

**Budapest Főváros XVI. kerületi Képviselő-testületének  
.../2018 (... ..) önkormányzati rendelete  
a kerületi építési szabályzatról**

**71/2023.  
6. sz. melléklet**

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának 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 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**A SZABÁLYZAT HATÁLYA**

**1.§**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XVI. kerületének közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1-től SZT-22-ig)
  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
- (3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
  2. függelék: Régészeti lelőhelyek
  3. függelék: Természetvédelem
  4. függelék: Mintakeresztiszelvények
  5. függelék: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület védőtávolsága
  6. függelék: Övezeti terv
- (4) E rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**2.§**

E rendelet alkalmazásában:

1. **Általános célú szintterületi mutató (szmá):** építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa: (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>).
2. **Áttört kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
3. **Beépíthető telekrész:** beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az épületek az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig elhelyezhetők.
4. **Bruttó szintterület:** A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott szintterület.
5. **Fekvő telek:** \*a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó - nem sarkon elhelyezkedő - építési telek.
6. **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület. [A 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek külön főépületnek számítanak.](#)
7. **Lábon álló kerti tető:** jellemzően pihenés, [nem gépjárműelhelyezés](#) célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.

8. **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján megállapított, és amely számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
9. **Közlekedési célú közterület zöldfelületként megtartandó része:** a közterületnek a szabályozási tervben lehatárolt vagy kialakult azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
10. **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, tárolás céljára létesíthető épület.
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>)~~ **Oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága:** az épület oromfalas homlokzati síkja és az eresz alsó vízszintes síkjának metszészvonala.
12. ~~Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezkedő összes épület összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa~~ **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>).
13. **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely. A telek be nem építhető részén, a Szilas-pataktól mért 25,0 méteres távolságon belül kerítés sem állhat.
14. **Telek esésvonala:** lejtős telek esetén a természetes terepfelszín legmagasabb és a legalacsonyabb pontját összekötő elméleti vonal.
15. **Telekszélesség:** a hivatalos ingatlan-nyilvántartás alapján, az előkerti építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjának, a másik oldalhatártól mért távolsága.
16. **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali rétegvonalas térkép rétegvonalai az irányadók.
17. **Tömör kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
18. **Út céljára fenntartott terület:** az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
19. **Utca vonalas beépítés:** Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
20. **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház.
21. **Zárványtelek:** Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.
22. **Zöldsáv:** az a növényültetésre alkalmas közterületi sáv, amely legalább 1,0 m szélességű és alkalmas fasor elhelyezésére.

*Változás indoklása (1. pont): Felesleges pont törlése történik.*

*Változás indoklása (6. pont): A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépület értelmező rendelkezése pontosítása történik.*

*Változás indoklása (7. pont): A lábon álló kert tető fogalmának pontosítása, annak érdekében, hogy a gépjárműtárolását kizárja.*

*Változás indoklása (10. pont): A melléképületek rendezettsége érdekében az értelmező rendelkezés pontosítása történik.*

*Változás indoklása (11. pont): Az oromfalas épület oromfal felőli párkánymagasságának fogalma bevezetésre kerül a KÉSZ-be, mert a magasabb rendű jogszabályok nem definiálják egyértelműen és az elmúlt évek tapasztalata alapján nehézséget okoz a vonatkozó rendelkezések alkalmazása (fogalommagyarázat nélkül).*

*Változás indoklása (12. pont): A szintterületi mutató fogalma törlésre kerül, mert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet már tartalmazza. A számozás megtartása, áttekinthetőség érdekében az szmp fogalma a 12. pontba kerül. A parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp) értelmező rendelkezéséből egy felesleges pont törlésre kerül.*

*Változás indoklása (13. pont): A Szilas-patak menti, magántulajdonban lévő területek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő pontosítás.*

## A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

### 3.§

- (1) A szabályozás kötelező alapelemei:
- belterületbe vonható terület határa, mely egyben övezethatár is;
  - szabályozási vonal;
  - építési övezet, övezet határa és jele;
- (2) A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemek:
- építési vonal;
  - építési határvonal;
  - beépíthető telekrész;
  - építési hely;
  - telek be nem építhető része;
  - telken belüli kötelező zöldfelület;
  - meglévő és tervezett gyalogút
  - közhasználat céljára átadható terület;
  - közterület zöldfelületként megtartandó része;
  - építési övezet zöldfelületként megtartandó része;
  - közműsáv;
  - út céljára fenntartott terület;
  - kötelező megszüntető jel;
  - jelzett méretek;
  - kötelező közterületi fásítás.
- (3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- védőtávolság;
  - P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határa és férőhelyszáma;
  - művi értékvédelem
    - műemlék;
    - műemléki környezet határa;
    - régészeti lelőhely határa;
    - fokozottan védett régészeti lelőhely határa;
    - Budapest fővárosi helyi védett épület;
    - helyi egyedi védett épület;
    - helyi egyedi védett műtárgy;
  - táj- és természetvédelem
    - Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
    - Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe;
    - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
    - ex lege védett forrás;
    - fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
    - helyi jelentőségű védett természeti érték.
- (4) Az (1)-(3) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a kerületi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

### 4.§

Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- beültetési kötelezettség;
- elővásárlási jog
- helyrehozatali kötelezettség.

### Közterület alakítására vonatkozó Előírások

### 5.§

- (1) A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező a Szabályozási terven jelölt utak és lakóutcák mentén.
- (2) A kerület területén közterületen kioszk akkor létesíthető, ha
  - a) egyéb jogszabály lehetővé teszi,
  - b) kizárólag sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, nyilvános illemhely, ~~hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló~~ vagy virágárusítás rendeltetésű, és
  - c) az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogos közlekedést is magába foglaló szabad sáv szélessége legalább 3,0 m.
- (3) Zöldterületen csupán nyilvános illemhely, ~~hideg, illetve meleg étel és ital árusítás~~ rendeltetésű kioszk létesíthető.
- (4) Meglévő kioszk (2) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (5) Közterület alakítási terv készítése esetén a 21.§ (4) bekezdés nem alkalmazandó.
- (6) Közterületen csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.  
*Változás indoklása: A lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom.*
- (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.  
*Változás indoklása: Az úszótelkes, telepszerű beépítésű területeken a szelektív hulladékgyűjtés saját telken nem megoldható.*

## II. FEJEZET

### A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE, KATASZTRÓFAVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

##### 6.§

- (1) A kerület területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását a kerület területén:
  - a) a természetes geomorfológiai formák megőrzendők;
  - b) a vízfolyások, utak mentén a fasorok, erdőszávok megtartandók, illetve telepítendő; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (3) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) megőrzését biztosítani kell.
- (4) A kerület területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint a fővárosi védelem alatt álló terület lehatárolását, valamint a helyi jelentőségű védett természeti érték jelölést a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

#### KÖRNYEZETVÉDELEM

##### 7.§

- (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A kerület területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem lép fel.
- (3) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (4) A kerület közigazgatási területén kontakt talajszennyezést okozó termelő-szolgáltató tevékenység nem folytatható. Potenciális talajszennyező tevékenység, technológia esetében - a szennyezés megelőzése

érdekében - az illetékes környezetvédelmi szakhatóság előzetes véleményét az építtetőnek be kell szerezni.

- (5) Az ipari, üzemi tevékenység felszámolása esetén, a korábbi ipari, raktározási tevékenységgel érintett területen, a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint kell eljárni.
- (6) A kerület területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely
  - a) nem okoz talajszennyezést és, vagy
  - b) a tevékenység következtében a fennálló talajszennyezettség megszűnik.
- (7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (8) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.
- (9) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

(10) Veszélyes hulladéklerakó nem létesíthető.

*Változás indoklása: A kerületben a lakosok védelme, az egészséges lakókörnyezet kiemelt fontosságú.*

## VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 8.§

- (1) A kerület területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
  - a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területek,
  - d) temetők,
  - e) szennyvízátelők,
  - f) természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) Gyorsvasúti vonal (regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávon belül új építmény a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.
- (4) A temető telken belüli védőterülete lakóterületekkel határos telekhatárain 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és a temető telekhatára mentén többszintes növényzet ültetendő.

## III. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

### 9.§

Beültetési kötelezettség jegyezhető be - a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján - a 3. melléklet 3.1. pont szerinti ingatlanokra.

### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

### 10.§

Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 3. melléklet 3.2. pont szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 3. melléklet 3.2. pontban megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a kerületi építési szabályzatban biztosított.

### TELEKALAKÍTÁS

### 11.§

- (1) A kerület építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (2) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki..
- (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (5) Kerületi jelentőségű út (~~kiszolgálóegyéb~~-út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben
  - a) az érintett, határos építési telek **lek** homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
  - b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
  - c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
  - d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
  - e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
  - f) közérdeket nem sért.

*Változás indoklása: Pontosítás, OTÉK szerinti szóhasználat alkalmazása.*

## IV. FEJEZET

### KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 12.§

- (1) A közművesítésre kerülő területen
  - a) telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
  - a) közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetéséről, **elhelyezéséről**,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,
    - ae) amennyiben lehetséges, fasor telepítéséről, pótlásáról gondoskodni kell,
  - b) magán út esetén (~~közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben~~)
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
    - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni,
    - bd) fasor telepítéséről gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy,
  - a) 10,5 m-t meghaladó, de a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
  - b) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

*Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása. (Kérelmet lásd.: KÜI.3.)  
Változás indoklása: Felesleges rész törlése.*

## KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

### 13.§

- (1) A kerületben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre szánt területen akkor lehetséges, ha
- a) a teljes közműellátás
    - aa) – építés esetén - biztosítható,
    - ab) – rendeltetés megváltoztatása esetén – biztosított.
  - a)b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
  - b)c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

*Változás indoklása: Előírás átstrukturálása, pontosítása, annak érdekében, hogy a teljes közműellátás még nem rendelkező, beépítésre szánt területeken rendeltetésváltás történjen olyan funkcióra, mely a teljes ellátást igényli.*

- (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.

