

BUDAPEST

II. KERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

KÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT 2.0

2023

-rendelettervezet korrektúrával

komplett dokumentáció partnerségi egyeztetésre / véleményezésre

2024. február

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 28/2019. (XI.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

/Egységes szerkezetben a 20/2021. (V. 27.), a 6/2022. (II.25.), a 9/2022. (IV. 01.), valamint a 20/2023. (V. 31.) önkormányzati rendeletekkel/

ÖNK_Y_(igény száma): Önkormányzati igény

P_Y_(észrevétel száma): Partneri kérelem

T: Tervezői javaslat / megjegyzés

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotási hatáskörében, 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 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017.(II.24.) önkormányzati rendelet szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:¹

ELSŐ RÉSZ - BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET – A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZÉSI RENDELKEZÉSEI

1. A rendelet alkalmazása

- 1. §** (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Budapest Főváros II. kerület (a továbbiakban: Kerület) közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (2) A Rendelet hatálya nem terjed ki a 8. mellékletben ábrázolt Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre.
- (3) Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** előírásait és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet**² (a továbbiakban: **OTÉK**) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelete (a továbbiakban: **FRSZ**) együttes betartásával.
- (4) ³⁴A Rendelet hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szabályozza (a továbbiakban TKR), melyeket együtt kell alkalmazni a jelen Rendelettel.
- (5) Jelen Rendelet mellékletei a következők:
1. melléklet: Az SZ-M1. rajzjelű Szabályozási Terv M=1:2.000 méretarányú 1-27. sorszámú térképszelvényeken
 2. melléklet: Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
 3. melléklet: Az *utcai párkánymagasság vonalának* megengedett legnagyobb magassági értéke egyes zártosorú beépítési módú területeken M=1:3.000 méretarányú térkép
 4. melléklet: A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
 - 4.a. melléklet: A *parkolási kötelezettség* eltérő szabályozású területei M=1:10.000 méretarányú térkép
 - 4.b. melléklet: A személygépjárművekre vonatkozó *parkolási kötelezettség*- táblázat
 - 4.c. melléklet: A telken elhelyezendő kerékpártároló férőhelyek számának előírása – táblázat
 - 4.d. melléklet: A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása – táblázat
 5. melléklet: Korlátozással és védelemmel érintett területek
 - 5.a. melléklet: Korlátozással érintett területek M=1:10.000 méretarányú térkép
 - 5.b. melléklet: Védelemmel érintett területek M=1:10.000 méretarányú térkép
 6. melléklet: Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja

¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 1. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

² A Rendeletben alkalmazott OTÉK településrendezési követelményeitől való eltérésekhez az Állami Főépítész az BP/1002/00103-4/2019 ügyiratszámú és XXIV/19-103/2019 Hiv. számú levelében hozzájárult a 314/2012. (XI.8.) Kr.28. § (3) bekezdésében foglaltak szerint.

³ Módosította: 20/2021. (V. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. 05 28.

⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- g) 7. melléklet: Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmező ábrái
 - h) 8. melléklet: A Rendelet hatálya alá nem tartozó területek lehatárolása
- (6) Az **1. melléklet** szerinti Szabályozási Terv
- a) kijelöli az építési övezeteket és az övezeteket,
 - b) meghatározza a kötelező szabályozási elemeket,
 - c) tájékoztatás céljából tartalmazza a más jogszabályok által elrendelt elemeket – (védelmek és korlátozások),
 - d) rögzíti a javasolt (irányadó) – nem kötelező – szabályozási elemeket, és
 - e) feltünteti a térképi ábrázolást segítő tájékoztató elemeket.
- (7) A Szabályozási Terv (6) bekezdés c) és e) pontokban meghatározott tartalma a Rendelet módosítása nélkül változhat.
- (8) ⁵A 6. mellékletben rögzített elővásárlási jog sajátos jogintézménynek az időbeli hatálya annak a településrendezési célnek a megvalósulása, melynek elérése érdekében megállapításra került. A településrendezési cél fennállását legalább 3 évente felül kell vizsgálni, amennyiben az már nem áll fenn, gondoskodni kell az elővásárlási jog Rendeletből és az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 2. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E Rendelet alkalmazásában:

1. alapintézmény

a lakosság alapszintű ellátásához szükséges oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, valamint igazgatási intézmény;

2. ⁶alapszintű növénytelepítési mérték

olyan növényekkel kialakított zöldfelület, melynek minden megkezdett 100 m²-re számítva legalább 1 db fa és legalább 40 db cserje jut, és a fennmaradó felület gyeppel, talajtakaró vagy ezek együttese;

3. albedó érték

a felszín fényvisszaverő képességének mutatószáma;

4. apartmanház

nem önálló rendeltetési egységeket tartalmazó kereskedelmi szálláshelyként üzemeltetett épület, mely legalább 30 m² nettó hasznos alapterületű apartman-egységekből áll (nappali, háló, konyha, fürdőszoba stb.);

5. általános szintterület

az építményszintek összesített bruttó alapterülete a parkolási célú területek nélkül;

6. általános szintterületi mutató

az *általános szintterület* és a telek területének hányadosa (m²/m²);

7. csatlakozó párkánymagasság

az épületcsatlakozástól számított, [a 15 méteres szélességet meg nem haladó homlokzat esetén 3,0 méteres sávban, a 15 méteres szélességet meghaladó homlokzat esetén](#) a homlokzat szélességének legalább 1/5-én, de [minimum 3,0 maximum 5,0](#) méteres sávban mért párkánymagasság (lapostetős épületnél párkányvonal-magasság), vagy az ugyanezen szakaszon mért eltérő párkánymagasságok (lapostetős épületnél párkányvonal-magasságok) átlagos értéke;

P_1: A Gül Baba türbe szomszédságában található ingatlan az adottságok miatt egyedi előírásokat igényel. A Szabályozási Terven újonnan alkalmazásra kerül a csatlakozó párkánymagasság jelölés. Ezekkel összhangban javasolt a fogalom pontosítása.

8. csurgótávolság

oldalhatáros épület-elhelyezés esetében a telek oldalhatára és a telekhatárral jellemzően párhuzamos homlokzati fal közötti, oldalkertnek nem számító, 1,0 méter, vagy annál kisebb távolság;

9. első kert [7. melléklet 12. ábra]

nyúlványos telek kialakításakor a visszamaradó telek hátsó határa felé eső telekrész;

10. eltéréssel szabályozott építési vonal

az utcai térfal meghatározására szolgáló – meghatározott eltéréssel szabályozott – építési vonal, melyen az épület homlokzata a szélességének a Rendeletben meghatározott arányával kell, hogy álljon;

11. építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része

az építési hely azon része, melyen belül kizárólag terepszint alatti vagy – a tornác kivételével – a beépítés mértékébe nem beszámító épületrész létesíthető;

12. építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal

a Szabályozási Terven jelölt olyan szabályozási vonal, melynek térbeli helyzetét a meglévő építmény, tereptárgy alapján kell meghatározni;

13. extenzív zöldtető

8–20 cm termőréteggel vagy könnyített szerkezetű talajjal létesülő egyszintes növényállományú *zöldtető*;

14. félintenzív zöldtető

21-40 cm termőréteggel létesülő egyszintes növényállományú *zöldtető*;

15. főépület

az a főépítmény, mely *általános szintterületének* több mint a felében a telek építési övezetben, övezetben megengedett rendeltetések befogadására szolgál, és nem számít *kiszolgáló épületnek*;

16. FRSZ alapján rögzített szabályozási vonal

az FRSZ-ben jelölt területigényt biztosító szabályozási vonal;

17. gépészeti helyiség

a felvonógépház, továbbá az épület hűtési-, fűtési-, melegvíz-ellátási-, szellőzési-, és oltási rendszeréhez szükséges gépészeti berendezések céljára létesített helyiség;

18. gyeprácsos felület

műanyagráccsal megerősített, gépjárművel is járható zöldfelületet;

19. homlokzati sík

⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

a homlokzati fal(szerkezet) külső síkja, melyen túlnyúlhat az erkély, *zárterkély*, előtető, árnyékoló, párkány, lábazat, díszítő tagozat, legfeljebb 0,5 méter kiállású és 2,0 méter szélességű rizalit;

20. intenzív zöldtető

40 cm vastagságot meghaladó termőréteggel létesülő, két- vagy háromszintes növényállományú *zöldtető*;

21. ⁷irányadó szabályozási vonal

közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonalat;

22. járdavonal [7. melléklet 1. ábra]

a *Pmu vonal* helyét meghatározó függőleges síknak és a rendezett terepnek a metszésvonala a telek szélességében;

23. kialakult előkert [7. melléklet 1. ábra]

a beépült építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), valamint a meglévő *főépület*nek a homlokvonala legközelebbi *homlokzati síkja* és a terep metszésvonala továbbá a telek oldalhatárai által határolt területsávja;

24. kialakult előkert mélysége [7. melléklet 1. ábra]

megegyezik a *kialakult előkert* területsávjának homlokvonalra merőleges átlagos mélységével;

