemként rögzített szabályozási vonalat tervezett szabályozási vonalként módosítja, és kötelező másodlagos szabályozási elemek között új elemként javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonalat vezet be, amelyhez a rendelkező részben állapít meg előírást.

### A 4. §-hoz

A sajátos jogintézmények körét bővíti a „helyrehozatali kötelezettség”-gel.

### Az 5. §-hoz

A meglévő közterülethasználat szerint a közterületen elhelyezhető építmények körét, valamint az azokkal kapcsolatos közterületalakításra vonatkozó előírásokat egészíti ki. Egyrészt, mert a lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom, másrészt az úszótelkes, telepszerű beépítésű területeken a szelektív hulladékgyűjtés saját telken nem megoldható, illetve annak érdekében, hogy közterületi kiszolgálással működő vendéglátó egységek biztosítsák a közterületi működésükhöz tartozó nyilvános illemhelyeket.

### A 6. §-hoz

Az építési munkákkal, építési tevékenységgel kapcsolatos környezetvédelmi előírásokat egészíti ki annak okán, hogy a kerületben kiemelt fontosságú a lakosok védelme, az egészséges lakókörnyezet.

### A 7. §-hoz

A telekalakításra vonatkozó előírások pontosítását tartalmazza az új kötelező másodlagos szabályozási elem a „javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal” bevezetésével, amely a közterület tulajdonosa és a magántulajdonos közötti megállapodás esetében teszi lehetővé az ezen szabályozási elemmel érintett közterületrész magánterülethez történő csatolását, telekalakítás keretében.

### A 8. §-hoz



Az építésre, rendeltetésmód váltásra vonatkozó közművesítettség mértékének feltételei egészülnek ki, valamint az ezzel kapcsolatos szabály jogszabályszerkesztési hibája kerül javításra.

#### **A 9. §-hoz**

A szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírásokat pontosítja.

#### **A 10. §-hoz**

A vízfolyások parti sávjával kapcsolatos új szabályozás, valamint a csapadékvízelvezető árok lefedésével létesítésre kerülő gépkocsi behajtók kialakítására vonatkozó meglévő előírások kiegészítése történik, az árokfedéssel kapcsolatos problémák megelőzése érdekében.

#### **A 11. §-hoz**

A villamosenergia ellátás előírásait pontosítja szabadvezetékes, illetve földkábeles elhelyezés szabályaival, illetve a napelem, napkollektor elhelyezéséhez ad új szabályozást a fakivágás elleni védelem érdekében.

#### **A 12. §-hoz**

Az üdülő és lakó rendeltetési egységhez tartozó gépkocsi parkoló számát javítja a jóváhagyás óta eltelt idő és az aközben történt magasabb szintű jogszabály változás átvezetésével.

#### **A 13. §-hoz**

Az építési hely szabályozását egészíti ki az előírás alkalmazása során tapasztalt problémák feloldása érdekében. Az építési helyen kívül eső épületek felújítása, magassági bővítése kis mértékben legyen megengedett az építési helyen kívül is, a korszerűsítés, élhetőség érdekében.

A zöldfelületszámítást pontosítja részben az alkalmazás során tapasztaltak, részben a jóváhagyás óta eltelt idő és az aközben történt magasabb szintű jogszabály-változás átvezetése érdekében. Mindemellett a kerten belüli gépjármű keréknyomok közötti zöldfelület lehet teljes értékű zöldfelület szabálya a burkolt felülettel szemben előnyben részesíthető. Ezen előírásokkal telken belüli tényleges zöldfelület növelhető.

#### **A 14. §-hoz**

A rézsűvel kapcsolatos előírást egészíti ki a csapadékvíz kezelésével kapcsolatban.

Mivel a probléma nem a saját telken történő kötelezően előírt csapadékvíz elvezetésének, szikkasztásának a megoldása, hanem azon problémák kezelése, hogy a tereprendezés miatt a szomszédos telekre folyik a csapadékvíz, mely azon károkat okoz.

#### **A 15. §-hoz**

A kerítés létesítésével és kialakításával kapcsolatos előírásokat pontosítja és egészíti ki. Annak okán is, mert a magasabb szintű jogszabályból kikerült a kerítés magasságának szabálya, amelyet így már a helyi kerületi szabályzat kell, hogy tartalmazzon.