## VÍZELLÁTÁS

### 14.§

Új vízvezeték hálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## SZENNYVÍZELVEZETÉS

### 15.§

- (1) A szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a kerület teljes területén tilos.
- (2) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $0,3 \text{ m}^3$ -t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $0,3 \text{ m}^3$ -t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
    - bb) a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a tárgyi telken.

- (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,  
stabilizált közhálózati útkapcsolat biztosított.

*Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása, valamint az éppen kiépítés alatt álló utakról való rendelkezés történik.*

## FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

### 16.§

- (1) Vízgazdálkodási területen vagy a földhivatali nyilvántartásban akként (tavak, árkok, vízfolyások) nyilvántartott területen közlekedési, vagy más célú hasznosítása csak vízjogi hozzájárulás alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, annak földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi hozzájárulás alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. Amennyiben a vízfelület számára vízgazdálkodási területként lejegyzett telken túlnyúlik a vízfelület vagy fenntartását biztosító parti sávja, a partvonal kijelöléséig és annak telekjogi rendezéséig ezen területeket érintő bármely beavatkozáshoz a vízfelület kezelőjének előzetes dokumentált hozzájárulása szükséges.
- (4) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni, akkor is, ha jelenleg még egyesített rendszerű elvezető hálózathoz csatlakozik.
- (5) A telkekről közvetlenül csapadékvizet kivezetni nem lehet. A vízvisszatartásról telken belül gondoskodni kell. A telken belül minden megkezdett ~~50-25~~ m<sup>2</sup> tető- és burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> vízvisszatartási igénnyel kell számolni.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért azokat úgy kell kialakítani, hogy
  - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
  - c) az árok szikkasztó tulajdonságát javítsa, vagy legalább megtartsa.

*Változás indoklása: Az egyszerre lehulló csapadékvíz nagy mennyisége miatt szükséges módosítás. (Kérelmet lásd.: KÜI.4.)*

## ENERGIAELLÁTÁS, technológiai létesítmények

### 17.§

- (1) Új villamosenergia
  - a) ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,
  - a)b) hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani.

~~(1/A) Napelem, napkollektor elhelyezésekor a közterületen álló fák kifejtett méretének árnyékoló hatását figyelembe kell venni.~~

~~(1/B) Új hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani.~~
- (2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park, kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.
- (3) A 0,5 MW-nál vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével – kizárólag gazdasági területen és a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.
- (4) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű beépítésre szánt területen telkenként legfeljebb kettő helyezhető el.
- (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
  - a) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy
    - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
    - ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
  - b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
    - ba) az oldalkertben,
    - bb) \* az épület oldalkert irányába néző homlokzatán az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
    - bc) az építési telek oldalhatártól mért ~~4,06,0~~ méteren belül.
- (6) Házi gáznymás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak az előkertben vagy az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- ~~(7) (1/A) Napelem, napkollektor elhelyezésekor a közterületen álló fák kifejtett méretének árnyékoló hatását figyelembe kell venni.~~



Változás indoklása (1): TKR előírásaival való tartalmi összhangteremtés.

Változás indoklása (7): A lakóingatlanokon történő napelem, napkollektor elhelyezése után rendszeresen előfordul, hogy a lakosok a közterületi fák kivágását igénylik, mivel leárnyékolják a technológiai berendezést. A fák megtartása elsődleges, a napelemek, napkollektorok telepítését szükséges pontosan végiggondolni. (Kérelmet lásd.: KKI.1.)

Változás indoklása (5): A hőszivattyúk zajhatása, rezgése miatt számos lakossági észrevétel érkezik az Önkormányzathoz Az élıhetőség érdekében az elhelyezhetőség szigorításra kerül. (Kérelmet lásd.: LK.4.)

## V. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 18.§

- (1) \* Újonnan kialakításra kerülő, kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (3) Magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (4) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (5) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjármű forgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- (6) Közterületen a burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

Változás indoklása: Az (1) és (3) bekezdések közötti összhangteremtés.

#### PARKOLÁS, leszállóhelyek

##### 19.§

- (1) \* Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken legalább a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

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

Változás indoklása: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (2a) bekezdése hatályba lépett 2021-ben:

„(2) \* Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) \* A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

- (2) A P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.

- (3) A P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű fedett tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.
- (4) A szabályozási terven jelölt közterület zöldfelületként megtartandó részén parkoló legfeljebb a lehatárolt terület 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd burkolattal kialakítható.
- (5) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely K-Hon/XVI területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

## VI. FEJEZET

### Építés általános szabályai

#### 20.§

- (1) A 21.§ - 27.§-ban foglalt általános jellegű előírások a kerület egész területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, építési határvonal vagy beépíthető telekrész, az elő-, oldal- és hátsókerter aszerint veendő figyelembe.

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

#### 21.§

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, ~~de csak~~ építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével. Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúráján kívül kizárólag akkor bővíthető, ha
  - a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
  - b) az alapterületi növekmény nem több a meglévő épület, épületrész alapterületének 2%-ánál az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelelő,
  - a)c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

*Változás indoklása: A KÉSZ használata során számos esetben felmerült, hogy az építési helyen kívül eső épületek felújítása, magassági bővítése kis mértékben legyen megengedett az építési helyen kívül is, a korszerűsítés, élıhetőség érdekében.*

- (2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.
- (3) A kerület területén 30,0 méternél magasabb épületet, műtárgyat elhelyezni nem lehet.
- (4) A lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet, az előkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű lehajtó kivételével.
- (5) Az építési övezetekben az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.
- (6) Lakó rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének padlószintje a csatlakozó terepszinthez képest 1,0 m-nél alacsonyabban nem lehet.
- (7) Utcavonalas beépítés esetén lakó rendeltetés a földszinten kizárólag úgy alakítható ki, ha a padlóvonal szintje a járdaszinthez képest legalább 1,0 m-rel magasabban helyezkedik el.
- (8) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
  - a) a 0,3-0,79 m közötti termőrétegű tetőkert 15%-ban számítható be,
  - b) a 0,8-1,19 m közötti termőrétegű tetőkert 40%-ban számítható be,
  - c) az 1,2 m-es, vagy attól vastagabb termőrétegű tetőkert 75%-ban számítható be,
  - d) a 2,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb felület nem számítható be.
- (9) A zöldfelület számításba
  - a) a beton gyephézagos elemekkel fedett területek
    - aa) 352530%-kal vehetők figyelembe és
    - aa)ab) \_\_\_\_\_ a zöldfelületnek legfeljebb 30%-át tehetik ki,
  - b) a műanyag gyepáccsal kialakított területek 354050%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki,

- a) a beton gyephézagos elemekkel fedett területek és a műanyag gyepráccsal kialakított területek együttesen legfeljebb az építési telek legkisebb zöldfelületi mértékének 50%-át tehetik ki  
b) ~~c) de együttesen legfeljebb az építési telek legkisebb zöldfelületi mértékének 50%-a lehetnek.~~

*Változás indoklása: A gyephézag és a gyeprács hosszú távon nem alkot élő növényzetet, így a zöldfelületbe történő beszámíthatóság csökkentése előíranyozza az alkalmazásuk csökkenését. Az előírás átstrukturálása történik a könnyebb érthetőség érdekében.*

- (10) Az építési telkek zöldfelület legkisebb mértékénél a többszintes növényállomány kedvező számítási lehetősége és a függőleges felületeken kialakítható zöldfelület nem vehető figyelembe.  
(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.

*Változás indoklása: A keréknyomok közötti zöldfelület lehet teljes értékű.*

- (12) Közintézményi rendeltetésű főépület megléte vagy elhelyezése esetén a (9) bekezdést nem kell figyelembe venni.  
(13) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

## TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

### 22.§

- (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy a természetes terepszinthez viszonyított feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.  
(2) Az eredeti, természetes terepfelszín a telekhatárok melletti 1,0 méteres sávban nem változtatható.  
(3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen, valamint a rézsűről lefolyó víz elvezetéséről, szikkasztásról saját telken kell gondoskodni.  
(4) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t.  
(5) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül amennyiben,  
a) legfeljebb 2,0 m magas,  
b) a szomszédos telek felé eső széle és a telekhatár között, legalább 3,0 méter távolság van.  
(6) A kerület területén támfalgarázs nem építhető.

*Változás indoklása: Hiába kell saját telken a csapadékvíz elvezetését, szikkasztását megoldani, számos olyan probléma adódik a kerületben, hogy a tereprendezés miatt a szomszédos telekre folyik a víz, mely károkat okoz. (Kérelmet lásd.: LK.50.)*

### 23.§

- (1) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve  
a) a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést,  
b) rendvédelmi, honvédelmi rendeltetés területén,  
c) a (3/A), (3/B) és (4) bekezdésben foglalt esetekben.  
(2) Utcafronti kerítés  
a) lábazatának megengedett magassága  
aa) a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen legfeljebb 0,6 m,  
ab) a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen legfeljebb 0,6 m,  
ac) gazdasági területen 0,3 m.  
b) összefüggő tömör szakasza legfeljebb 2,0 m széles lehet,  
c) összefüggő áttört szakasza legalább 2,0 m széles legyen.  
~~(3) Utcafronti tömör kerítés kizárólag abban az esetben építhető,  
a) ha a beépítés módja zárt sorú, hézagosan zárt sorú jellegű,  
b) a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben közbenső telek esetén  
ba) a közúti közlekedési területtel (KÖu 1/XVI, KÖu 2/XVI, KÖu 3/XVI, KÖu 4/XVI) határos vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,  
bb) a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,~~

~~be) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, a lakó és vegyes terület építési övezeteiben sarokingatlanál a ba) be) esetekben, ha az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.~~

(3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve

a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötőtpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervízúttal elválasztott telekhatáron,

b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

c) olyan sarokingatlanál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.