25. kiszolgáló épület

az a főépítmény, mely a telek övezetben, építési övezetben megengedett rendeltetésével nem ellentétes kiegészítő rendeltetést szolgál: gépjárműtároló (garázs), műhely, mosókonyha, nyári konyha, kerti szauna, télikert, továbbá egyéb, a *főépület*et szolgáló tárolóépület;

26. közhasználatú terület

nem közterületi ingatlan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 54. § (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze;

27. közösségi használatú játszótér, sportpálya

közterületen vagy *közhasználatú területen*, továbbá oktatási, szociális és sport-rekreációs intézmény telkén lévő játszóterület vagy sportterület;

28. lapostetős épület párkányvonal-magassága

a lapostetős épület egy adott homlokzatának a terepcsatlakozási vonalára állított függőleges síktól vízszintesen mért 2,0 méteres sávba eső homlokzatfelületének/homlokzatának legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól mérve [7. melléklet 14. ábra];

29. magassági idom

a *Pmu értékű utcai párkánymagasság vonalára* illesztett, meghatározott hajlásszögű ferde sík és az ahhoz kapcsolódó vízszintes sík, mely síkok fölé épületrészek az előírások szerinti esetben, meghatározott mértékben és módon nyúlhatnak;

30. ⁸

31. nyitott sarok

zárt sorú beépítési módú saroktelek esetében az épület utcai homlokzata a közterületi sarokponttól mindkét utca irányából teresedést képezve, hátrébb helyezkedik el;

32. nyitott udvar

zárt sorú beépítési mód esetén az épület utcai homlokzatának az építési vonalhoz vagy a közterületi határhoz képest hátrébb elhelyezkedő szakasza által képzett udvar, ahol az udvar mélysége nagyobb, mint a közterülettel párhuzamos szélessége;

33. parkolási kötelezettség

a telek és a telken lévő építmények rendeltetészerű használatához szükséges telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma;

34. parkolási szintterület

az építményszintek parkolási célú területrészeinek összesített bruttó alapterülete;

35. parkolási szintterületi mutató

a *parkolási szintterület* és a telek területének hányadosa (m^2/m^2);

36. Pmu érték

az *utcai párkánymagasság vonalának* megengedett legnagyobb magassági értéke;

37. sorgarázs

legalább három önálló rendeltetési egységből álló, egymás mellett soroltan kialakított, egymástól belső határfallal elválasztott, önálló bejáratokkal rendelkező garázsok;

38. teraszház

a telek természetes – a tervezett épület hosszában legalább 25%-os – lejtéséhez illeszkedő, azt lépcsőzetesen követő építményszintekkel kialakított épület, ahol az építményszintek a lejtő emelkedésének irányában lépcsőzetesen visszahúzza

⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 3. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

sorolódnak úgy, hogy az építményszint egyik része alatt maga a talaj, másik része alatt egy másik építményszint helyezkedik el [7. melléklet 13. ábra];

39. terepszint alatti beépítettség mértéke

a telken álló épület 1,0 méternél alacsonyabb, részben vagy egészben terepszint alatti épületrészének legnagyobb kiterjedésű, az 1,0 méteres vízszintes sík alatt mért vetületi területeinek összege és a telek területének hányadosa;

40. tetőkert

a lapostetős épület vagy épületrész zárófödémén létesülő, elsősorban emberi tartózkodás céljára szolgáló járható kert;

41. utcai homlokzat elhelyezési sávja

a Szabályozási Terven a telek előkertí építési határvonala mentén kijelölt teleksáv, amelyen belül az utcai homlokzatnak állnia kell;

42. utcai párkánymagasság vonala (Pmu vonal)

a *magassági idom* meghatározására szolgáló, a *járdavonaltól* előírt távolságban lévő vízszintes vonal;

43. vendéglátó terasz

rendeltetési egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér, amely lehet közterületen is;

44. zárterkély

egy emeleti helyiséghez tartozó, négy- vagy sokszöghasáb, henger-, vagy hengerrész alakú, a homlokzat síkjából vagy az épület sarkából kiugró, minden irányból zárt, nyílászáróval ellátott, tetővel (magas-, vagy lapos), vagy zárófödémén terasszal lezárt, a homlokzatsíkból konzolosan kinyúló építményrész;

44a.⁹ zöldhomlokzat

az épület falain, vagy közvetlenül az előtt elhelyezett, növényzettel borított, kúszónövényekkel, ültetődény-soros, vagy függőleges gyökérszárú rendszerekkel kialakított függőleges szerkezet;

45. zöldtető

a *tetőkert* meghatározott vastagságú termőrétegű és növényállományú zöldfelülete.

3. § A Szabályozási Terven jelölt egyes elemek alkalmazására vonatkozó előírások – ha [az építési övezet](#), a Szabályozási Terv, vagy az egyes karakteres részterületekre vonatkozó Hatodik rész kiegészítő előírása (**továbbiakban: Hatodik rész kiegészítő előírás**) másként nem rendelkeznek –

P 5: A Lke-2/SZ-17 övezetben a 15900/24 ingatlanon a meglévő épület által már igénybevett területre vonatkozó övezeti előírás meghatározhatósága az „erdő pufferterülete” lehatároláson belül

- a) „területbiztosítás” lehatárolás területén épület nem helyezhető el, a területbiztosítás távlati céljának megvalósíthatósága érdekében;
- b) a „közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” jelölés lehatárolásának területén
 - ba) a zöldfelület aránya legalább 40% legyen, melynek megállapításánál a szórt, nem szilárd burkolat legfeljebb a lehatárolás területének 15%-ig vehető figyelembe zöldfelületként, vagy
 - bb) a ba) alpontban meghatározott nagyságú felületen a fásítottság legalább 40%-os lombkorona fedettséget kell, hogy biztosítson,
 - bc) dísz-, pihenő- és játszókert létesíthető, de épület nem helyezhető el;
- c) az „erdő pufferterülete” lehatárolás telekre eső területén
 - ca) a természetesen kialakult növényállományt meg kell őrizni, annak hiányában biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*,
 - cb) burkolt felület nem alakítható ki,
 - cc) építmény – a kerítés, támfal, lépcső, rámpa, lejtő kivételével – nem helyezhető el;
- d) a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területén
 - da) alá nem épített zöldfelületet kell kialakítani kertként, parkként, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*,
 - db) a burkolt felület aránya nem haladhatja meg a lehatárolás területének az 1/5 részét, az 5. § (2) b) pont együttes betartásával,
 - dc) épület nem helyezhető el,
 - dd) a műemléki érték védelmével összefüggő kertrekonstrukció esetén a da) és db) alpontban foglaltaktól el szabad térni;
- e) a „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területe
 - ea) legalább 40%-ban alá nem épített zöldfelületként vagy pinceszint vagy földszint fölötti *intenzív zöldtetőként* alakítandó ki, és
 - eb) az építési hely figyelembevételével építhető be;
- f) a „Duna-parti városias sétány” kialakítása során
 - fa) a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani,
 - fb) a kialakítandó burkolt felületek szélessége
 - fc) a kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter,
 - fd) a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter,

⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 3. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- fe) az fb) pont szerinti szélességek kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthetők;
- g) ¹⁰
- h) ¹¹

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

MÁSODIK RÉSZ - AZ ÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

II. FEJEZET - AZ ÉPÍTÉSI KORLÁTOK, KÖZMŰFELTÉTELEK

3. Építési korlátozás felszínmozgás-veszélyes és meredek területen

4. § A kerület

- a) felszínmozgás-veszélyes – a Bécsi út – Frankel Leó út – Török utca – Margit krt. vonalától nyugatra fekvő – területein, továbbá
- b) a 25% átlagos lejtést meghaladó területein, valamint
- c) a Szabályozási Tervben vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** szerint meghatározott területein

új épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, építmények terhelési viszonyait megváltoztatni, az eredeti terepszint 3,0 méternél mélyebb megbontásával járó építési tevékenységet folytatni, vagy 1,0 méteres szintkülönbségnél nagyobb mértékű tereprendezési tevékenységet folytatni, csak a felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával, és a meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével szabad.