#### **A 16. §-hoz**

A KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás az oldalhatáros előírásnál a szomszéd telekre néző homlokzat előírást egészíti ki a tűzfal vonatkozásában.

#### **A 17. §-hoz**

A KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás során a melléképületekre, melléképítményekre vonatkozó elhelyezési, számbéli korlátozási előírásokat, valamint ezek körét egészíti ki. Az előírások sorszámozásának javítása is megtörténik. Az előírás kiegészítésére kerül sor annak okán is, mert a lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom. A hátsókertben elhelyezhető kerti építmény elhelyezésének szabálya annak érdekében, hogy a szomszédok egymást ne zavarják.

### **A 18. §-hoz**

Nagyvárosias, telepszerű lakóterület általános előírásának (1) bekezdésében szereplő "mely" szóismétlés kerül törlésre, azaz az előírás szövegezésének pontosítása történik.

### **A 19. §-hoz**

A mai klímaviszonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása. A meglévő előírás kiegészül egy, az utólagos hőszigeteléssel kapcsolatos esetre vonatkozó számítási szabállyal.

Mindemellett egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépületre vonatkozó rendelkezések kiegészítése történik, amely során, szabályozásra kerül az elhelyezhető egy főépület vonatkozásában, hogy az egyes épületek mely esetben számítanak külön-külön főépület.

### **A 20. §-hoz**

A Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezete meglévő előírása szerkesztése esetében történt plusz „leütés” kerül törlésre, illetve KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás, amelyben az ezen építési övezetben az egyes épületek rendeltetések függvényében az épületmagasság legnagyobb megengedett értéke kerül külön szabályzásra.

### **A 21. §-hoz**

Az Lk-T/XVI/1 építési övezetre vonatkozó szabályozás mondatának végén szerkesztési hibajavítás történik.

### **A 22. §-hoz**

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélküli elhelyezhető épületszám meghatározást pontosítja.

Az egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése érdekében a főépületszámának meghatározásához új előírásként szabályozza, hogy mi nem számít egy főépületnek. Ugyanakkor azzal is kiegészíti az általános előírásokat, hogy a telekméret függvényében 4000 m<sup>2</sup> alatt és felett 300 m<sup>2</sup>, illetve 400 m<sup>2</sup> mértékben meghatározza az épület földszinti alapterületének legnagyobb értékét. A (19) bek. kapcsán utólagos hőszigetelés számításával kapcsolatban tesz egyedi esetű előírást, valamint a (20) bek. kapcsán úgy egyszerűsíti az előírás megfogalmazását, hogy annak második felét a (21) új bekezdésként szerkeszti át.

### **A 23. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet az önálló rendeltetés egységek számát szabályozza, valamint a lakórendeltetésen túl az általános intenzív kertvárosai lakóterületen elhelyezhető rendeltetések esetében az alapterületet szabályozza. Valamint a telekterület függvényében szabályozza az elhelyezhető önálló rendeltetések számát, vagyis a telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala történik.

### **A 24. §-hoz**

A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala történik, valamint a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében előírja a főépületben történő gépjármű elhelyezést.

### **A 25. §-hoz**

A szabályzatot egy új, Lke-1/XVI/VEN jelű Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű, vendéglátó rendeltetésű építési övezettel egészíti ki. Az új építési övezet létrehozásának az a célja, hogy a kialakult állapot rendezhetővé váljon, annak érdekében, hogy a

meglévő vendéglátó, kereskedelmi egységek, valamint a tervezett szállás rendeltetés működképesse váljon településrendezési szempontból.

#### **A 26. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet az önálló rendeltetés egységek számát szabályozza, valamint a lakórendeltetésen túl az általános intenzív kertvárosai lakóterületen elhelyezhető rendeltetések esetében az alapterületet szabályozza. Valamint a telekterület függvényében szabályozza az elhelyezhető önálló rendeltetések számát.

Mindemellett a magasabb szintű jogszabály-változás során a korábbi jogszabály szerinti építménymagasság fogalmához tartozó számítási mód és megváltozott épületmagasság fogalmára vonatkozó számítási mód eltéréséből az oromfalas épületekre vonatkozó kedvezőtlenebb „tényleges” magassági érték kompenzálása érdekében, kizárólag az oromfalas épületkialakítás estére vonatkozóan az épületmagasság 0,5 m-rel megnövelésre kerül. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén ezen előírással kezeli a fogalomváltozásból adódó problémát.