(3/A) 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.

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

(4) Az tömör-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.

*Változás indoklása: A TKR módosítása folyamatban van (a kerítések témakörére vonatkozóan is), mely egyedi és területi építészeti követelményként tartalmazza a kerítések témakörét. A területi építészeti követelmények a KÉSZ-nek irányozzák elő a vonatkozó előírásokat, így a TKR-hez igazodva a KÉSZ normaszövege is módosul. (Kérelmet lásd.: LK.25.)*

(5) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó

a) kerítés

aa) legfeljebb 1,8 m magassággal,

ab) csak áttört kialakítással,

ac) legfeljebb 0,4 m-es lábazattal,

ad) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan,

b) élő sövény legfeljebb 1,8 méter magassággal alakítható ki.

## BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

### 24.§

- (1) Újonnan beépítésre kerülő vagy átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (4) Ikres beépítés esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- (5) Saroktelek esetében az előkerti építési vonal a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodó kell legyen.
- (6) Új épület előkerti építési vonalának – a már beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (7) Az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 5,0 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes.
- (8) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
  - a) lakóövezetek esetében: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
  - b) gazdasági építési övezetek esetében: 10,0 m.
- (9) Oldalhatáron álló és ikres beépítés esetében az építési telek oldalkertje
  - a) 14,0 méter telekszélességet elérő építési telek esetében legalább 5,0 méter,
  - b) 14,0 méter telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4,0 méter,
  - c) 11,0 méter telekszélességet el nem érő építési telek esetében legalább 3,0 méter.

- (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.

*Változás indoklása: A KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás.*

- (11) Szabadonálló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, de legalább 3,0 m, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (12) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (13) A hátsókert a 15,0 m mélységet meg nem haladó fekvő telek esetében minimum 1,5 méter, de
- olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát,
  - huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,
  - a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.

## MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### 25.§

- (1) Melléképület kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén építhető.
- (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.
- (3) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb egy melléképület helyezhető el.
- (4) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (5) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet, állattartó építményt a főépülettel azonos határvonalon kell elhelyezni.
- (6) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképület, állattartó építmény, épületrész
- az oldalhatárral párhuzamosan mért hossza legfeljebb 10,0 m, valamint
  - az oldalhatárra néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t, de nem lehet magasabb a főépület oldalhatárra néző homlokzatmagasságánál.
- (7) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága – gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.
- (8) Melléképületet, állattartó építményt
- tetőtérbeépítéssel ellátni,
  - alápincézni
- nem lehet.

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

*Változás indoklása: Sorszámozási javítás.*

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

*Változás indoklása: A lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom.*

- (9) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el.
- (10) Az építési telken rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db lábon álló kerti tető helyezhető el, amely tetőfelületének vízszintes síkra vetített felülete legfeljebb 12,0 m<sup>2</sup> lehet.
- (11) A közterületől mért előkert 5,0 méteres területén belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el, kivéve, ha az építési telek kialakult beépítésénél az egyik oldalkert sem éri el a 3,0 m-t, ez esetben az előkertben 1 db lábon álló kerti tető elhelyezhető.
- (12) Az építési telek oldalkertjében lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (13) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület kerti építmény
- rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,
  - a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re helyezhető el.

*Változás indoklása: A szomszédokat zavaró rendeltetés megszüntetése.*

*Megjegyzés: Az OTÉK szerint a „Kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló műtárgy.”*

## 26.§

- (1) Lakóterület, intézményi terület és helyi központ területének építési övezeteiben üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében
  - a) a kerítéstől legalább 1,0 m távolságra,
  - b) a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó megengedett beépítési mérték legfeljebb 20%-nak megfelelő bruttó alapterületen helyezhető el.
- (2) Lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény, kizárólag főépület megléte vagy egyidejű létesítése esetén helyezhető el, amennyiben:
  - a) a főépület bruttó alapterületénél nem nagyobb bruttó alapterületű, de legfeljebb a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó megengedett beépítési mérték 30%-a,
  - b) az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - c) a szomszédos lakóépülettől legalább 10,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - d) 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken történik,
  - e) ásott kúttól legalább 15,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - f) fűrt kúttól legalább 5,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - g) időszakos és állandó vízfolyástól legalább 150,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - h) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra kerül elhelyezésre,
  - i) a telek közterületi határvonalától mért 20,0 m mélységű telekrészén túl kerül elhelyezésre.
- (3) Lakóterülethez kapcsolódó egyéb területekre az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozóan a (2) bekezdés b)-h) pontja vonatkozik.
- (4) Lakóterület, intézményi terület és helyi központ területének építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
  - a) jégverem, zöldségverem;
  - b) trágyatároló;
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (5) Lakóterület építési övezeteiben a 15.§ (3) szerint ideiglenesen elhelyezett - zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

*Változás indoklása: A KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás.*

## 27.§

- (1) Konténer, mobilház, időszakos vagy állandó épület építményként történő elhelyezése és használata a kerület területén – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével - nem megengedett.
- (2) Gazdasági területeken konténer elhelyezhető és használható.
- (3) Építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján az ingatlanon zajló építési munkálatok idejére - kizárólag átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából - felvonulási épületként konténer, mobilház, időszakos épület, lakókocsi elhelyezhető és használható.
- (4) Lakókocsi építményként történő elhelyezése és használata a kerület területén nem megengedett, kivéve:
  - a) közterületen, az önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató funkciót szolgáló lakókocsi, konténer a rendezvény idejére elhelyezhető és használható,
  - b) lakó- és intézményi területeken egy építési telken - kizárólag parkolás céljából - egy darab, érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező, az építési telken nem kereskedelmi, szolgáltató funkciót, nem lakhatást szolgáló lakókocsi elhelyezhető.

## VII. FEJEZET

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET****28.§**

A kerület területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- |  |              |
|--|--------------|
| a) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület         | (Ln-3/XVI)   |
| b) Nagyvárosias teletszerű lakóterület                               | (Ln-T/XVI)   |
| c) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület          | (Lk-2/XVI)   |
| d) Kisvárosias, teletszerű lakóterület                               | (Lk-T/XVI)   |
| e) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület                      | (Lke-1/XVI)  |
| f) Kiemelt jelentőségű helyi központ területe                        | (Vt-H/XVI)   |
| g) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület               | (Vi-2/XVI)   |
| h) Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület        | (Vi-3/XVI)   |
| i) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület           | (Gksz-1/XVI) |
| j) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület     | (Gksz-2/XVI) |
| k) Különleges területek  |              |
| ka) Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület                   | (K-Rek/XVI)  |
| kb) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület   | (K-Hon/XVI)  |
| kc) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület | (K-Közl/XVI) |
| kd) Temető területe  | (K-T/XVI)    |
| ke) Vízelvezési területek  | (K-Vke/XVI)  |

**Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület  
(Ln-3/XVI) általános előírásai****29.§**

- (1) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület a Szabályozási terven Ln-3/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, jellemzően szabadonálló lakóterületek szabadonálló jelleggel épített lakóterületek, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás.
- (2) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület jellegű építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) \* Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezetiben - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (4) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési telkein gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.
- (5) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési telkein üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (7) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet építési telkein 3-nál több nem lakó vagy üdülő - rendeltetési egység elhelyezése esetén ~~lakó~~ rendeltetési egységenként telken belül legalább 1,5 parkoló biztosítása szükséges.
- (8) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

*Változás indoklása: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021-ben hatályba lépett előírásaihoz való igazodás.*

### **Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T/XVI) általános előírásai**

#### **30.§**

- (1) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület a Szabályozási terven Ln-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias, teleszerű lakóterületek intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.
- (2) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sport  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) \* Nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési övezetiben - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telephelyengedély-köteles tevékenység,
  - c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (4) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (5) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó résznek legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.
- (6) Nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési telkein gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.
- (7) Nagyvárosias, teleszerű lakóterületen üzemanyagöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (8) A nagyvárosias, teleszerű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **Nagyvárosias, teleszerű lakóterület, alacsony, úszótelkes építési övezet (Ln-T/XVI/1)**

#### **31.§**

- (1) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag
  - a) lift és egyéb technológiai létesítmény,
  - b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
  - c) a bejárathoz csatlakozó fedett előtér  
építése esetén.
- (2) Az Ln-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.
- (3) Az Ln-T/XVI/1 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

### **Nagyvárosias, teleszerű lakóterület, magas, úszótelkes építési övezet (Ln-T/XVI/2)**

#### **32.§**



- (1) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag
  - a) lift és egyéb technológiai létesítmény,
  - b) az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
  - c) a bejárathoz csatlakozó fedett előtér építése esetén.
- (2) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a kialakult.
- (3) Az Ln-T/XVI/2 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

### **Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, intézmény építési övezet (Ln-T/XVI/INT)**

#### **33.§**

- (1) Az Ln-T/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el.
- (2) Az Ln-T/XVI/INT építési övezet Centenárium lakótelephez tartozó építési telkein a zöldfelület legkisebb mértéke 25%.

### **Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, templom építési övezete (Ln-T/XVI/T)**

#### **34.§**

Az Ln-T/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.