4. Építési korlátozás a barlangokkal érintett területen

5. § (1) Az – 1. és az 5.a. mellékleten feltüntetett – „A”, „B*” és „B” zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.
- (2) A karsztos terület barlangtani értékeinek megóvása érdekében a veszélyeztetettség mértéke alapján az 5. mellékleten és a Szabályozási Terven feltüntetett „A” és „B*” zónákban
- a) épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, vagy megszüntetni csak a legalább 10 m mélységig hatoló, üregkutatásra is kiterjedő *geotechnikai jelentés* megállapításainak ismeretében szabad,
 - b) a Szabályozási Terven jelölt *„jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület”* lehatároláson belül vízzáró burkolat nem létesíthető,
 - c) a természeti értékek védelme érdekében közművek kialakítására csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, mely kizárja, hogy ivóvíz, szennyvíz, gáz – akár meghibásodás esetén – a karsztba jusson,
 - d) a közműveket vízzáró minőségben, vízzáró csatlakozással, ellenőrizhető módon kell megépíteni,
 - e) a meglévő szikkasztókat fel kell számolni.
- (3) Az „A” zónában
- a) az építési tevékenységhez kapcsolódó vagy műszakilag szükséges terepmegebontáson túl további jelentős terepmegebontás nem történhet,
 - b) ha az építési övezet megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéke
 - ba) 20%-nál kisebb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének 20%-át,
 - bb) 20% vagy annál nagyobb, akkor a terepszint alatti, feletti beépítettség és az ezeken kívüli vízzáróan burkolt felületek együttesen sem haladhatják meg a telek területének terepszint felett megengedett beépítési mértékét 5%-kal nagyobb mértékben,
 - c) beépítésre nem szánt területen – a közlekedést szolgáló közterületek kivételével –
 - ca) vízzáróan burkolt felületek sem a felszínen, sem a felszín alatt nem létesíthetők
 - cb) a kerítés kivételével építmény nem helyezhető el,
 - d) bontást követő új épület vagy vízzáróan burkolt felület kialakítása a meglévő épület vagy vízzáróan burkolt felület helyének igénybevételével történhet.
- (4) ¹²A „B*” zónában az építési övezetekben a telek vízzáróan burkolt és terepszint alatt és fölött beépített összesített területének mértéke legfeljebb további 5%-al haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértékét.
- (5) ¹³A „B” zónában az építési övezetekben a telek vízzáróan burkolt és terepszint alatt és fölött beépített összesített területének mértéke
- a) legfeljebb 40% lehet, vagy,

¹² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 4. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹³ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 4. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- b) legfeljebb további 5%-al haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítési mértéket, amennyiben annak a 2. mellékletben vagy az építési övezet előírásában rögzített értéke meghaladja a 35%-ot, továbbá
- c) az a) és b) ponttól eltérően az **Ln-2/AI/Z-1** építési övezetben elérheti a 100%-ot, a **K-Rek/SZ-Sp-1** építési övezetben elérheti a 45%-ot,
- d) a **Te** jelű építési övezetekben a Rendelet hatálybalépése előtt kialakult, meglévő állapot szerint megtartható, akkor is, ha az meghaladja az a) és b) pontban meghatározott mértéket.

5. A telek természetes terepfelületének megváltoztatása, tereprendezés¹⁴

- 6. §** (1) A telek természetes terepszintjét megváltoztatni csak építési tevékenységgel összefüggésben, indokolt esetben megengedett.
- (2) Az telek természetes terepszintjének (1) bekezdés szerinti megváltoztatása során az eredeti terepfelület és a végleges rendezett terep szintkülönbsége – ha az övezeti előírás vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- a) a telken belül a szomszéd telek határától számított 3,0 méter széles sávban – a csapadékvíz saját telken belül tartásának biztosítása mellett – sem haladhatja meg a 0,3 métert, kivéve a c) pont szerinti esetben,
 - b) a telek a) pontban rögzített területén kívül
 - ba) a legfeljebb 5% eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,0 métert,
 - bb) az 5%-nál nagyobb eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,5 métert, kivéve a c) pont szerinti esetben,
 - c) kizárólag az épület rendeltetésszerű használata, vagy műszaki, biztonsági követelmények (csapadékvíz-elvezetés, állékonyság) biztosítása érdekében haladhatja meg az a) és b) pontban rögzített értékeket.
- (3) Rézsű kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy annak állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) Építmény bontása után a telek természetes terepfelületére jellemző viszonyokat kell kialakítani, kivéve, ha új építmény kerül az elbontott helyére.
- (5) ¹⁵ Angolakra legfeljebb egy építményszint bevilágítására és szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete nem haladhatja meg az 1,0 métert.

6. A közművesítettség feltételei

- 7. §** (1) Beépítésre szánt területen az építési övezetek építési telkein a **közműellátás mértéke és módja** a teljes közművesítettség.
- (2) Beépítésre szánt területen
- a) házi vízbekötés csak akkor létesíthető, ha közüzemi csatornahálózatra való rákötés megtörtént,
 - b) új villamos energia ingatlan-bekötés csak földalatti csatlakozás kiépítésével valósítható meg akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (3) Biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását.
- (4) ¹⁶ Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportárolót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. Ha erre a befogadó kezelője konkrét előírást nem ad, a záportároló méretét a telken létrejövő összes tető- és burkolt felület alapján kell meghatározni úgy, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani. A záportároló túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.
- (4a) ¹⁷ A (4) bekezdés szerinti tetőfelületbe a legalább 81 cm termőréteggel kialakított háromszintes növényállományú intenzív zöldtető felület legfeljebb ¼-ét nem kell beszámítani.
- (5) Az (utcai) nyílt árkos vízvezető hálózat felett – a saroktelek kivételével – telkenként legfeljebb egy kocsi behajtó létesíthető:
- a) legfeljebb 3,5 méter szélességgel, és
 - b) úgy, hogy az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, és víz-visszaduzzasztást nem okozhat.
- 8. §** (1) Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodásra szolgáló építmény akkor helyezhető el, ha azt a beépítési paraméterek lehetővé teszik, és továbbá ha:
- a) a vonatkozó jogszabályok szerinti egészséges ivóvízellátás biztosítható,
 - b) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosítható,

¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 5. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 6. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 7. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 7. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- c) a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek a (2) bekezdés szerint,
 - d) az építés helyét vízelöntés vagy tartós vízállás nem veszélyezteti.
- (2) Közcsatorna hiányában az (1) bekezdés szerinti építmény szennyvizének – környezetet nem károsító – kezelésére vonatkozó előírások és feltételek legalább a következők:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, akkor a szennyvíz zártrendszerű szennyvíztárolóba gyűjthető össze, ahonnan időszakonként a kijelölt ürítő helyre a szennyvizet elszállítják,
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, abban az esetben ha
 - ba) az egyéb előírások, korlátozások nem tiltják,
 - bb) a kisberendezés védőterülete nem nyúlik túl a telken,
 - bc) a tisztított vizet nem szikkasztják a talajba, azt a megfelelő felszíni befogadóba kell elvezetni,
 - bd) a befogadóba vezetendő tisztított víz tisztítási hatásfoka a vonatkozó jogszabályi feltételeknek megfelelő.
- (3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény elhelyezése és használata nem igényel szennyvízelvezetést, a terület közművesítetlen maradhat.
- (4) Utólag kiépített közcsatorna esetén – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen –
- a) az építmény csatornahálózatát a közcsatorna-hálózatra rá kell kötni,
 - b) a használaton kívüli zárt szennyvíztárolót le kell zárni, vagy el kell bontani.
- 9. §** (1) Az energiabiztosítás részben vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevételével is történhet.
- (2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű, valamint napenergia park csak akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy övezet azt lehetővé teszi.
- (3) A megújuló energiaforrás műtárgya – a (2) bekezdésben foglaltakon kívül – kizárólag építményen akkor helyezhető el, ha az építési övezet, az övezet vagy a TKR nem tiltja, a TKR településképi követelményeinek betartásával.
- (4) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya kültéri gépészeti berendezésnek működése zajhatással jár
- a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és
 - b) a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.

7. A városüzemeltetés mérnöki létesítményei

- 10. §** (1) Minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetés mérnöki létesítményei a (3) és (4) bekezdésben foglaltak együttes betartásával.
- (2) A városüzemeltetés mérnöki létesítményeinek elhelyezése, és azok számára önálló telek kialakítása során az építési övezet, övezet előírásait nem kell betartani.
- (3) A mérnöki létesítmények közül az önálló szennyvízátemelő, a köztisztasági célt szolgáló hintőanyag-tároló telep elhelyezése a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** szerint lehetséges.
- (4) A TKR-ben rögzített Nagyvárosias karakterű és a Kisvárosias karakterű meghatározó területeken a zárt sorú beépítésű módú építési övezetek menti közterületen, magánúton transzformátorállomás nem létesíthető, az új transzformátort épületen belül kell elhelyezni.

III. FEJEZET - KÖZTERÜLET, KÖZHASZNÁLAT, MAGÁNÚT, TELEK

8. Közterület

- 11. §** (1) **Közterület** csak a Szabályozási Terv területre vonatkozó rendelkezése alapján hozható létre, vagy szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható.
- (2) Kötelező érvényű a Szabályozási Terven feltüntetett szabályozási vonal, ami az általános szabályozási vonal jelölésén túl lehet
- épitményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – szabályozási vonal,*
 - FRSZ alapján rögzített – országos, vagy fővárosi célt szolgáló – szabályozási vonal,*
- melyek esetében az érintett telek akkor válik rendezetté, ha a szabályozási vonal kötelező végrehajtása megtörtént.
- (3) ¹⁸ Nem kötelező érvényű a Szabályozási Terven a javasolt szabályozási elemek között feltüntetett
- irányadó szabályozási vonal,*
 - épitményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal*
- melyek esetében a telek akkor is rendezettnek tekintendő, ha a szabályozási vonal szerinti telekalakítás elmarad, és amelyek – az övezeti előírás vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása hiányában – a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzik.
- (4) Új közúti közlekedést biztosító közterület kialakítása során
- a közterület szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalog-, vagy kerékpárutak kivételével – nem lehet kevesebb 10 m-nél,
 - biztosítani kell a kétoldali fasor helyét, amennyiben annak nincs műszaki akadálya,
 - biztosítani kell az akadálymentességet,
 - a c) ponttól eltérően kizárólag az út és járdafelület lejtése alakítható ki és csak abban az esetben, ha a terep természetes lejtése műszakilag nem teszi lehetővé az akadálymentes szabadtéri lejtő (lejtés) kialakítását.
- 12. §** (1) A gépjármű közlekedésre alkalmas közterület keresztmetszetének megváltoztatása, átépítése során a TKR együttes betartásával kell biztosítani
- legalább az egyik oldalon fasor helyigényét, vagy
 - egyéb növényzet telepítésének helyigényét
- kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, vagy műszaki adottságok azt nem tennék lehetővé.
- (2) Az út- és járdaburkolatok rekonstrukciója, átalakítása és felújítása során biztosítani kell
- az akadálymentességet – kivéve, ha az út és a járdafelület lejtése tekintetében az műszakilag nem alakítható ki –, és
 - a közművek egyidejű rekonstrukcióját.

