

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**

**Képviselő-testületének**

**23/2018. (VI. 15.) Önkormányzati rendelete**

**a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról<sup>1</sup>**

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

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §** (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §** A rendelet alkalmazásában

- Eredeti építéskori állapot:* Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
- Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
- Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
- Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyep pótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
- Kapubehajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
- Kioszk:* A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvény szerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló

---

<sup>1</sup> A 23/2018. (VI. 15.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendeletet az 58/2018. (XII. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet módosította.

tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.

7. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
8. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
9. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
10. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
11. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
12. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. FEJEZET

### FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

#### 3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

**3. §** Az 1. mellékleten közterületi fásítással jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken el kell telepíteni.

#### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

**4. §** (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel  
a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10 %, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

## **5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

**5. §** (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12 %-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

## **6. A táj és természeti környezet védelme**

(1)<sup>2</sup>

(2) Az *1. mellékleten* jelölt Megtartandó fa kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

## **7. A zöldfelületek kialakítása**

**6. §** (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15 %-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

## **8. Közműekre vonatkozó általános előírások**

**7. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 9. § figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

**8. §** (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcatornával ellátott területen.

(2) Közcatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

---

<sup>2</sup> A 6. § (1) bekezdését az 58/2018. (XII. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 11. § (2) bekezdésének h) pontja hatályon kívül helyezte.

## 9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

**9. §** (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2)-(3) bekezdések figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telkek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

**10. §** (1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telkek burkolt vagy beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2)-(3) bekezdések figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telkek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

**11. §** (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## 11. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

**12. §** Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

### III. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 12. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

**13. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon kioszk vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) KÖu-3, KÖu-4 jelű övezet járdáin a kioszk vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75 %-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a kioszk vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

**14. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetek járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter.

### IV. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 13. Telekalakítás

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

(2) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

**16. §** (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

**17. §** (1) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10 %-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

**18. §** A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## V. FEJEZET

### A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 14. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

- 19. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a *3. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- (3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni.
- (4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:
- a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
  - b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,
  - c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,
  - d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,
  - e) az építési telken lévő védett épület vagy az *1. mellékleten* jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.
- (5) Többszintes, zártosú beépítési módú építési telken a meglévő épület közterülethez csatlakozó szintjén kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150 m<sup>2</sup> kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.
- (6) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50 %-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként (K+R) kell kialakítani.
- (7) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

#### 15. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

- 20. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhelyük után egy autóbusz telken belüli elhelyezési kötelezettségét kell biztosítani az alábbi esetekben:
- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egységnél, és
  - b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén.
- (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett

#### 16. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

- 21. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

#### 17. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

**22. §** (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubeajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

## **18. Magánutakra vonatkozó előírások**

**23. §** Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

## **19. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

**24. §** (1) Építési telek közötti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közötti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

## **20. A légitözlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások**

**25. §** Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

# **VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

## **21. A beépítésre vonatkozó általános előírások**

**26. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hidépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

**27. §** Az *1. mellékleten* jelölt Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalra kell helyezni az épület adott homlokzati hosszának legalább 70 %-át.

**28. §** Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

**29. §** A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával legfeljebb 10 %-kal csökken.

**30. §** Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

**31. §** 1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**32. §** (1) Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,

b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

(2) A Böszörményi úttal határos ingatlanok esetében a közterület felőli homlokzatra nyíló meglévő járműtároló helyiség rendeltetése kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésre változtatható meg.

**33. §** (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 m lehet.

**34. §** Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

## **22. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások**

**35. §** (1) A zárt sorú beépítésű területeken a garázs kapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az *1. melléklet*en Építési hely, Építési vonal vagy Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési hely – amennyiben az *1. melléklet* azt másképp nem jelöli – a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épületrész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 12 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az *1. melléklet* előkertet határoz meg, a fenti 50 %-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú tömbökön belül a telekhatárokon áthúzódó, terepszint alatti teremgarázs létesíthető.

**36. §** A *2. melléklet*ben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha

a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és

b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja.