### **Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/XVI) általános előírásai**

#### **35.§**

- (1) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület a Szabályozási terven Lk-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületek szabadonálló jelleggel, jellemzően 3-4 szintes épületekkel beépült, nem úszótelkes kialakítású lakóterületek.
- (2.) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben kereskedelemi, szolgáltató rendeltetést kizárólag a lakó főrendeltetés megléte vagy egyidejű létesítése esetén lehet elhelyezni, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelemi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (5) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési telkein üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) Kisvárosias, telepszerű lakóterület építési övezetében - kiegészítő rendeltetést is beleértve - nem végezhető
  - a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.

- (7) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (8) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendeltetési egységhez – a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m<sup>2</sup> alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobb legyen.
- (9) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el.
- (10) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lehajtó 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét, lépcsőt a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (11) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a főépülettől független, terepszint alatti építmény bruttó alapterületi mértéke az építési telek méretének legfeljebb 5%-a lehet.
- (12) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteinek építési telkein melléképület kizárólag építési helyen belül helyezhető el.
- (13) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.
- (14) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben a melléképület épületmagassága legfeljebb 4,0 m, a gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (15) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladékártály-tároló egyenként legfeljebb 5,0 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterület felőli határvonalán rendeltetési egységenként legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17)\* Kisvárosias, jellemzően szabadon álló lakóterület építési övezeteiben a szabadon álló épület elhelyezés esetén, az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha a magassági méretkülönbség
- a) mértéke a 10%-ot nem haladja meg, és
- b) mértékének legalább felével az oldalkert mérete az érintett homlokzati szakaszon növekszik.
- (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.**
- Változás indoklása: A mai klímavizonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása. (Kérelmet lásd.: LK.4.)*
- (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.
- Változás indoklása: A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépületre vonatkozó rendelkezések kiegészítése történik.*
- (19) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **Kisvárosias, vegyes telekméretű többlakásos építési övezet (Lk-2/XVI/SZ1)**

#### **36.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein
- a) 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében legfeljebb egy főépület,

- b) legalább 2000 m<sup>2</sup> telekterület esetén legfeljebb két főépület helyezhető el.
- (2) Az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma
- a) \* 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében az építési telek 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásával adódó egész szám,
- b) legalább 2000 m<sup>2</sup> telekterület esetén épületenként öt, de összesen legfeljebb tíz.

#### **Kisvárosias, kistelkes, többlakásos építési övezet (Lk-2/XVI/SZ2)**

##### **37.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.
- (2) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység, [legfeljebb egy főépület](#) helyezhető el.

*Változás indoklása: Előírások pontosítása, kiegészítése a kialakult állapotnak megfelelően.*

#### **Kisvárosias, nagytelkes, többlakásos építési övezet (Lk-2/XVI/SZ3)**

##### **38.§**

Az Lk-2/XVI/SZ3 építési övezeteinek építési telkein, a Szabályozási terven jelölt

- a) 1. jelű építési helyen 10,5 m,  
b) 2. jelű építési helyen 4,5 m,  
c) 3. jelű építési helyen 7,5 m  
az épületmagasság.

#### **Kisvárosias, többlakásos, csoportházias építési övezet (Lk-2/XVI/CS)**

##### **39.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.
- (2) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) Az Lk-2/XVI/CS építési övezet építési telkein legfeljebb három huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületszint létesíthető.

#### **Kisvárosias, Ó-Mátyásföld, lakó építési övezet (Lk-2/XVI/ÓM)**

##### **40.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) a 2158 m<sup>2</sup>; (600 négyszögöl) vagy annál kisebb telkek esetén 20%,  
b) a 2158 m<sup>2</sup>-nél; (600 négyszögölnél) nagyobb telkek esetén
- ba) a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 20%,  
bb) a 2158 m<sup>2</sup> feletti területre 10%.
- (2) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezetben nem alakítható ki 3237 m<sup>2</sup>-nél - 900 négyszögölnél - nagyobb építési telek.
- (3) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein új hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás jellegű, igazgatási, iroda, sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein legfeljebb 1 db főépület és 1 db melléképület helyezhető el.
- (5) \* Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein melléképület kizárólag tárolás céljára létesíthető.
- (7) \* A Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein az önálló használatú telekrészeket elválasztó kerítés nem építhető.
- (8) \*Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein terepszint felett legfeljebb három használati szint építhető.
- (9) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a közterülettől mért 10,0 méteres területen belül lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

- (10) Amennyiben az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 10 m, amely építési határvonal, nem építési vonal.
- (11) \*Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez két-legalább egy személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani, amelyből új épület építése esetén egy személygépkocsi részére a főrendeltetésű épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.

*Változás indoklása: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021-ben hatályba lépett előírásaihoz való igazodás.*

### **Kisvárosias, Ó-Mátyásföld, intézményi építési övezet (Lk-2/XVI/ÓM.INT)**

#### **41.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- 2158 m<sup>2</sup> ~~–(600 négyszögöl)–~~ vagy annál kisebb telkek esetén 40%,
  - 2158 m<sup>2</sup>-nél ~~–(600 négyszögölnél)–~~ nagyobb telekterület esetén
    - a 2158 m<sup>2</sup> telekterületre 40%,
    - a 2158m<sup>2</sup> feletti területre 5%.
- (2) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein lakó főrendeltetés megléte vagy létesítése nélkül is elhelyezhetők - a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető - más rendeltetések.
- (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.
- (4) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.<sup>1</sup>

*Változás indoklása: KÉSZ alkalmazását segítő pontosítás.*

### **Kisvárosias, kialakult, zárt sorú beépítésű építési övezet (Lk-2/XVI/Z)**

#### **42.§**

- (1) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 10,0 m.
- (2) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (4) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb,
  - 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.
- (5) Az Lk-2/XVI/Z építési övezet építési telkein az előkertben lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

### **Kisvárosias, kisvárosias templom építési övezete (Lk-2/XVI/T)**

#### **43.§**

Az Lk-2-T/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.

### **Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-T/XVI) általános előírások**

#### **44.§**

- (1) Kisvárosias, teleszerű lakóterület a Szabályozási terven Lk-T/XVI jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias, teleszerű lakóterületek laza beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek.

<sup>1</sup> OTÉK-tól való eltérés kérése szükséges az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékére vonatkozóan.

- (2) Kisvárosias, teletszerű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
  - kereskedelmi, szolgáltató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - szállás jellegű;
  - igazgatási, iroda;
  - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) \*Kisvárosias, teletszerű lakóterület építési övezeteiben – kiegészítő rendeltetést is beleértve – nem végezhető
- a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - telepengedély-köteles tevékenység,
  - a telep létesítés bejelentés-köteles tevékenységek közül a 6. mellékletben felsorolt tevékenység.
- (4) Kisvárosias, teletszerű lakóterületen gépjárműtároló önálló épületben kizárólag parkolóházként helyezhető el.
- (5) Kisvárosias, teletszerű lakóterületen üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Kisvárosias, teletszerű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (7) Kisvárosias, teletszerű lakóterületen a Szabályozási terven jelölt zöldfelületként megtartandó résznek legalább 60%-ban zöldfelületnek kell lennie.
- (8) A kisvárosias, teletszerű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Kisvárosias, teletszerű lakó építési övezet (Lk-T/XVI/1)**

##### **45.§**

- (1) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében az önálló helyrajzi számmal rendelkező úszótelkekre vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a kialakult, mely legfeljebb 5%-kal növelhető, kizárólag
- lift és egyéb technológiai létesítmény,
  - az épület korszerűsítéséből adódó új homlokzat,
  - a bejárathoz csatlakozó fedett előtér
- építése esetén.
- (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.-
- (3) Az Lk-T/XVI/1 építési övezetében úszótelken álló épület esetében a parkolóhelyek az építési övezet tömbtelkén is elhelyezhetők.

*Változás indoklása: Felesleges pont törlése történik.*

#### **Kisvárosias, teletszerű lakóterület intézményi építési övezete (Lk-T/XVI/INT)**

##### **46.§**

Az Lk-T/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

#### **Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) általános előírásai**

##### **47.§**

- (1) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven Lke-1/XVI jellel jelölt építési övezet, laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;

- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) [munkásszállás kivételével](#) szállás jellegű;
- f) igazgatási, iroda
- g) sport

rendeltesítést tartalmazhat.

*Változás indoklása: A kertvárosias arculat megtartása érdekében munkásszállás jelenléte nem kívánt. A munkásszállás az OTÉK-ban 2021 júliusa óta van jelen, így a magasabb rendű jogszabályi változás a KÉSZ módosítását indokolja.*

- (3) \*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben – kiegészítő rendelkezést is beleértve – nem végezhető
- a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
  - b) telepengedély-köteles tevékenység,
  - c) telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a 6. sz. mellékletben felsorolt tevékenység.

*Változás indoklása: Jogszabályszerkesztés előírásainak való megfelelés miatti pontosítás.*

- (4) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen a 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművek tárolása nem megengedett.
- (5) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek minden önálló rendelkezési egységhez – a gépjárműtároláson túl - legalább nettó 5,0 m<sup>2</sup> alapterületű, épületen belüli tároló területet kell kialakítani. Ha a tároló területe a gépjárműtároló területével közösen kerül kialakításra, akkor a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű tárolásának legkisebb alapterületi méretén felül parkolóhelyenként legalább nettó 4,0 m<sup>2</sup> alapterülettel kell nagyobb legyen.