9. Magánút

- 13. §** (1) **Építési tel(k)ek kialakítása**, megközelítése, kiszolgálása érdekében **magánút**
- kizárólag közforgalom elől el nem zárt és közhasználat céljára átadott magánútként létesíthető,
 - a közlekedési főhálózathoz közterülettel kell, hogy csatlakozzon,
 - kialakítása során a visszamaradó telekméret az építési övezet vagy az övezet előírásának meg kell, hogy feleljen, továbbá
 - akkor és ott létesíthető,
 - ahol a Szabályozási Terv a területét rögzíti, vagy egyéb eszközzel lehetővé teszi, valamint,
 - ¹⁹a Szabályozási Terven nem jelölt helyen akkor, ha az építési övezet előírása a telkek feltárása érdekében lehetővé teszi, vagy
 - beépítésre szánt területen lévő zárványtelek feltárása érdekében.
- (2) A legkisebb szélessége
- a gépjárművel való megközelítés biztosítására
 - legfeljebb 6 darab – telkenként csak egy rendeltetési egység elhelyezésére alkalmas – telek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6,0 méter,
 - 6-nál több telek vagy legfeljebb összesen 30 rendeltetési egység elhelyezésére alkalmas telek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 8,0 méter,
 - az aa) - ab) alponttól eltérő rendeltetésű telkek, vagy 30-nál több rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tevő telek vagy telkek megközelítése esetén legalább 10,0 méter,
 - a telek gyalogos megközelítésének biztosítására

¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 8. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- ba) legalább 3,0 méter,
- bb) gyalogossétány kialakítása céljából legalább 4,0 méter

kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.

- (3) A magánút legfeljebb 50 rendeltetési egységet szolgálhat ki, és műszaki kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében
- a) a nyomvonala egyenes vonalvezetésű kell, hogy legyen kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik,
 - b) a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékeinek elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
 - c) a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
 - d) a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (4) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan:
- a) nem építhető be, kivéve a gyalogos célú terület lefedését, ha azt a Szabályozási Terv vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** lehetővé teszi,
 - b) felülépíthető a közhasználat céljára átadott területre vonatkozó **14. §-ban** foglaltak betartásával,
 - c) csak akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált építési telek más módon megközelíthetővé vagy kiszolgálhatóvá válnak.
- (5) A magánúttal feltárt telek beépítésével összefüggő építési szabályok:
- a) magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
 - b) a Szabályozási Terven a magánút figyelembevételével rögzített építési helyet akkor is figyelembe kell venni, ha a Szabályozási Terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra,
 - c) a magánúttal feltárt területen belül a közhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

10. Közhasználatú terület

- 14. § (1) Közhasználat céljára átadott terület** (a továbbiakban: *közhasználatú terület*) létrehozásának szabályai az alábbiak:
- a) a nem közterületi ingatlan egy része akkor tekinthető közhasználatúnak, ha az arra vonatkozó Étv. 54. § (7) bekezdésében rögzítettek teljesülnek,
 - b) a Szabályozási Terven jelölt *közhasználatra javasolt telekrész* kialakítása nem kötelező,
 - c) *közhasználatú terület* kialakítható akkor is, ha a Szabályozási Terv azt nem jelöli.
- (2) *A közhasználatú terület* – ha az építési övezet, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –:
- a) közvetlenül a közterülethez kell, hogy csatlakozzon,
 - b) a földszinten vagy a terepszinten alakítandó ki,
 - c) területén – a magánút kivételével – a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
 - d) az építési helyen belül
 - da) a terepszint alatt beépíthető,
 - db) üvegtetővel, tetővel lefedhető,
 - dc) fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész,
 - dd) kialakítható árkádként, passzázsként, azok szerkezeti elemeivel (fal, oszlop) együtt,
 - e) az építési helyen kívül
 - ea) a terepszint alatt beépíthető,
 - eb) épületrész a **35. §** szerint nyúlhat fölé, mintha közterület lenne,
 - f) szélessége legalább 3,0 méter,
 - g) gyalogos úrszelvényének legkisebb magassági mérete 3,5 méter,
 - h) üvegtetővel való lefedése esetén az építési övezetben meghatározott beépítési mérték annak területével növelhető,
 - i) területén
 - ia) *vendéglátó terasz*, valamint
 - ib) kioszk – kizárólag a Szabályozási Terven meghatározott helyen – elhelyezhető.
- (3) **Közhasználatú terület** kialakítása esetén
- a) szintterületi mutató **kedvezmény** adható az **60. §** rendelkezései alapján, amennyiben azt az építési övezet előírása lehetővé teszi,

- b) a *közhasználatú területtel* határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak – a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.

11. A közterületen, magánúton, közhasználatú területen elhelyezhető kioszk, egyéb építmény, vendéglátó terasz

15. § (1) **Kioszk** állandó, nem időszakos jelleggel kizárólag a Szabályozási Terven meghatározott helyen létesíthető, az alábbi előírások szerint:
- a) kiosk
 - aa) kizárólag a legalább 14 méter széles közterületen, magánúton, vagy *közhasználatú területen* és a legalább 5 méter széles járdán helyezhető el
 - ab) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 9,0 m²-t,
 - ac) más épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából nem kapcsolható össze,
 - ad) ponyva- vagy sátorszerkezettel nem kapcsolható össze,
 - ae) nem zavarhatja a 20 m-es környezetében lévő földszinti és földszint feletti helyiségek, illetve rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát,
 - b) a *kioszk* által elfoglalt terület után visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv nélkül –
 - ba) nem lehet kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, és
 - bb) legalább 2,5 méter,
 - c) a *kioszk* gyalogos utcában akkor helyezhető el, ha a járda kiemelt szegély nélkül kerül kialakításra, és
 - ca) a *kioszk* szélessége nem haladja meg a gyalogos utca közterületi szélességének 1/5-ét, és
 - cb) a *kioszk* által elfoglalt terület után visszamaradó gyalogosfelület szélessége legalább 5 méter,
 - d) árusításra szolgáló *kioszk* esetében a b) és c) pont szerinti visszamaradó szélességet az ételfogyasztást szolgáló berendezések (állópult, asztal) által elfoglalt hellyel együtt is biztosítani kell,
 - e) *kioszk* sorolt kialakítással nem létesíthető,
 - f) *kioszk* nem létesíthető
 - fa) védett természeti területen és annak 20 méteres környezetében,
 - fb) műemlékként nyilvántartott közterületen és műemléki környezetben,
 - fc) védett épület közterületi homlokzatától mért 20-20 méteres távolságon belül,
 - fd) zöldterületbe sorolt területen,
 - fe) kialakult zöldfelületen,
 - ff) utólag a közterületi aluljáróban.
- (2) Meglévő *kioszk* nem bővíthető.
16. § (1) A Szabályozási Terven nem meghatározott helyen kizárólag a (2)- (10) bekezdésben foglalt egyes építmények létesíthetők az alábbi előírások szerint:
- (2) Rendezvényhez, vagy ünnepi vásárhoz kötött **időszakos kiosk**
 - a) kizárólag a rendezvény időtartamára,
 - b) sorolt kialakítással is elhelyezhető,
 - c) ponyva- vagy sátorszerkezettel nem kapcsolható össze,
 - d) talajhoz való rögzítése a térburkolatot maradandóan nem roncsolhatja,
 - e) elbontása után a térburkolat, zöldfelület eredeti állapota visszaállítandó.
 - (3) Nyilvános illemhely
 - a) felszín felett akkor létesíthető, ha az általa elfoglalt terület után a visszamaradó gyalogosfelület szélessége – a berendezési- és biztonsági sáv, továbbá a kiszolgálásra szolgáló területe nélkül – a KÖu övezetbe sorolt közterületen legalább 4,0 méter és nem lehet kisebb, mint a járdaszélesség 75%-a, egyéb közterületen legalább 2,0 méter,
 - b) terepszint alatti önálló nyilvános illemhelyként méret- és egységsszám korlátozás nélkül létesíthető,
 - c) létesítése kötelező a közterületi mélygarázsban, legalább 2-2 különmemű fülkével.
 - (4) Közterületi kerékpártárolók telepítésének előírásai:
 - a) járdára telepített esetben a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett visszamaradó – kerékpárral el nem foglalt – gyalogosfelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,75 méter legyen,
 - b) a kerékpár vázának rögzítését lehajolás nélkül biztosító, legalább 50-80 cm közötti magasságú elem telepítendő,
 - c) legalább 10 férőhely esetén esővédő tetővel lefedhető, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 3,0 métert.
 - (5) Az üzlethelyiségek előtti kereskedelmi célú **közterületi kitelepülés** esetén
 - a) az árubemutatásra szolgáló terület mérete nem haladhatja meg az eladótér méretét,
 - b) az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani,