Ebben az esetben a párkánymagasság a b) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

**37. §** Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

**38. §** Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 125 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 125 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

### **23. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

**39. §** (1) A lakóterületeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50 %-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet eltérni

a) az *1. mellékleten* jelölt építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett, vagy jelentős fás növényzettel fedett telek esetén,

e) több épület elhelyezése esetén,

f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,

g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,

h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15 %-ot,

i) meglévő épület bővítése esetén,

j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.

(3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20 %-a.

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az *1. mellékleten* ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

### **24. Melléképítmények elhelyezése**

**40. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,

d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) kerti építmény,

d) komposztáló,

e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

**VII. FEJEZET**  
**AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI**

**25. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

**41. §** Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

**26. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai**

**42. §** (1) A terület rendeltetésszerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.

(3) A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**VIII. FEJEZET**  
**NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK (Ln)**

**27. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)**

**43. §** Az Ln jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m<sup>2</sup>-e után.

**28. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) építési övezetei**

**44. §** Az Ln-2 jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda és
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

**45. §** (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg

- a) az Ln-2/XVI-2, Ln-2/XVI-3, Ln-2/XVI-4, Ln-2/XVI-5 jelű építési övezetekben a 6000 m<sup>2</sup>-t,
- b) az Ln-2/XVI-1 jelű építési övezetben a 4000 m<sup>2</sup>-t.

(2) Az Ln-2/XVI-2, Ln-2/XVI-3, Ln-2/XVI-4, Ln-2/XVI-5 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetés csak a pincészinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető.

(3) Az Ln-2/XVI-3 és Ln-2/XVI-4 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(4) Az Ln-2/XVI-5 jelű építési övezet területén az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, az érintett közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató és kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

**46. §** Az Ln-2/XVI-3, Ln-2/XVI-4 jelű építési övezetekben a Böszörményi út menti telkek előkertjén kerítés nem létesíthető.

**47. §** Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## IX. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (Lk)

### 29. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

**48. §** (1) Az Lk-1 jelű építési övezetekben – az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezet kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m<sup>2</sup>-e után. Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 5 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el a 21. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Lk-1/XVI-1 jelű építési övezetben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

### 30. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei

**49. §** (1) Az Lk-1 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

**50. §** Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg

- a) az Lk-1/ XVI-2, Lk-1/ XVI-3 és Lk-1/ XVI-4 jelű építési övezetben a 2000 m<sup>2</sup>-t,
- c) az Lk-1/ XVI-1 jelű építési övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

**51. §** Az Lk-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

## **X. FEJEZET**

### **INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)**

#### **31. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei**

**52. §** (1) A Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 és Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetek területén

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- f) igazgatási,
- i) irodai és
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 és Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetekben lakó rendeltetés az épületek földszintjén nem megengedett.

(3) A Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

(4) A Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetben meglévő épületben vendéglátó rendeltetés elhelyezése esetén gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

**53. §** Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2/XVI-1, Vi-2/XVI-2 és Vi-2/XVI-3 jelű építési övezetben a 2000 m<sup>2</sup>-t.

**54. §** A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. *melléklet* 3. pontja tartalmazza.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

## **XI. FEJEZET**

### **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

#### **32. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

**55. §** (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(3) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

- (4) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (5) Az övezet területén kiosk kivételével épület nem helyezhető el.

### **33. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

- 56. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (3) Az övezet területén kiosk kivételével épület nem helyezhető el.

### **34. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

- 57. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) 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.
- (3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

### **35. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

- 58. §** (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén kiosk kivételével épület nem helyezhető el.

## **XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK**

### **36. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések**

- 59. §** (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.
- (2) Zöldterületet létesíteni, átépíteni csak közterület-alakítási terv alapján lehet.

### **37. Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)**

- 60. §** (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:
- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,

- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

**61. §** A Zkp/Kk és Kt-Zkk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. *melléklet* 4. pontja tartalmazza.

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **38. Záró rendelkezések**

- 62. §** (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.  
(2) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**63. §** Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1h) bekezdéssel:

„(1h) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt területére.”