(6) \*

- (7) \* Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendelkezés nélkül [a \(2\) bekezdés szerinti kereskedelmi, szolgáltató\(b\), c\), d\), e\), f\), g\)](#) rendelkezésű épület, önálló rendelkezési egység kizárólag

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, ~~KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI~~), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/~~XVI~~) határos telkek területén, vagy ezektől csupán szervizút választja el, 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 [kereskedelmi, szolgáltató\(2\) bekezdés szerinti b\), c\), d\), e\), f\), g\)](#) rendelkezésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

*Változás indoklása: A közigazgatási határon túli közlekedési területek esetében is alkalmazható legyen az előírás, illetve szerkesztési módosítás mellett szóhasználati pontosítás történik.*

- (8) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendelkezés nélkül – a (6) bekezdésben foglalt eseteken túl – az egészségügyi alapellátást végző – önkormányzattal szerződésben lévő – egészségügyi szolgáltatás rendelkezés elhelyezhető.

- (9) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendelkezésű épület nem helyezhető el.

- (10) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben
- a) 2000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekterület esetén egy,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> telekterület felett 2000 m<sup>2</sup>-enként egy-egy, de legfeljebb kettő főépület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

[\(10a\) 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.](#)

*Változás indoklása: A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépületre vonatkozó rendelkezések kiegészítése történik.*

- (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.

*Változás indoklása: A nagy (4000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek) az elhelyezhető bruttó alapterület tekintetében nagyobb „építészeti szabadságot” kapnak. A telekméret nagyságából adódóan a br. alapterület növekedése településképi szempontból nem meghatározó.*

- (12) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- 1000 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott szerinti,
  - 1000 m<sup>2</sup> és 2000 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén
    - az 1000 m<sup>2</sup> telekterületre az a) pont szerinti,
    - az 1000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott beépítettség 60%-a,
  - 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén
    - a 2000 m<sup>2</sup> telekterületre a b) pont szerinti,
    - a 2000 m<sup>2</sup> feletti területre számítva 5%,

amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

- (13) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban, valamint az elő és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.
- (14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület
- épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,
  - gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
  - \* nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen, kivéve, ha a meglévő főrendeltetésű épület beépítési vonala (homlokzati síkja) mögött a melléképület nem helyezhető el.
- (15) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 5,0 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m lehet.
- (16) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telkek közterület felőli határvonalán legfeljebb kettő gépkocsi bejáró helyezhető el, bejárónként max. 3,5 m szélességgel vagy összevonva egy bejáró, legfeljebb 6,0 méter szélességgel.
- (17) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a terepszint alatti gépjármű lejáró és lépcső 1,0 m-nél mélyebb szakaszának területét a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.
- (18) \* A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben - szabadon álló épület elhelyezése esetén - az oldalkertre néző homlokzaton, annak számításánál figyelembe veendő felület legnagyobb magasságának értéke kizárólag abban az esetben haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, ha
- a magassági méretkülönbség a 10%-ot nem haladja meg és az oldalkert mérete a magassági méretkülönbség mértékének legalább felével - az érintett homlokzati szakaszon - növekszik vagy
  - az oldalkert mérete - az érintett homlokzati szakaszon - legalább az oldalkertre néző homlokzat legmagasabb pontjának mértéke.
- (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.

*Változás indoklása: 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. (Kérelmet lásd.: LK.4.)*

(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.

~~(20)~~(21) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

Változás indoklása: Sorszámozás javítása történik, a bekezdés utolsó mondata új bekezdés lesz.

### Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1)

#### 48.§

(1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

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

(3) \*

~~(4) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet el nem érő és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telekkel szomszédos építési telkek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,0 m-re csökkenthető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben az a létrejövő épületnek

- a) az átlagos épületmagassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- b) az oldalkertre néző homlokzat magassága nem haladja meg a 6,0 m-t, és
- c) legalább a 3,0 m-es oldalkert biztosítható.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a 14,0 m telekszélességet meghaladó és 14,0 méter telekszélességnél keskenyebb telkekkel szomszédos építési telek esetében az épületek közötti telepítési távolság 6,75 méterre csökkenhető szabadonálló épület-elhelyezés esetében, amennyiben a keskeny építési telken

- a) az épületnek az átlagos épületmagassága, és
- b) az oldalkertre néző homlokzat magassága
- c) legalább 3,0 m-es az oldalkertje, de

nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

- a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
- b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(8) \*Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új-új~~ építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

(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.

Változás indoklása: 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. (Kérelmet lásd.: LK.22.)



**Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, középintenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet  
(Lke-1/XVI/SZ2)****49.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.
- (2) \* Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, amely nem tartalmazhat fő rendeltetesként ~~kereskedelmi, szolgáltató~~ 47.§ (2) b)-g) szerinti ~~funkeiótrendeltetést.~~
- (4) ~~Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.~~

*Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.*

- (5) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet Temesvári utca - Sarkad utca - Szent Korona utca - övezethatár által határolt építési telkein az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.
- (6) \* Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új új~~ építés esetén 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

*Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.*

**Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet  
(Lke-1/XVI/SZ3)****50.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.
- (2) \* ~~Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
- (3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetéstevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

*Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.*

- (4) \*
- (5) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben
- a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
- b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (6) ~~Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt építési telkein a kialakítható megengedett legkisebb területe 700 m<sup>2</sup>.~~

*Változás indoklása: Az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt területre vonatkozó előírás az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezeti előírások közül törlésre kerül, az Lke-1/XVI/SZ7-eshez kerül áthelyezésre, mivel a szabályozási terv az utóbbi építési övezetbe sorolja a területet. Erre a területre vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg nem követett le, így ez a változás tulajdonképpen hibajavításnak számít.*

- (7) \* Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, ~~levő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

*Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.*

**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.

*Változás indoklása: új építési övezet létrehozása a cél, hogy a kialakult állapot rendezhetővé váljon. Cél, hogy a meglévő vendéglátó, kereskedelmi egységek, valamint a tervezett szállás rendeltetés működőképessé váljon településrendezési szempontból. (Kérelmet lásd.: LK.10-14.)*

**Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4)**

**51.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.  
(2) \* ~~A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~  
(3) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

*Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.*

- (4) \*  
(5) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben  
a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és  
b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.  
(6) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.  
(7) \* Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

*Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.*

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

*Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)*

**Kertvárosias lakóterület, aprótelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ5)**

**52.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.  
(2) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti tevékenység rendeltetés nem létesíthető.  
(3) \* ~~Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

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

*Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.*

(5) \*

- (6) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein övezeteiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

- a) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de nem lehet nagyobb a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél,  
b) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.

- (7) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

- a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat,  
b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

- (8) \* Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetben, a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

*Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.*

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

*Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)*

### **Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, társasházias beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ6)**

#### **53.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein 800 m<sup>2</sup> telekterületenként helyezhető el egy épület, amelyben legfeljebb négy önálló rendeltetési egység alakítható ki.  
(2) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve épületenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.  
(3) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein belül legfeljebb 0,6 m magas kerítés létesíthető.  
(4) Az Lke-1/XVI/SZ6 építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.  
(5) Az Lke-1/XVI/ SZ6 építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

### **Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet (Lke-1/XVI/SZ7)**

#### **54.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.  
(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.  
(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.  
(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>.

*Változás indoklása: Az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt területre vonatkozó előírás az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezeti előírások közül törülésre kerül, az Lke-1/XVI/SZ7-eshez kerül áthelyezésre, mivel a szabályozási terv az utóbbi építési övezetbe sorolja a területet. Erre a területre*

vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg nem követett le, így ez a változás tulajdonképpen hibajavításnak számít.

- (3)(4) \*Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

#### Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O1)

##### 55.§

- (1) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 m.
- (2) \* ~~Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
- (3) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.

- (4) \*
- (5) \* Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.
- (6) \* Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800-m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken egy a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.

- (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.

Változás indoklása: 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. (Kérelmet lásd.: LK.22.)

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

Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)

#### Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O2)

##### 56.§

- (1) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.
- (2) \* ~~Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
- (3) \* Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Emellett Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

*Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.*

(4) \*

(5) \* Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.

(6) \* Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

*Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.*

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

*Változás indoklása: Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletről (OTÉK-ból) „kikerült” a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén előírással kezeli a problémát. Felmerült az igény egyéb, oromfalas épületekkel rendelkező, alacsony épületmagasságú építési övezetek esetében az előírás szükségessége. (Kérelmet lásd.: LK.43.)*

### Kertvárosias lakóterület, Ó-Cinkota, hagyományos építési övezete (Lke-1/XVI/O3)

#### 57.§

(1) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

(2) \* ~~Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~

(3) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

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

*Változás indoklása: A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírás és az előírt önálló rendeltetési egységek számok összhangba hozatala.*

(5) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein jellemzően 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.

*Változás indoklása: A mai klímavizonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása. (Kérelmet lásd.: LK.4.)*

(7) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a lakóépületek, az épületek földszinti padlóvonala a járdaszinthez képest nem lehet 1,0 m-nél magasabban kialakítva.

(8) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések kizárólag legalább 80%-ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal.

(9) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezetben, ~~a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből~~ új építés esetén a 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken ~~egy a~~ személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

*Változás indoklása: OTÉK-kal való összhang megteremtése.*

### Kertvárosias lakóterület, zárt sorú beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/Z)

#### 58.§

(6) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 10,0 m.

- (7) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (8) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (9) Az Lke-1/XVI/Z építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- c) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb,
  - d) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.

#### **Kertvárosias lakóterület, egylakásos, ikres beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/IK)**

##### **59.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 12,0 m.
- (2) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó színterületen helyezhető el.
- (4) Az Lke-1/XVI/IK építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- a) 600 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telkek esetén 30%, de a beépített bruttó alapterület 150 m<sup>2</sup>-nél nem lehet nagyobb,
  - b) 600 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 25%.