#### **A 27. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet az önálló rendeltetés egységek számát szabályozza, valamint a lakórendeltetésen túl az általános intenzív kertvárosai lakóterületen elhelyezhető rendeltetések esetében az alapterületet szabályozza.

Mindemellett a magasabb szintű jogszabály változás során a korábbi jogszabály szerinti építménymagasság fogalmához tartozó számítási mód és megváltozott épületmagasság fogalmára vonatkozó számítási mód eltéréséből az oromfalas épületekre vonatkozó kedvezőtlenebb „tényleges” magassági érték kompenzálása érdekében, kizárólag az oromfalas épületkialakítás estére vonatkozóan az épületmagasság 0,5 m-rel megnövelésre kerül. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén ezen előírással kezeli a fogalomváltozásból adódó problémát.

#### **A 28. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezetre vonatkozóan új szabályozási elemként az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt tömbjére a kialakítható megengedett legkisebb telek területét 700 m<sup>2</sup> értékben határozza meg.

Erre a területre vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg korábban nem követett le.

#### **A 29. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet az önálló rendeltetés egységek számát szabályozza, valamint a lakórendeltetésen túl az általános intenzív kertvárosai lakóterületen elhelyezhető rendeltetések esetében az alapterületet szabályozza, valamint a telekterület függvényében szabályozza az elhelyezhető önálló rendeltetések számát. A Magtár utca menti két teleksor beépítés alatt álló terület. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó, 2021-ben történt szigorítás így a már építési engedéllyel rendelkező telkek megvalósulását nehezíti. Mivel a Magtár utca fő közlekedési útvonal, valamint a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója várható, így a rendeltetési egységek számának korábbi állapot szerinti visszaállítása javasolt.

Mindemellett a magasabb szintű jogszabály-változás során a korábbi jogszabály szerinti építménymagasság fogalmához tartozó számítási mód és megváltozott épületmagasság fogalmára vonatkozó számítási mód eltéréséből az oromfalas épületekre vonatkozó kedvezőtlenebb „tényleges” magassági érték kompenzálása érdekében, kizárólag az oromfalas épületkialakítás estére vonatkozóan az épületmagasság 0,5 m-rel megnövelésre kerül. A KÉSZ a hagyományosan oromfalas

épületekkel rendelkező Cinkota központ területén ezen előírással kezeli a fogalomváltozásból adódó problémát.

### **A 30. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet az önálló rendeltetés egységek számát szabályozza, valamint a lakórendeltetésen túl az általános intenzív kertvárosai lakóterületen elhelyezhető rendeltetések esetében az alapterületet szabályozza.

Mindemellett a magasabb szintű jogszabály-változás során a korábbi jogszabály szerinti építménymagasság fogalmához tartozó számítási mód és megváltozott épületmagasság fogalmára vonatkozó számítási mód eltéréséből az oromfalas épületekre vonatkozó kedvezőtlenebb „tényleges” magassági érték kompenzálása érdekében, kizárólag az oromfalas épületkialakítás estére vonatkozóan az épületmagasság 0,5 m-rel megnövelésre kerül. a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén ezen előírással kezeli a fogalomváltozásból adódó problémát.

### **A 31. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet az önálló rendeltetés egységek számát szabályozza, valamint a lakórendeltetésen túl az általános intenzív kertvárosai lakóterületen elhelyezhető rendeltetések esetében az alapterületet szabályozza. Mindemellett az utólagos hőszigetelés számításával kapcsolatban tesz egyedi esetű előírást. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása.

### **A 32. §-hoz**

Az Lke-1/XVI/T építési övezetre vonatkozóan templomtorony esetében eltérő épületmagasságot határoz meg. Templomtorony építhetőségének biztosítása. Az FRSZ 20.§-a rendelkezik a TSZT és az FRSZ alkalmazásáról a kerületi településrendezési eszközökben. A (2) bekezdés alapján a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység építési övezeteinek építési telkein az OTÉK 2. számú mellékletének 5. sorában foglalt paraméterektől megengedőbb előírás alkalmazható a hitéleti rendeltetés számára, de legfeljebb 12,5 m épületmagasság határozható meg (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

### **A 33. §-hoz**

Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetben általánosan a lakórendeltetést számszerűn telkenként 1 darabban szabályozza, valamint az általános előírásban meghatározott rendeletek megléte esetében teszi lehetővé. Ezen túl az intézményi területen belül az üzemanyag-töltő állomás elhelyezését szabályozza, magasabb szintű jogszabály előírásit figyelembe véve.