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella sk.**

jegyző

**Pokorni Zoltán sk.**

polgármester

A rendelet 1. melléklete (Szabályozási tervlap) a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítési Irodáján, valamint az Önkormányzat honlapján (<http://minerva.bp12ker.hu/minerva/bp12ker/internet.php>) tekinthető meg.

## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### 1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XVI-1	1000	-	-	Z	45	35	65	1,60 (+0,30 <sup>T</sup> )	0,70	11,5	12,5
3.	Ln-2/XVI-2	1000	-	-	Z	30 (60 <sup>S</sup> )	50 (20 <sup>S</sup> )	65	1,60 (3,00 <sup>S</sup> ) (+0,20 <sup>T</sup> )	0,70	12,5	16,0
4.	Ln-2/XVI-3	1000	-	-	Z	40 (75 <sup>S</sup> )	30	80	2,40 (4,40 <sup>S</sup> ) (+0,30 <sup>T</sup> )	0,70	12,5	17,0
5.	Ln-2/XVI-4	1000	-	-	Z	40 (75 <sup>S</sup> )	15	80	2,40 (4,40 <sup>S</sup> ) (+0,30 <sup>T</sup> )	0,70	12,5	17,0
6.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
7.	Ln-2/XVI-5	1000	-	-	Z	60	20	100	3,60	4,00	12,5	22,0
8.	<sup>T</sup> : Tetőtér beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szinterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.											
9.	<sup>S</sup> : Saroktelek esetén alkalmazható érték.											

### 2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-1/XVI-1	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,50	0,50	5,5	7,5
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Lk-1/XVI-2	1000	-	-	Z	25	55	65	0,90 (+0,15 <sup>T</sup> )	0,50	11,5	12,5
4.	Lk-1/XVI-3	1000	-	-	Z	30 (50 <sup>S</sup> )	35 (20 <sup>S</sup> )	50 (65 <sup>S</sup> )	1,10 (1,50 <sup>S</sup> )	0,50	3,5	12,5
5.	Lk-1/XVI-4	1000	-	-	Z	45	35	65	1,60 (+0,30 <sup>T</sup> )	0,70	11,5	12,5
10.	<sup>T</sup> : Tetőtér beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szinterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.											
11.	<sup>S</sup> : Saroktelek esetén alkalmazható érték.											



### 3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/XVI-1	10000	-	-	SZ	10	60	20	0,35	0,50	7,5	10,5
3.	Vi-2/XVI-2	5000	-	-	SZ	40	30	60	1,00	0,50	7,5	12,0
4.	Vi-2/XVI-3	1000	-	-	SZ	40	25	60	2,80	1,00	18,0	22,5

### 4. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Zkp/Kk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5
3.	Kt-Zkk	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

### 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 2 vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1.000 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

## **1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek**

### **Fővárosi helyi védettségű építmény:**

8258/13, 8258/1

### **Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes:**

8248/1, 8248/2, 8248/3, 8248/6, 8248/7, 8248/8, 8248/9, 8248/10, 8248/11, 8248/12, 8248/13, 8248/14, 8248/15, 8248/16, 8248/17, 8248/18, 8248/19, 8248/20, 8248/21, 8248/22, 8248/23

### **Helyi – kerületi – védett épületek:**

8249/3

### **Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:**

8261/1, 8261/ 2, 8261/3, 8261/4, 8261/5, 8261/6, 8261/7, 8261/8, 8261/9, 8261/10, 8261/11, 8261/12, 8261/13, 8261/15, 8261/16, 8261/17, 8261/19, 8261/20, 8261/21, 8261/22, 8261/23, 8261/24, 8261/25, 8261/28, 8261/29, 8262/8, 8262/9, 8262/10, 8262/11, 8262/12, 8262/13, 8262/14, 8262/15, 8262/18, 8262/19, 8262/23, 8262/24, 8262/25, 8262/26, 8262/27, 8262/28