#### **\*Kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS1)**

##### **60.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein az épületek közötti távolság legalább 7,5 méter.
- (2) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül – kettőnél több főépület elhelyezhető.
- (3) \*Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.
- (4) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.
- (5) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein legfeljebb három huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületszint létesíthető.
- (6) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

#### **\* Kertvárosias lakóterület, új többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS2)**

##### **61.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül – kettőnél több főépület elhelyezhető.
- (2) \* Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.
- (3) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.
- (4) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein az előkertben lábon álló kerti tető nem helyezhető el.
- (5) \* Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

#### **Kertvárosias lakóterület, intézményi, zöldfelületi jellegű építési övezet (Lke-1/XVI/I-Z)**

##### **62.§**

Az Lke-1/XVI/I-Z építési övezet építési telkein kizárólag a 46. § (2) bekezdés b), c), d) és g) pontjai szerinti rendeltetés helyezhető el.

#### **Kertvárosias lakóterület, templom építési övezete (Lke-1/XVI/T)**

##### **63.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Az Lke-1/XVI/T építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.
- (3) \* Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

**(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.**

*Változás indoklása: 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 paramétereiktől 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). (Kérelmet lásd.: LK.62.)*

**Kertvárosias lakóterület, intézményi építési övezet (Lke-1/XVI/INT)**

**64.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein – lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.
- (3) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül – kettőnél több főépület elhelyezhető.
- (4) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladhatja.
- (5) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető.<sup>2</sup>
- (6) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.

*Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.*

**Kertvárosias lakóterület, közkert övezete (Lke-1/XVI/KK)**

**65.§**

- (1) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert -, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.
- (3) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein a 47.§ (2) a)-f) rendeltetés nem helyezhető el.

**Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H/XVI) általános előírásai**

**66.§**

- (1) A kiemelt jelentőségű helyi központ területe a Szabályozási terven Vt-H/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lakó és olyan kerületi szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A kiemelt jelentőségű helyi központ területébe tartoznak a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok.
- (2) Kiemelt jelentőségű helyi központ területe építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - f) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kiemelt jelentőségű helyi központ területe építési övezeteinek építési telkein több épület elhelyezhető.

<sup>2</sup> OTÉK előírásaitól megengedőbb előírás. Az FRSZ 20.5 (2) bekezdés h) pontja - az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély - alapján lehetséges a kertvárosias lakóterületen általában, kivéve az Lke-1/XVI/INT építési övezetet, itt OTÉK-tól való eltérés kérése szükséges.

- (4) A kiemelt jelentőségű helyi központ területe építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Helyi központ, piac építési övezete (Vt-H/XVI/P)**

##### **67.§**

A Vt-H/XVI/P építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

#### **Helyi központ, középiskola építési övezete (Vt-H/XVI/O)**

##### **68.§**

- (1) A Vt-H/XVI/O építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.  
(2) A Vt-H/XVI/O építési övezet 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű építési telek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

#### **Helyi központ, sport rendeltetésű építési övezet (Vt-H/XVI/S)**

##### **69.§**

- (1) A Vt-H/XVI/S építési övezet építési telkein kizárólag a sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.  
(2) A Vt-H/XVI/S építési övezet építési telkein a sport rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.

#### **Helyi központ, kulturális létesítmények építési övezete (Vt-H/XVI/K)**

##### **70.§**

A Vt-H/XVI/K építési övezet építési telkein építési övezet telkein az ~~6366~~§ (2) f) rendeltetés nem helyezhető el.

*Változás indoklása: Hibás hivatkozás javítása.*

#### **Helyi központ, speciális, vegyes rendeltetésű építési övezet (Vt-H/XVI/V)**

##### **71.§**

A Vt-H/XVI/V építési övezet építési telkein kizárólag sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

#### **Helyi központ, közkert övezete (Vt-H/XVI/KK)**

##### **72.§**

- (1) Az Vt-H/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület – közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.  
(2) Az Vt-H/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.  
(3) Az Vt-H/XVI/KK építési övezet telkein az ~~6366~~§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.

*Változás indoklása: Hibás hivatkozás javítása.*

#### **Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) általános előírásai**

##### **73.§**

- (1) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven Vi-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.  
(2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:  
a) igazgatási, iroda;  
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;  
c) kulturális, közösségi szórakoztató;  
d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;  
e) lakó;  
f) sport  
rendeltetést tartalmazhat.  
(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) pont szerinti rendeltetések



megléte vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

- (4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló vagy épületen belüli üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, amennyiben
- közúti közlekedési területtel (KÖu), kötőtpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
  - az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (5) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ1)**

##### **74.§**

~~(1)~~ A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein [legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el.](#)

~~(2)~~ a) ~~lakó~~ Lakó rendeltetés nem helyezhető el, ha az építési telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI, KÖu-3/XVI/P), a kötőtpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el,

~~(3)~~ (1) ~~b)~~ legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el, az a) pontban foglalt kivétellel.

~~(4)~~ (2) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a meglévő, igazgatási, nevelési, oktatási rendeltetés esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15,0 m.

*Változás indoklása: Rendelkezés átstrukturálása történik.*

#### **Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ2)**

##### **75.§**

(1) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterületű építési telek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

(3) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egészségügyi, szociális rendeltetésű épület esetén

- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 24,0 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 10%,
- a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 85%.

(4) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet KÖu-3/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén

- az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,2,
- a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 0,4.

(5) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet Ev/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén

- az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 2,0,
- a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,0.

#### **Intézményi, zárt sorú beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/Z)**

##### **76.§**

(1) A Vi-2/XVI/Z építési övezetben lakó rendeltetés

- a KÖu/XVI/2, KÖu/XVI/3, KÖu/XVI/4 közúti közlekedési területtel határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 20%-án,
  - egyéb úttal határos építési telken az épület nettó szintterületének legfeljebb 50%-án,
- de legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/Z építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés az épület földszintjén - közterület felőli oldalon nem helyezhető el.

*Változás indoklása: Szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.*

### **Intézményi, lakódomináns építési övezet (Vi-2/XVI/L)**

#### **77.§**

- (1) A Vi-2/XVI/L építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb
  - a) egy, ha a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés lakó rendeltetés nélkül
  - b) három, ha a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés a lakó megléte mellett vagy azzal egyidejűleg
  - c) kettő, ha csupán lakó rendeltetés kerül kialakításra.
- (2) A Vi-2/XVI/L építési övezet építési telkein egy épület helyezhető el.

### **Intézményi, kastély építési övezete (Vi-2/XVI/K)**

#### **78.§**

A Vi-2/XVI/K építési övezet építési telkein önálló lakóépület elhelyezhető.

### **Intézményi, vegyes rendeltetésű építési övezet (Vi-2/XVI/V)**

#### **79.§**

- (1) A Vi-2/XVI/V építési övezet építési telkein lakó rendeltetés legfeljebb a nettó szintterület 25%-án helyezhető el.
- (2) A Vi-2/XVI/V építési övezet építési telkein üzemanyag-töltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület, parkolóház nem helyezhető el.
- (3) A Vi-2/XVI/V építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.

### **Intézményi, sport rendeltetésű építési övezet (Vi-2/XVI/S)**

#### **80.§**

A Vi-2/XVI/S építési övezet építési telkein a kizárólag sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el, parkolóház kivételével.

### **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.**

*Változás indoklása: Segesvár utcai játszótér „közkert” övezetbe sorolása. (Kérelmet lásd.: KKI.4.)*

### **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/XVI) általános előírásai**

#### **81.§**

- (1) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület a Szabályozási terven Vi-3/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (2) Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) igazgatási, iroda;
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - e) lakó;
  - f) sportrendeltetést tartalmazhat.

- (3) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Alapellátást biztosító, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ1)**

##### **82.§**

- (1) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.  
(2) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.  
(3) A Vi-3/XVI/SZ1 építési övezetben építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

#### **Alapellátást biztosító, vegyes rendeltetésű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-3/XVI/SZ2)**

##### **83.§**

- (1) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó és szállás jellegű rendeltetés huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílása az épület földszintjének közterület felőli oldalán nem helyezhető el.  
(2) A Vi-3/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés elhelyezhető, amennyiben a nettó szintterület legalább 30%-án kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesül.

#### **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/XVI) általános előírásai**

##### **84.§**

- (1) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz-1/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területbe a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában.  
(2) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:  
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;  
b) kereskedelmi, szolgáltató;  
c) igazgatási, iroda;  
d) oktatási;  
e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;  
f) sport  
rendeltetést tartalmazhat.  
(3) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.  
(4) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.  
(5) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési telkein állandó piac rendeltetés nem helyezhető el.  
(6) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.  
(7) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezet (Gksz-1/XVI/1)**

##### **85.§**

A Gksz-1/XVI/1 építési övezet Veres Péter út menti telkein a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 2,0.

**Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) általános előírásai****86.§**

- (1) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a Szabályozási terven Gksz-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület elsősorban a raktározáshoz, termeléshez kapcsolódó gazdasági célú területek, melyek munkahelyi területek.
- (2) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;
  - d) oktatási;
  - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
  - f) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (4) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein állandó piac rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést, energiaellátást szolgáló terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.
- (7) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (8) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
- (9) \* A Gksz-2/XVI/2 építési övezet Kövirózsa utca - Legény utca - Bem apó utca - Védő utca - Vívó utca - Gordonka utca - Guzsaly utca - Pesti határút - Sárgarózsa utca által határolt építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2500 m<sup>2</sup>, és a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 1,5.
- (10) \* A Gksz-2/XVI/4 és Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került telek be nem építhető része, az elő-, oldal- és hátsókerthoz ennek határvonalától veendő figyelembe. A telek be nem építhető részének területén belül, valamint a telek be nem építhető részének szabályozási vonallal közös határán kerítés és egyéb építmény nem létesíthető.
- (11) \* A Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein a szabályozási terven jelölt helyen, a szabályozási vonaltól mért 5 méteres teleksávon belül fasor létesítendő. A szabályozás végrehajtása után a fasor területe a kialakuló építési telek előkertjébe beszámítható.