- c) az utcaburkolat szintjéhez képest kiemelés, dobogó nem létesíthető.
- (6) ²⁰Nem helyezhető el a közterületen építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakó- vagy egyéb kocsik, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító pavilon, dohányárusítás, pénzváltás, vendéglátás, kereskedelem céljából az időszakos rendezvényhelyszínek, piaci árusítás céljára kijelölt területek kivételével.
- (7) Közösségi közlekedés megállójához kapcsolódó **utasváró és esővédő tető** kialakításának előírásai:
- az építménnyel el nem foglalt - gyalogosfelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,75 méter legyen,
 - az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 3,0 métert.
- (8) Egyes **köztárgyakra** vonatkozó elhelyezési szabályok:
- köztárgyat, telefonfülkét, közüzemi építményt** a járda berendezési sávjában kell elhelyezni,
 - személgépjármű** nem helyezhető el az épület homlokzati falán vagy közvetlenül annak falsíkja előtt a járdán,
 - önálló bankjegy automata, egyéb árusító automata** – a parkoló- és jegyárusító automaták kivételével - közterületen nem helyezhető el.
- (9) A **vendéglátó terasz** közterületen, **közhasználatú területen** vagy magánúton történő **elhelyezésének** szabályai:
- nem létesíthető **vendéglátó terasz**, amennyiben az a rendeltetési egység, amelyhez létesül, nem rendelkezik a vendégek számára használható illemhellyel, vagy legalább 50 méteren belül az illemhely lehetősége nem biztosítható,
 - a **vendéglátó terasz**
 - ²¹bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m²-t vendéglátó rendeltetési egységenként, kivéve, ha közterület alakítási terv (KAT) alapján létesül,
 - a közterületi burkolat szintjéhez képest kiemeléssel, dobogóval (podeszt) nem létesíthető,
 - nem téliesíthető, kivéve közterület alakítási terv alapján,
 - a vendéglátó egység földszinti homlokzata mentén alakítható ki, és nem zavarhatja az érintett épület bejáratainak, földszinti rendeltetési egységeinek, üzletportáljainak akadálytalan megközelítését,
 - a **vendéglátó terasz járdán való** elhelyezése után visszamaradó akadálytalan **gyalogosfelület szélessége** – a berendezési- és a biztonsági sáv, továbbá a felszolgálásra szolgáló terület nélkül – nem lehet kisebb a járdaszélesség felénél és
 - ²²a KÖU jelű övezetbe sorolt közterület esetén 2,0 méternél,
 - ²³
 - egyéb közterületi járdán vagy **közhasználatú területen** 1,5 méternél
 - a **vendéglátó terasz gyalogos utcában való** elhelyezése után visszamaradó akadálytalan **gyalogosfelület szélessége** nem lehet kisebb 3,0 méternél.
- (10) A **közterület alakítási terv** az (1)-(9) bekezdésben és a 15.§-ban foglaltakban nem szabályozott kérdésekben az elhelyezésről, és a szerkezeti kialakítás módjáról egyaránt rendelkezhet a TKR együttes betartásával.

12. Telekalakítás

- 17. § (1) Telekhatár-rendeztés, telekfelosztás esetén** – kivéve ha a **Hatodik rész kiegészítő előírása** vagy a Szabályozási Terv másképp rendelkezik – az építési övezet vagy övezet telekméreteire (telekszélesség, telekmélység, telekterület) a következő szabályok vonatkoznak:
- nem szabályos geometriájú telek telekalakítása során a minimális telekszélességet legalább az elő- és hátsókerter építési határvonal között szükséges biztosítani, ennél kisebb telekszélesség csak ezen a telekrészen kívül megengedett,
 - telekhatár-rendeztés** során, ha a kialakult telekméret vagy a kialakult beépítés nem teszi lehetővé a 2. melléklet megfelelő táblázata szerinti telekterület kialakítását, akkor a táblázat szerinti értéket 10%-kal csökkentve kell figyelembe venni,
 - telekfelosztás során** a kialakuló új telek az övezetben előírt telekterülethez képest legfeljebb 10%-kal kisebb területűre alakítható
 - ha a tömb azonos övezetbe sorolt kialakult telkeinek legalább 50%-a hasonlóan eltérő méretű,
 - ha a telek a közterület számára történő lejegyzés előtt megosztható lett volna, és a lejegyzés után a megosztáshoz szükséges minimális telekterület nem lenne biztosítható,
 - saroktelek esetében – ha a telek területe az előírtnak megfelel – az előírt legkisebb telekszélességet csak azon a telekhatáron kell betartani, amelyet a telekalakítás miatti változás érint,
 - átmenő telek akkor is megosztható, ha az övezetben meghatározott minimális telekszélességet nem éri el, de legalább 12 méter,

²⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 9. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²² Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- f) magánút, út vagy közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek kialakítása érdekében az építési övezet, az övezet paramétereit nem kell figyelembe venni.
- (2) Kizárólag a már kialakult állapotúnak tekinthető telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása során szükséges telekalakításnál a visszamaradó építési telekre a következő rendelkezések vonatkoznak:
- a visszamaradó telek területi, szélességi és mélységi mérete a Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási vonal által meghatározott méretű kell, hogy legyen, amely kisebb lehet az építési övezetben meghatározott méretnél,
 - a telek akkor is kialakítható, ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a paramétereit (a beépítettség és a szintterületi mutatói) eltérnek az övezeti határértékektől,
 - az a)-b) esetekben foglaltak kizárólag a szabályozási vonal által meghatározott telekméret csökkentés esetére vonatkoznak, azzal együttes telekhatár-rendezésből vagy telekfelosztásból adódó méretcsökkentésnél nem vehetők figyelembe,
 - beépítésre nem szánt területen a szabályozási vonal által meghatározott telekméretnek nincs alsó határa.
- (3) Telekhatáron jelölt övezethatár esetén, a két telek akkor vonható össze, amennyiben az eltérő övezetekben azonos rendeltetések létesíthetők.
- (4) Két övezetbe tartozó telken az övezetek beépítési paramétereit úgy kell figyelembe venni, mintha az övezethatár mentén telekhatár volna, melynek során
- a két telekrészre az eltérő övezetek paramétereit és az épület-elhelyezés előírásait külön-külön kell alkalmazni, és
 - egy telekrész akkor építhető be, ha a területe eléri az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretet.
- (5) Beépítésre szánt építési övezetbe és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén osztható meg.
- (6) A közterületi telkek egymással összevonhatók és a Szabályozási Terv szerinti övezet határok mentén megoszthatók. A telket érintő szabályozás végrehajtása esetén a már meglévő közterületi telekkel a leszabályozott új közterületrész összevonása nem kötelező.
- (7) Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások
- nyúlványos telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során,
 - nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha
 - a telektömb már túlnyomórészt felosztott, és a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg, vagy ha
 - mélygarázs vagy zöldterület létrehozása érdekében kerül sor a telektömb belsejében az új telek kialakítására,
 - a nyúlványos teleknek egynél több *teleknyúlványa* nem lehet,
 - a *teleknyúlvány* tengelye törtvonalú is lehet, amennyiben a terepviszonyok indokolják, de hossza ez esetben sem haladhatja meg az előírtat,
 - a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál, vagy annak hiányában 16 méternél,
 - ²⁴a nyél
 - átlagos szélessége és a közterülettel közvetlenül kapcsolódó szélessége nem lehet kisebb 4 méternél, és
 - átlagos szélessége nem lehet nagyobb 12 méternél, ennél nagyobb szélesség esetén nem számít teleknyúlványnak,
 - beépítésre nem szánt területen a *teleknyúlvány* legfeljebb 100 méter hosszú lehet.

²⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 10. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

IV. FEJEZET – A KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZET VÉDELME

18. § A környezet és a természet védelmével kapcsolatos általános előírások mellett a Rendelet területi hatályán a **19-23. §** szerinti előírásokat is be kell tartani.