### **A 34. §-hoz**

A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet előírásit úgy fogalmazza át, hogy annak telkein 1 db lakórendeltetés elhelyezését abban az esetben teszi lehetővé, amennyiben az előírt közlekedés övezetekkel, vagy ezek szervízútjaival nem határosak. Rendelkezés átstrukturálása is történik.

### **A 35. §-hoz**

Az építési szabályzatban új Vi-2/XVI/SZ3 jelű Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetet állapít meg. Az Ikarus Ipari Park Arany János és Margit utca kereszteződése menti területen.

### **A 36. §-hoz**

Az építési szabályzatban új Vi-2/XVI/SZ4 jelű Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetet állapít meg. Az Ikarus Ipari Park Arany János és Margit utca menti területsávjain.

### **A 37. §-hoz**

Az építési szabályzatban új Vi-2/XVI/SZ6 jelű Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetet állapít meg. Sarjú utca mentén tervezett sportterületen történő fejlesztésre meghatározott új építési övezet.

### **A 38. §-hoz**

Az építési szabályzatban új Vi-2/XVI/SZ7 jelű Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetet állapít meg. Farkashalom utca menti óvoda terület rendezése érdekében.

### **A 39. §-hoz**

Az építési szabályzatban új Vi-2/XVI/SZ5 jelű Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetet állapít meg. A János utca menti telephely rendezése érdekében.

### **A 40. §-hoz**

Az építési szabályzatban új Vi-2/XVI/KK jelű Intézményi, közkert építési övezetet állapít meg. Segesvár utcai játszótér „közkert” övezetbe sorolása.

### **A 41. §-hoz**

Az Ikarus Ipari Park területére vonatkozó Gksz-2/XVI/3 építési övezet előírásait egészíti ki 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítés esetében. Valamint az építési övezet területére vonatkozóan fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény esetében környezetvédelmi szempontok érdekében új előírásokat tesz.

### **A 42. §-hoz**

A különleges beépítésre nem szánt területeken új övezetek kerülnek megállításra, magasabb szintű jogszabályváltozás okán, valamint a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés céljával.

### **A 43. §-hoz**

Az Ek/XVI/4 övezetben a zöldtanya fejlesztés érdekében új szabályozások kerülnek kialakításra. A Zsemlekes út menti terület a korábbi építésszerinti rendszer szerinti építési szabályzatban még mezőgazdasági terület besorolású volt. A 2015-ben életbe lépett fővárosi rendezési eszközök sorolták erdőterületbe. Így a locsolás igénye, a kialakult helyzetre való tekintettel, jogos. Valamint annak érdekében, mert az önálló telken fekvő játszótérek a 90%-os zöldfelületi borítottság nem teljesíthető.

### **A 44. §-hoz**

Magasabb szintű jogszabály-módosítás okán a fővárosi tervekben átvezetett területhasználat miatt új Tk/XVI jelű övezet kialakítása szükséges a kerületi tervnek a fővárosi tervhez való illeszkedése érdekében új övezet és szabályai kerülnek megállapításra, valamint annak érdekében, mert az önálló telken fekvő játszótérek a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni.

### **A 45. §-hoz**

Magasabb szintű jogszabály módosítás okán a fővárosi tervekben átvezetett területhasználat miatt új Kb-EZ/XVI jelű övezet kialakítása szükséges a kerületi tervnek a fővárosi tervhez való illeszkedése érdekében új övezet és szabályai kerülnek megállapításra.

### **A 46. §-hoz**

A KÉSZ mellékleteinek cseréjét, valamint az újonnan beiktatásra kerülő mellékleteket tartalmazza.

### **A 47. §-hoz**

A KÉSZ szövegcsere módosításait, kisebb pontosításokat tartalmaz.

**A 48. §-hoz**

A hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

**A 49. §-hoz**

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.