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK****87.§**

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Ezek a következők:

- a) Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek/XVI)
- b) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon/XVI)
- c) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl/XVI)
- d) Temető területe (K-T/XVI)

e) Vízkezelési területek

(K-Vke/XVI)

**Különleges terület– Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek/XVI) általános előírásai****88.§**

- (1) A különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Szabályozási terven K-Rek/XVI jellel jelölt építési övezet, melybe azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sport rendeltetés mellett az azokat kiszolgáló rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.
- (2) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) sport;
  - b) a sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás vagy azzal kombinált más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb az általános funkcióra megengedett szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (6) Különleges terület - nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (7) A különleges terület – nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

**Különleges, szabadidős, rekreációs rendeltetésű építési övezet (K-Rek/XVI/1)****89.§**

- (1) K-Rek/XVI/1 építési övezet építési telkein kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 350 m<sup>2</sup> nettó alapterületen helyezhető el.
- (2) K-Rek/XVI/1 építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

**Különleges terület – Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon/XVI) általános előírásai****90.§**

- (1) Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület a Szabályozási terven K-Hon jellel jelölt építési övezet, melybe a honvédelmi, kiemelt fontosságú honvédelmi, valamint az egyéb, nemzetbiztonsági célra szolgáló területek tartoznak.
- (2) Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) honvédelmi,
  - b) a honvédelemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (4) A különleges terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

**Különleges terület – Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl/XVI)  
általános előírásai**

**91.§**

- (1) A különleges terület – közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület a Szabályozási terven K-Közl/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak, a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek, valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezését biztosítja.
- (2) Különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) közlekedési;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteiben a kereskedelmi rendeltetés legfeljebb az általános funkcióra megengedett szinterület 5%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) A különleges terület - közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

**Különleges terület – Temető területe (K-T/XVI) általános előírásai**

**92.§**

- (1) A különleges terület – temető területe a Szabályozási terven K-T/XVI jellel jelölt építési övezet, amelybe a kerület temetői, valamint azok fejlesztési területei tartoznak.
- (2) Különleges terület – temető területe építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) temetkezés létesítményeihez kapcsolódó,
  - b) egyéb hitéleti,
  - c) az a)-b) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – temető területe építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Különleges terület – temető területe építési övezet építési telkein harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (5) Különleges terület – temető övezetben síremléket fedett, részben nyitott vagy zárt szerkezettel lefedni tilos.
- (6) A különleges terület – temető területe építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

**Különleges terület – Vízkezelési területek (K-Vke/XVI) általános előírásai**

**93.§**

- (1) Különleges terület - vízkezelési terület a Szabályozási terven K-Vke/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.
- (2) Különleges terület - vízkezelési terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) vízkezeléssel, vízgazdálkodással kapcsolatos technológiai;
  - b) szolgáltató;
  - c) igazgatási, irodai;
  - d) szolgáltató;
  - e) az a)-d) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló

- f) lakó  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - vízkezelési terület építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) A különleges terület - vízkezelési terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## VIII. FEJEZET

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 94.§

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

- a) Zöldterület
- aa) Közpark (Zkp/XVI)
- b) Erdőterületek
- ba) Védelmi (Ev/XVI)
- bb) Közjóléti (Ek/XVI)
- c) Mezőgazdasági területek
- ca) Általános mezőgazdasági terület (Má/XVI)
- cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk/XVI)
- d) Vízgazdálkodási terület:
- da) Folyóvizek medre és partja (Vf/XVI)
- db) Állóvizek medre és partja (Vá/XVI)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
- ~~ea)~~ Temető (Kb-T/XVI)
- ~~ea)~~~~eb)~~ Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez/XVI)
- f) Közúti közlekedési területek
- fa) meglévő gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-1/XVI)
- fb) meglévő és tervezett I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-2/XVI)
- fc) meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3/XVI)
- fd) meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4/XVI)
- fe) meglévő és tervezett parkolóterület (KÖu-3/XVI/P)
- g) Kötőtpályás közlekedési terület
- ga) meglévő kötőtpályás közlekedési terület (KÖk/XVI).
- h) Természetközeli terület
- ha) Természetközeli terület (Tk/XVI).

*Változás indoklása: Fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés.*

### ZÖLDTERÜLET (Zkp/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 95.§

- (1) Zöldterület-közpark a Szabályozási terven Zkp/XVI jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a kerület klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület-közpark övezetben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterület-közpark övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsi tároló nem helyezhető el.

### **Zöldterület, nagytelkes övezet (Zkp/XVI/1)**

#### **96.§**

Zkp/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 2%;                   |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 2%;                   |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 75%.                  |

### **Zöldterület, oktatási jellegű övezet (Zkp/XVI/2)**

#### **97.§**

Zkp/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                   |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 7,5 m;                |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%;                   |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 70%.                  |

### **Zöldterület, kistelkes övezet (Zkp/XVI/3)**

#### **98.§**

Zkp/XVI/3 övezetben épület nem helyezhető el.

## **VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **99.§**

- (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev/XVI jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a kerület és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) Ev/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló, magasles, erdei kilátó nem helyezhető el.

## **KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET (Ek/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **100.§**

- (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében kizárólag a közérdekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű épületek:
  - a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
  - b) vendéglátó,
  - c) pihenést és testedzést szolgáló,
  - d) ismeretterjesztő,
  - e) sportoláshoz kapcsolódó.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

### **Közjóléti rendeltetésű erdőterület, általános övezet (Ek/XVI/1)**

#### **101.§**

(1) Ek/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 100.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                              | szabadonálló;            |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 1%;                      |



- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;  
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;  
f) zöldfelület legkisebb mértéke: 80%;  
g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,015.
- (2) Ek/XVI/1 övezetben az építmény-elhelyezés egyéb feltételei a következők:  
a) a ténylegesen érvényesíthető beépítés a 4. mellékletben szereplő képlet szerint, az erdőtelepítés vagy a meglévő erdő arányában történhet;  
b) épület kizárólag a beépíthető telekrészen belül helyezhető el;  
c) építmény a 4. mellékletben szereplő képlet alapján számított erdősítést követően helyezhető el.
- (3) Ek/XVI/1 övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Ek/XVI/1 övezetben a szabályozási terven jelölt 8 m szélességű beépíthető telekrész területén elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 15 m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Ek/XVI/1 övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.
- (6) Ek/XVI/1 övezetben legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetésű a beépített, beépítésre kerülő nettó szintterület legfeljebb 10%-án helyezhető el.

### Közjóléti rendeltetésű erdőterület, Naplás-tó övezete (Ek/XVI/2)

#### 102.§

- (1) Ek/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:  
a) a kialakítható telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;  
b) a beépíthető telek legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>;  
c) a beépítés módja: szabadonálló;  
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;  
e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;  
f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;  
g) zöldfelület legkisebb mértéke: 90%;  
h) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,015.
- (2) Az Ek/XVI/2 övezetben az elhelyezhető épület bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

### Közjóléti rendeltetésű erdőterület, ismeretterjesztő övezet (Ek/XVI/3)

#### 103.§

- Ek/XVI/3 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:  
a) a beépíthető telek legkisebb területe: 2.000 m<sup>2</sup>;  
b) a beépítés módja: szabadonálló;  
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;  
d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;  
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%;  
f) zöldfelület legkisebb mértéke: 70%;  
g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,15.

### Közjóléti rendeltetésű erdőterület, természetközeli övezet (Ek/XVI/4)

#### 104.§

- (1) \*Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.
- (3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlekes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.
- Változás indoklása: A Zsemlekes út menti terület a korábbi építésjogi 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. (Kérelmet lásd.: LK.20.)*
- (4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.

Változás indoklása: Az önálló telken fekvő játszótereken a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni. (Kérelmet lásd.: KKI.7-9.)

## **TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **104/A.§**

- (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Tk/XVI övezetben kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:
- terület fenntartását biztosító,
  - pihenést és testedzést szolgáló,
  - ismeretterjesztő,
  - 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) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 100.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;            |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 0,2%;                    |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,5 m;                   |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0%;                      |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 90%;                     |
| g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:    | 0,015.                   |
- (6) Tk/XVI övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet.
- (7) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.
- (8) Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés f) pontját nem kell figyelembe venni.

Változás indoklása: Fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés, a természetközeli területfelhasználásnak megfelelően, (a MATrT és az OTÉK előírásait figyelembe véve), valamint az önálló telken fekvő játszótereken a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni. (Kérelmet lásd.: KKI.7-9.)

## **ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **105.§**

- (1) A Szabályozási terven Má/XVI jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; rendeltetést tartalmazhat.

### **Általános mezőgazdasági terület, általános övezet (Má/XVI/1)**

### **106.§**

Má/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:                  | 30.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;           |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 3%;                     |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 4,5 m;                  |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0%.                     |

**Általános mezőgazdasági terület, gazdasági jellegű övezet (Má/XVI/2)****107.§**

Má/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 10.000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;           |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 10%;                    |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 6,0 m;                  |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 0%.                     |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke:                          | 80%.                    |

**KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mk/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI****108.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk/XVI jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
  - a) kertészeti termelés;
  - b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Mk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

a) a beépíthető telek legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup> ;
b) a beépítés módja:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	1%;
d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	4,5 m;
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:	0%;
f) zöldfelület legkisebb mértéke:	80%;
g) az építhető nettó alapterület legfeljebb 15 m <sup>2</sup> lehet.	
- (4) Mk/XVI övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (5) Mk/XVI övezetben az előkert legkisebb mértéke 10 m.