13. A természeti környezet alakítása és védelme

- 19. §** ²⁵ Az építményt úgy kell elhelyezni és megvalósítani, hogy az ne okozza a Szabályozási Terven jelölt értékes és egészséges fa kivágását. Egyéb, fel nem tüntetett egyedek esetén az épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során – a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet eltérő előírása hiányában – csak akkor nem kell tekintettel lenni a telken lévő fára, ha
- a) zártosorú beépítési mód előírásai mellett a fa a telek beépítését és az előírt utca térfal kialakítást teljesen ellehetetleníti,
 - b) a 600 m² vagy annál kisebb méretű telek esetében az építési hely több mint egyharmadát a fa koronája, gyökérzete elfoglalja, és ezzel a telek beépíthetőségét akadályozza,
 - c) régészeti érték figyelembevételével a fa a telek szabályszerű beépítését akadályozza,
 - d) invazív, allergén fafajhoz tartozik, vagy - mandula és diófa egyedek kivételével – gyümölcsfa.

14. A talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelme

- 20. §** (1) A talaj terhelési viszonyait megváltoztatni a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával szabad (geotechnikai vizsgálat és jelentés).
- (2) A meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével kell megvalósítani
- a) a legalább 6,0 méteres beépítési magasságú új épület létesítését,
 - b) az eredeti terepszint 3,0 méternél nagyobb megbontását igénylő építést vagy támfal, rézsú, mélygarázs, pince létesítését,
 - c) meglévő épület terhelési viszonyainak megváltoztatását.
- (3) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, termőföld, építési bontási törmelék nem használható.
- (4) Az építményeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony és nem folyékony hulladékok és veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba, a felszíni- és felszín alatti vizekbe.
- (5) Az építkezések megkezdése előtt a termőföldet szakszerűen kell letermelni és deponálni, az építés befejezése után a telken belül elteríteni.
- (6) Veszélyes hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos létesítmény – a lakossági célokat szolgáló hulladékudvar kivételével – (különösen tároló-, kezelőtelep, lerakótelep, monodepónia, égetőmű, égetőberendezés) nem létesíthető.
- 21. §** (1) A csapadék és csurgalékvizek
- a) megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell,
 - b) a gépjárművek által igénybevett burkolatokról csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a közcatornába.
- (2) A felszín alatti beépítésnél gondoskodni kell – a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából –
- a) a talajvíz elleni védelemről,
 - b) a talajvíz és a rétegvizek áramlásának biztosításáról, ami szükség esetén geotechnikai adatok ismeretében meghatározott műszaki eszközökkel is megoldható.
- (3) A terepfelszín és a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében
- a) azokat szennyező tevékenység nem folytatható,
 - b) élővízbe szennyvizet bevezetni tilos,
 - c) a szennyvizek szikkasztása tilos,
 - d) szennyezett talaj és építési törmelék átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után az elszállításról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (4) A vízbázisok védelme érdekében
- a) a vízkészlet természetes védettségét csökkentő, vagy a környezet sérülékenységét növelő tevékenység nem folytatható,
 - b) a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyagot beengedni tilos.
- (5) A források és forrásfoglalások 20 méteres körzetén belül

²⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendelete 1. § Hatályos: 2022. 07. 20-tól.

- a) kizárólag a forrásfoglalás műtárgyai, illetőleg kútépítményei helyezhetők el a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával,
- b) a forrás táplálását, megközelítését, illetőleg víztisztasági állapotát veszélyeztető építmény nem helyezhető el.

15. Építési telek átmeneti hasznosítása

- 22. §** (1) A nem beépített vagy átmenetileg nem hasznosított építési telek beépítéssel még nem érintett részein – ha az övezeti előírás vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- a) biztosítani kell a telek pormentesítését, csapadékvíz-elvezetését, továbbá
 - b) átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, fitnesszter, sportpálya, parkoló.
- (2) Átmeneti felszíni parkoló létesítése során
- a) az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni,
 - b) a telken lévő fás szárú növényzetet a parkolóhelyek kiosztásánál figyelembe kell venni,
 - c) a 2. melléklet szerint a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányt be kell tartani.

16. Klímaadaptáció és a hőszigetelés csökkentés rendelkezései

- 23. §** (1) ²⁶A burkolatok hőszigetelésének csökkentése érdekében
- a) a be nem épített, legalább 30 méter szélességű és 1.500 m²-nél nagyobb burkolt felületet – a közlekedésre szánt közterületek és belső utak kivételével – zöldfelülettel, fásítással tagoltan kell kialakítani,
 - b) a szilárd vagy vízáteresztő burkolt felület egészén és a lapostető nem zöldtetővel kialakított részének egészén elsősorban magas *albedó értékű* (nagyobb fényvisszaverő képességű) burkolatokat kell alkalmazni.
- (2) A *zöldtetők* kialakításánál az *extenzív zöldtető* kivételével, öntözőrendszert kell kiépíteni, vagy a locsolás más megoldását kell biztosítani.
- (3) ²⁷A 20-nál több lakást tartalmazó új épület, valamint a legalább 2.000 m² szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű új *főépület* gépi klimatizálása kizárólag központi klímaberendezéssel alakítható ki. A helyi egyedi klímaberendezések utólagos elhelyezése ilyen épületek homlokzatán a TKR betartásával sem valósítható meg.
- (4) ²⁸Amennyiben az új iroda vagy kereskedelmi épület egy homlokzatának függőleges vagy közel függőleges falfelületének mérete
- a) 500-1.000 m² közötti, akkor annak legalább 5%-án,
 - b) 1.000 m²-t meghaladó, akkor annak legalább 50 m²-es felületén
- zöldhomlokzatot kell létesíteni. Az így számított összesített zöldhomlokzat felület az épület egy vagy több homlokzatán is kialakítható.
- (5) ²⁹Zöldhomlokzat létesítésénél
- a) a növényválasztás nem okozhatja az épületszerkezetek károsodását,
 - b) a gyökérzet elleni védelemről és az épületszerkezetek vízszigeteléséről gondoskodni kell,
 - c) támszerkezetet igénylő, vagy ültetőedény-soros rendszer esetén biztosítani kell a rendszeres fenntartás, karbantartás és öntözés lehetőségét.
- (6) ³⁰A burkolt felületen telepítésre kerülő fa számára
- a) alá nem épített pozícióban legalább (1,5mx1,5m) 2,25 m² felülettel kell a termőtalajt biztosítani, erre a felületre csak faveremrác helyezhető,
 - b) aláépített pozícióban a térfelzsinen legalább 2 méter mély és minimum 12 m³ termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani.

²⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 11. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 11. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 11. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 11. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

³⁰ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 11. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

HARMADIK RÉSZ - A TELEK BEÉPÍTÉSE

V. FEJEZET – AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE

17. Az építési hely általános rendelkezései

- 24. §** (1) A beépítési mód lehet
- szabadonálló,
 - oldalhatáron álló,
 - zárt sorú.
- (2) Az **építési helyet** a beépítési módnak megfelelően
- általánosan a **27-30. §**-ok rendelkezései és az építési övezetben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert mérete együtt határozza meg, vagy
 - a Szabályozási Terv rögzíti a területének vagy valamely építési határvonalának feltüntetésével.
- (3) Az épület építési helyen belüli elhelyezésekor figyelembe kell venni
- az építési övezetek beépítési mértékre vonatkozó előírásait,
 - az építési helyet, továbbá annak eltérően beépíthető részeit,
 - az OTÉK szerinti telepítési távolságot,
 - az *építési vonalat*, továbbá
 - a Szabályozási Terv egyéb szabályozási elemeit.
- (4) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni **31-32. §** szerinti **kialakult telekméret, vagy kialakult beépítés** esetén szabad.

18. Az építési helyen kívül elhelyezhető építmények

- 25. §** (1) Az építési helyen kívüli épület létesítésére vonatkozó szabályok:
- az előkertben és az oldalkertben önálló épület nem létesíthető,
 - az építési övezetben vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** megengedett portaépület, és
 - a **33. § (2)** bekezdés szerinti őrbódé, és
 - ³¹lejtős területen a **41. §** szerint a kizárólag az előkertben létesíthető támfalgarázs kivételével,
 - ³² a hátsókertben önálló épület nem létesíthető, kivéve, ha az építési övezet vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása azt kifejezetten megengedi.
- (2) Az **építési helyen kívülre** nyúlhat az OTÉK-ban megengedett épületrészeken kívül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala):
- az **előkert** előírt méretébe
 - előtető,
 - a legalább 5,0 méteres előkertbe legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, *zárterkély*, árnyékolószerkezet,
 - a legalább **4,0 méteres oldalkertbe** legfeljebb 1,0 méter benyúlással erkély, előlépcső, előtető,
 - a legalább **6,0 méteres hátsókertbe** legfeljebb 1,0 méter benyúlással erkély, előlépcső, előtető kivéve, ha azt az építési övezet előírása, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** kizárja.