**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (Vá/XVI és Vf/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI****109.§**

- (1) Vízgazdálkodási területek a következők:

a) állóvizek medre és partja	(Vá/XVI)
b) folyóvizek medre és partja	(Vf/XVI)
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ (Kb-T/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI****110.§**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T/XVI jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezetben síremléket fedett, részben nyitott vagy zárt szerkezettel lefedni tilos.
- (4) A Kb-T/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	10.000 m <sup>2</sup> ;
---	-------------------------

b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:	30 m;
c) a beépítés módja:	szabadonálló;
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	2%;
e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	7,5 m;
f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:	2%;
g) a megengedett legnagyobb szintterület:	0,02.

**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 övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.**

*Változás indoklása: Fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés.*

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (KÖu és KÖk/XVI)**

**111.§**

- (1) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok helyezhetők el.
- (2) Közlekedési területen üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.
- (3) Közlekedési területen zóldsáv kialakítható, utcafásítás végezhető.
- (4) Közlekedési területen elhelyezhető épület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 7,5 m.
- (5) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja és az 5. melléklet tartalmazza.
- (6) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (7) A KÖk/XVI övezetben a kereskedelmi rendeltetés egy épületben nem haladhatja a 200 m<sup>2</sup> nettó szintterületet.
- (8) A KÖu-3/XVI/P övezetben épület nem helyezhető el.

**IX. FEJEZET**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**112.§**

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet 26. § (2) bekezdésének d) pontja; 40. § (5) bekezdése; 42. § (4) bekezdése; 48. § (4) bekezdése; 49. § (3) bekezdése; 50. § (2) bekezdése; 51. § (2) bekezdése; 52. § (3)-(4) és (6) bekezdése; 55. § (2) bekezdése; 56. § (2) bekezdése; 57. § (2) bekezdése; 58. § (4) bekezdése, valamint az 59. § (4) bekezdése 2018. szeptember 30-án lép hatályba.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelete a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló hatályát veszti.

Budapest Főváros XVI. kerület, 2018. ....

Polgármester

Jegyző

Kihirdetve:

Budapest Főváros XVI. kerület, 2018. ....

Jegyző

# JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterület határ

## A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa
- Belterületbe vonható terület határa

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)	Megengedett legnagyobb szinterület
			általános funkcióra (szomsz.)
			parkolási funkcióra (szomsz.)

- ( ) üszótelkes beépítés esetén alkalmazandó beépítési paraméter
- Ln-3/XVI** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
  - Ln-T/XVI** Nagyvárosias telesszerű lakóterület
  - Lk-2/XVI** Késvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
  - Lk-T/XVI** Késvárosias telesszerű lakóterület
  - Lke-1/XVI** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
  - Vt-H/XVI** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
  - Vi-2/XVI** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
  - Vi-3/XVI** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület
  - Gksz-1/XVI** Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
  - Gksz-2/XVI** Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
  - K-Rek/XVI** Különleges terület - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
  - K-Hon/XVI** Különleges terület - Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
  - K-Közl/XVI** Különleges terület - Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
  - K-T/XVI** Különleges terület - Temető területe
  - K-Vke/XVI** Különleges terület - Vízkezelési területek

## ÖVEZETEK

- Zkp/XVI** Zöldterület - közpark
- Ev/XVI** Védelmi erdőterület
- Ek/XVI** Közjóléti erdőterület
- Má/XVI** Általános mezőgazdasági terület
- Mk/XVI** Kertés mezőgazdasági terület
- Vf/XVI** Vízgazdálkodási terület - folyóvizek medre és parti sávja
- Vá/XVI** Vízgazdálkodási terület - állóvizek medre és parti sávja
- Kb-T/XVI** Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető
- KÖu/XVI** Közlekedési terület - Közúti
- KÖk/XVI** Közlekedési terület - Kötőtpályás

- KÖu-1/XVI** Meglévő gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖu-2/XVI** Meglévő és tervezett I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖu-3/XVI** Meglévő és tervezett II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- KÖu-4/XVI** Meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Kerületi jelentőségű út területe (egyéb út)
- KÖk/XVI** Kötőtpályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Erdőterület

## A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

### ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Beépíthető telekrész
- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Építési vonal
- Építési határvonal

## EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határa és férőhelyszáma
- Kötelező fásítás
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút
- Kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra
- Tervezett kerékpárút
- Kötőtpályás közösségi közlekedés nyomvonala

- Közhasználat céljára átadható terület
- Közterület zöldfelületként megtartandó része
- Építési övezet zöldfelületként megtartandó része
- Közműsáv
- Út céljára fenntartott terület
- Méretezés
- Magánút településrendezési szerződés alapján létesíthető terület határa

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

Védőtávolság

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa és száma
- Fokozottan védett régészeti lelőhely határa és száma

## HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Budapest fővárosi helyi védett épület
- Helyi egyedi védett épület
- Helyi egyedi védett műtárgy (kerítés, kapuzat)
- Helyi egyedi védett műtárgy

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Ex lege védett forrás
- Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe
- Tájkepvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- Fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű védett természeti érték (fasor)

## KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Szennyvízáttemelő
- Vízműkút
- Villamosenergia állomás
- 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
- Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás

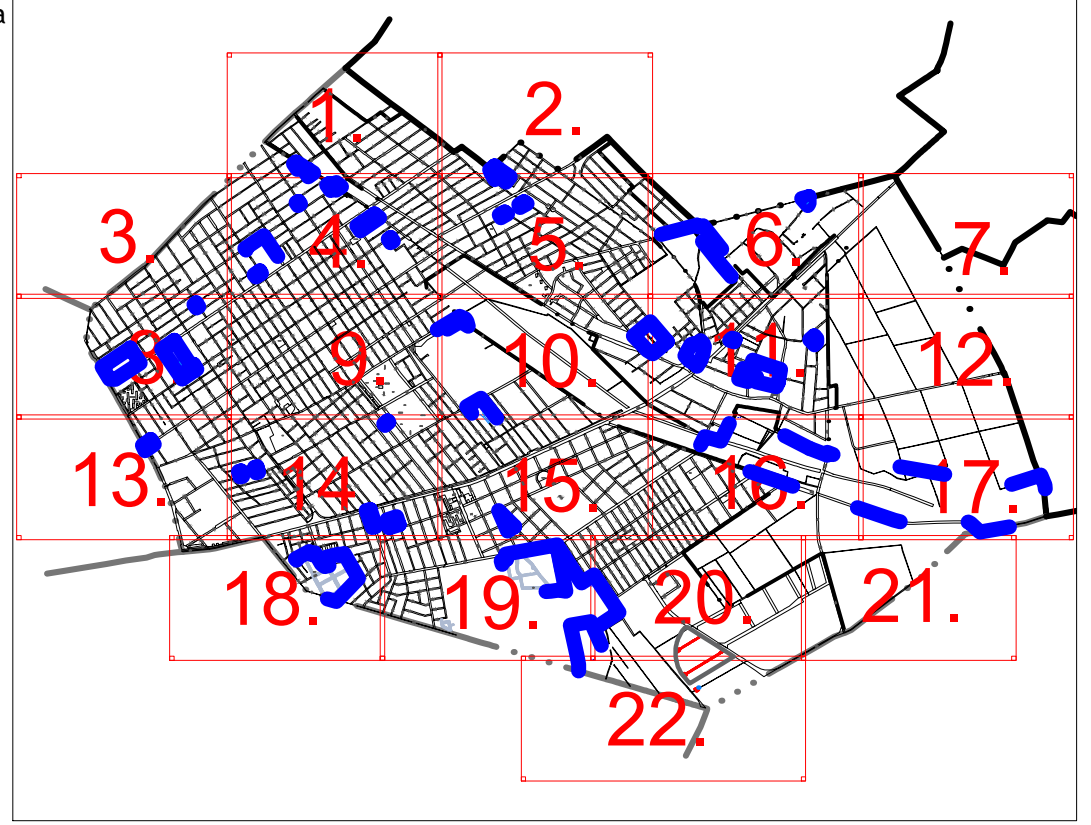
## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Különszintű vasúti kereszteződés
- Gyalogos vasúti átjáró
- Gyalogos aluljáró
- HÉV állomás
- HÉV megálló
- Meglévő felüljáró
- Tervezett felüljáró
- Egykori zártkert határa
- Vízfelület
- Jelentős fasor

- Vízgazdálkodási területbe nem sorolt vízfolyás, ideiglenes vízfolyás
- Magas talajvízállású terület, 1 m
- Magas talajvízállású terület, 2,5 m
- Magánút céljára fenntartott terület, magánút
- Geodéziai nem bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület



### VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/335-9079

<b>Településtervezés</b>	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Horváth Ágnes, okl. településmérnök, okl. tervező építészmérnök (TT 01-6397) Oláh Péter Ciprián, okl. településmérnök
<b>Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem</b>	Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282) Ronyecz Zsófia, okl. tájépítészmérnök
<b>Közlekedés</b>	Macsinka Klára, okl. közlekedésszervezőmérnök (13-1017 KÉ-K, Tkö) (MOBIL CITY Bt.)
<b>Közműellátás</b>	Bíró Attila, okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.) Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (MK: 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)
<b>Munkatárs</b>	Végh Anna - okl. településmérnök Fóthi Annamária - okl. településmérnök

## BUDAPEST XVI. KERÜLET

### KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

Budapest XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete.../2023. (... ) önkormányzati rendelete a ... kerületi építési szabályzatáról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

**A .../2023. (... ) önkormányzati rendelet 2. melléklete**

2023 február	VZM 1753/22	BP16_SZT_230211.dwg
--------------	-------------	---------------------