19. Az építési hely részei

- 26. §** (1) Az **építési hely** egésze beépíthető a terepszint alatt és a terepszint felett. Az építési övezet vagy a Szabályozási Terv meghatározhatja az *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét*.
- (2) Az *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén*
- csak terepszint alatti épületrész,
 - a levezető rámpa, lépcső és támfalaik, továbbá
 - a telek beépítési mértékébe nem beszámító épületrész – a tornác kivételével – létesíthető.
- (3) **Nyúlványos** (nyeles) telek esetében [7. melléklet 12 ábra]

³¹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

³² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 12. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

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

20. A szabadonálló beépítési mód

- 27. §** (1) A **szabadonálló beépítési** mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást **(2) - (6)** bekezdés szerint kell megállapítani.
- (2) Az **előkert** mélysége közbenső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]
 - a) 5,0 méter, vagy
 - b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és *kialakult előkertje* 5,0 méternél kisebb,
 - ba) a nagyobb mélységű *kialakult előkert* mélységével megegyező, de
 - bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.
 - (3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.
 - (4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén
 - a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - b) a 12 méternél kisebb **telekszélesség** esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított oldalkerti szélesség kétszeresénél.
 - (5) A 12 métert el nem érő telekszélesség esetén az épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.
 - (6) A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén
 - a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,
 - b) **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében
 - ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, mely esetben a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mélységnél, vagy
 - bb) ³³0 méterre csökkenthető – ha mindkét oldalsó szomszéd telek kialakult hátsókertje kisebb 4,0 méternél –, mely esetben
 - a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb 4,0 méternél, és
 - az épület a telekhatárra is helyezhető.
 - (7) Szabadonálló beépítési módú építési övezetben a kialakult ikerháza és annak telkeire vonatkozó előírások:
 - a) meglévő ikerház egyik épületének bővítése, átalakítása, bontás utáni visszaépítése során
 - aa) a közös telekhatáron a meglévő tűzfal felületének legalább a felét takarni kell,
 - ab) a *kialakult előkert*et mindkét telken meg kell tartani,
 - ac) az oldal- és a hátsókert a (4)-(5) bekezdések szerinti,
 - ad) a két egymáshoz csatlakozó épület utca felé néző homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0-3,0 méteres szakaszon azonos síkban illeszkedjen egymáshoz, és párkányuk legalább ugyanezen a szakaszon legfeljebb 1,0 métert térhet el egymástól,
 - ae) a két egymáshoz csatlakozó épület hátsókert felé néző *homlokzati síkjai* között legfeljebb 1,5 méteres eltérés alakítható ki,
 - b) a telkek összevonása esetén a szabadonálló beépítési mód rendelkezéseit kell alkalmazni.
 - (8) Ha a Szabályozási Terv a (2)-(7) bekezdéstől eltérő építési helyet jelöl és a telek megosztásra kerül, akkor a létrejövő telkeken a (2)-(7) bekezdésnek megfelelő elő-, oldal- vagy hátsókerti méretet kell betartani. Telkek összevonása esetén a Szabályozási Terv szerinti építési helyet kell figyelembe venni.

21. Az oldalhatáron álló beépítési mód

- 28. §** (1) Az **oldalhatáron álló beépítési** mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a **(2) - (8)** bekezdés szerint kell megállapítani.
- (2) Az **előkert** mélysége közbenső telek esetén
 - a) 5,0 méter, vagy
 - b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és *kialakult előkertje* 5,0 méternél kisebb,
 - ba) a nagyobb mélységű *kialakult előkert* mélységével megegyező, de
 - bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.
 - (3) Az előkert mélysége saroktelek esetén

³³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) 5,0 méter, vagy
 - b) ha a szomszéd telek beépült és *kialakult előkertje* 5,0 méternél kisebb, akkor azzal megegyező mélységű.
- (4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén
- a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter
 - b) a 12 méternél kisebb **telekszélesség** esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb
 - ba) 5,0 méternél, és
 - bb) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékénél.
- (5) A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén
- a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,
 - b) **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében
 - ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, és
 - bb) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókereti mélységnél.
- (6) Az **oldalhatáros építési hely** a telek kialakult beépítési rend szerinti oldalán van.
- (7) Az **új épületnek** a telek oldalhatára melletti határfalát
- a) a telekhatártól 0,5-1,0 méter közötti *csurgótávolságra* kell helyezni, ha a telek szélessége mindenütt meghaladja a 12 métert,
 - b) az a) ponttól eltérő esetben az épület a telek oldalhatárán is elhelyezhető,
 - c) meglévő épület az a) ponttól eltérően a telekhatáron kialakult határfal meghosszabbításával is bővíthető.
- (8) **Oldalhatáros építési helyen belül** a szabadonálló épület-elhelyezés akkor megengedett, ha
- a) azt az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** nem tiltja, és
 - b) a telek szélessége meghaladja a 16 métert, és
 - c) az építési helyen belül az oldalsó telekhatár és az épület között legalább akkora távolság biztosítható, mint a másik telekhatár felé eső oldalkert mérete.

22. A zárt sorú beépítési mód

- 29. §** (1) A **zárt sorú beépítési mód** esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást a **(2) - (7)** bekezdés és a **30. §** szerint kell megállapítani.
- (2) Az **előkert** mélysége közbelső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]
- a) 0 méter, ha legalább ez egyik (oldal) szomszéd telek
 - aa) nem beépített (üres), vagy
 - ab) nincs kialakult előkertje,
 - b) a kisebb mélységű *kialakult előkert* mélységével megegyező, ha mindkét szomszédos telek beépült.
- (3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 0 méter.
- (4) Hátsókert mélysége 0 méter.
- (5) A zárt sorú beépítési módban az épület-elhelyezés típusai:
- a) általános [7. melléklet 3. ábra],
 - b) kettőzött svábházás [7. melléklet 4. ábra],
 - c) sorházás,
 - d) oldalszárnyas.
- (6) Amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik a zárt sorú beépítési módú építési övezetben az épület-elhelyezés típusa általános, melynek előírásait a **30. §** rögzíti.
- (7) Az (5) bekezdés b) - d) pontok szerinti épület-elhelyezés és épületcsatlakozás előírásait az építési övezet határozza meg.

23. Zárt sorú beépítési módban az általános épület-elhelyezés előírásai

- 30. §** (1) Az **épületcsatlakozás** (2) bekezdésben foglalt szabályait **akkor kell alkalmazni, ha**
- a) a 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó esetben mindig alkalmazni kell,
 - b) egyéb esetben akkor kell alkalmazni, ha
- ~~aa)ba)~~ a meglévő szomszéd épület közterület felé néző vagy udvari homlokzatának csatlakozó párkánymagassága nagyobb az a) rá vonatkozó építési övezetben 10,5 métert meg nem haladó megengedett legnagyobb beépítési

magasság 3,0 méterrel, vagy a 10,5 métert meghaladó megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,0 méterrel csökkentett értékénél,

ab)bb) a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfal magassága nagyobb az-a rá vonatkozó építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel csökkentett értékénél.

T: a P_6 Daru utca partneri kérelmével összefüggésben javasolt pontosítás:

- az F+1 szintes magasságot lehetővé tevő területen már a kialakult földszintes szomszédsághoz is illeszkedni kell.
- az F+2 szintes magasságot lehetővé tevő területen elegendő a kialakult F+1 szintes vagy azt meghaladó szomszédsághoz illeszkedni
- az F+n szintes magasságot lehetővé tevő területen elegendő az F+n szinthez képest 1 vagy 2 szinttel alacsonyabb vagy azt meghaladó kialakult szomszédsághoz illeszkedni.

(2) Az **az épületcsatlakozás** szabályai a következők [7. melléklet 3.a. és 3.b. ábra]:

- a) az épület közterület felé néző homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület közterület felé néző homlokzatának síkjától nem térhet el legalább 3,0 méter hosszon
- b) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül a meglévő és csatlakozó szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterrel lehet eltérni legalább 3 méter hosszon,
- c) a telek oldalhatára mentén a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren túl tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek oldalhatárán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza
 - ca) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
 - cb) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,
- d) a telek hátsó határa mentén tűzfal akkor állhat, ha a szomszéd telek határán meglévő tűzfal áll, és amennyiben a meglévő tűzfal hossza
 - da) legfeljebb a telekhatár hosszának 2/3-a, akkor a tűzfal hossza nem haladhatja meg a szomszéd tűzfal hosszát,
 - db) meghaladja a telekhatár hosszának 2/3-át, akkor a tűzfal a telekhatár mentén végig kialakítható,
- e) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat *homlokzati síkjának* távolsága a szomszéd telek határán álló meglévő tűzfaltól legalább a telekhatárra néző homlokzat homlokzatmagasság értékének (F/L) kétharmada.

(3) Meglévő védett szomszéd épülethez való épületcsatlakozás (2) bekezdéstől eltérő szabályai a következők:

- a) a meglévő védett szomszéd épület udvari homlokzatának síkjától nem szabad eltérni a telek oldalhatárától mért legalább 3,0 méter hosszon,
- b) meglévő védett szomszéd épület tűzfala mentén, csak azzal megegyező hosszon létesíthető új tűzfal.

(4) ³⁴Nem beépített szomszéd telekhez való csatlakozás szabályai a következők [7. melléklet 3.a. ábra]:

- a) az utca felőli homlokzatot az előkert határvonalra, előkert hiányában a telek homlokvonalára kell állítani a telek oldalhatárától számított legalább 3 méter hosszon,
- b) a telek oldalhatára mentén tűzfal a telek közterületi határvonalától (homlokvonalától) számított 20 méteren belül alakítható ki.

(5) A homlokzattelepítés szabályai a következők:

- a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróit tartalmazó homlokzat *homlokzati síkjának* távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától
 - aa) ³⁵ legalább a telekre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság értékének fele, és
 - ab) nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- b) kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat *homlokzati síkjának* (vagy nem telekhatáron álló tűzfalának) távolsága a telek (beépítetlen) oldal- vagy a hátsó határától
 - ba) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének harmada, és
 - bb) nem lehet kisebb
 - a 7,5 méter beépítési magasságot meg nem haladó építési övezetekben 4,0 méternél
 - egyéb építési övezetekben 6,0 méternél.

(6) A **szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatokra** vonatkozó (7)-(8) bekezdésben foglalat szabályokat akkor kell betartani, ha a homlokzatok legalább 6,0 méter hosszon átfedésben vannak, és homlokzatmagasságaik különbsége nem haladja meg a 6,0 métert.

(7) A szomszédos telkeken egymással szemközt álló homlokzatok *homlokzati síkjai* közötti legkisebb távolság [7. melléklet 3.c. ábra]

- a) legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékének kétharmada
 - aa) egy huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat vagy tűzfal között,
 - ab) két kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat között, vagy

³⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

³⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 13. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- ac) egy kizárólag nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat és egy tűzfal között,
 - b) legalább a telepítési távolság értéke, ha mindkét homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza,
 - c) két tűzfal között tetszőleges.
- (8) Az (7) bekezdés szerinti **legkisebb távolság megállapítása** során nem kell figyelembe venni a földszintes *kiszolgáló épületet*.
- (9) Az **udvari homlokzat** kialakításának szabályai:
- a) erkélyt, *zárt erkélyt* és loggiát a telek oldalhatárától legalább 1,5 méteres távolságban szabad csak létesíteni,
 - b) nyílászáró csak akkor létesíthető a telek oldalhatárától számított 1,5 méteren belül, ha az adott falszakasz legalább 90°-os szöveget zár be az oldalhatárral,
 - c) 1,80 méteres mellvédmagasságú nyílászáró az a) pontnál kisebb távolságban, vagy kisebb szög alatt álló falban is létesíthető,
 - d) a középszárny nyílászáróval rendelkező homlokzata ne zárjon be 60°-nál kisebb szöveget a telek oldalhatárával az oldalhatárától számított 6,0 méteren belül.
- (10) A telek közterület felőli részén épület 12 méter épületmélységgel minden esetben kialakítható.

24. Az előírttól eltérő, kialakult telekre vonatkozó rendelkezések szabadonálló, oldalhatáron álló beépítési módban

- 31. §** (1) Új épület elhelyezése során
- a) ha a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a **telek szélessége az építési hely hosszában mindenütt kisebb 12,0 méternél**, akkor az **oldalkert mérete** legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető,
 - b) ha a szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben a **telek mélysége**, vagy az előkerttel csökkentett mérete **14,0 méternél kisebb**, akkor a **hátsókert mérete** legfeljebb 4,0 méterre csökkenthető
- amennyiben a szomszédos telek építési helye vagy meglévő épülete, valamint a tervezett épület közötti telepítési távolság így betartható.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti kisebb oldalkert vagy hátsókert esetében az épület oldal- vagy hátsókert felé néző homlokzatának homlokzatmagassága nem haladhatja meg az oldalkert, valamint hátsókert méretének kétszeresét.

25. Az előírttól eltérő, kialakult beépítésre, meglévő épületre vonatkozó rendelkezések

- 32. §** (1) Ha a *kialakult előkert mélysége* kisebb az előírtnál – szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módban –
- a) az épület a *kialakult előkert* területének további csökkentésével nem bővíthető,
 - b) az épület magassága növelhető az építési övezet magassági előírásainak betartásával.
- (2) Ha a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület adott telekhatár felé legközelebb eső *homlokzati síkjának* az előírtnál kisebb a távolsága az adott oldal- vagy hátsó telekhatártól – szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módban –
- a) az épület az adott kialakult oldalkert vagy hátsókert irányába nem bővíthető,
 - b) az épület az oldal-, vagy hátsó telekhatárral párhuzamosan legfeljebb 6,0 méterrel bővíthető, ha
 - ba) a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani, vagy az előírt telepítési távolság betartható, és
 - bb) a bővítéssel érintett szakaszon az oldal- és a hátsókert mérete nem kisebb 3,0 méternél,
 - c) az épület magassága növelhető
 - ca) ha a kialakult oldalkert mérete eléri a 3,0 métert, mely esetben a kialakult oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagassága nem haladhatja meg a kialakult oldalkert méretének kétszeresét, és
 - cb) ha a kialakult hátsókert mérete eléri a 6,0 métert, mely esetben a kialakult hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagassága nem haladhatja meg a kialakult hátsókert méretét,
 - d) a **változó méretű kialakult oldal- vagy hátsókert** esetében a magasság növelésének meghatározása során az eltérő szélességű szakaszoknak megfelelően kell az épület adott homlokzatán a ca) és cb) alpontok szerinti magasság értékét megállapítani,
 - e) a **tetőszerkezet cseréje** az eredeti magasság és tetőforma visszaépítésével a nem szabályos épületszakaszon akkor is megengedett, ha a magasság nem felel meg a c) és d) pont szerinti szabályoknak.
- (3) A **telepítési távolság figyelembevétele** a (2) bekezdés szerinti, az előírtnál kisebb kialakult oldalkert és hátsókert esetén:
- a) az épület meglévő nyílászárója azonos vagy kisebb méretű nyílászáróra cserélhető a telepítési távolságtól függetlenül,
 - b) az előírtnál kisebb oldal- vagy hátsókert irányába néző homlokzaton huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség számára új nyílászáró akkor létesíthető, ha a szomszéd telek meglévő épületétől vagy építési helyétől a telepítési távolság biztosítható.

- 33. §** (1) Ha az építési telek – meglévő épület alapján számított –beépítettségi paraméterei nem felelnek meg az építési övezetben előírt határértékeknek
- a) az épület emeletráépítéssel bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha
 - aa) a beépítettség meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, de
 - ab) az *általános szintterület* nem éri el az építési övezetben előírt határértéket, és
 - ac) a tervezett bővítés megfelel az építési övezetben előírt beépítési magasságnak;
 - b) az épület bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha
 - ba) az épületmagasság meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, de
 - bb) az *általános szintterület* nem éri el az építési övezetben előírt határértéket;
 - c) az épület felvonó beépítésével akkor is bővíthető – az egyéb előírások betartásával –, ha a beépítettség vagy a szintterületi mutató meghaladja az építési övezetben előírt határértéket.
- (2) Nemzetbiztonsági vagy külképviseleti létesítmény esetében – a védelem biztosítása céljából – legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű, kerítéssel egybeépített őrbódé akkor is elhelyezhető, ha
- a) a telek beépítettség meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, vagy
 - b) az *általános szintterület* eléri vagy meghaladja az építési övezetben előírt határértéket, vagy
 - c) a telek zöldfelületi aránya kisebb az építési övezetben előírt határértéknél.
- (3) Azon épületek esetében, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, jelen rendelet alkalmazásában tetőtér-beépítésnek számít az az építési tevékenység, melynek eredményeként a tetőzet részben vagy egészben lecserélésre kerül, de
- a) az eredeti tetőkubus vízszintes vetületi területének legfeljebb 5%-a változik meg, és
 - b) az eredeti párkánymagasság legfeljebb 0,8 méterrel emelkedik meg, vagy
 - c) az eredeti történeti tervek szerinti tetőkubus kerül visszaépítésre.

26. Az építési vonal és az utca felőli térfal

- 34. §** (1) A Szabályozási Terven rögzített *építési vonal* – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – [7. melléklet 5. ábra]
- a) hosszának legalább 75%-án épülethomlokzatnak kell állnia, vagy
 - b) a telek oldalhatárán jelölt esetben, azon tűzfalat kell kialakítani.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített *eltéréssel szabályozott építési vonalra* – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – úgy kell állítani az épülethomlokzatot, hogy annak szélessége legalább fele részben a vonalra essen [7. melléklet 5. ábra].
- (3) A Szabályozási Terven rögzített *utcai homlokzat elhelyezési sávjának* – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – [7. melléklet 5. ábra]
- a) mélysége 3,0 méter, melyet az előkert építési határvonalától kell számítani az építési hely irányába, és
 - b) alkalmazása során a telek homlokvonalaéhoz legközelebbi *homlokzati síkot* az építési helynek az a) pontban meghatározott mélységű területén belül kell létesíteni a 25.§ (2) együttes betartásával.
- (4) Az építési vonal mentén
- a) épületköz vagy épülethézag, *nyitott udvar* és épület hátraléptetés kialakítható, mely esetben az *építési vonal* hosszát az épületköz vagy épülethézag szélessége nélkül kell számításba venni,
 - b) *nyitott sarok* nem alakítható ki.

27. A zárt sorú utcai térfalak szabályai

- 35. §** A közterület fölé benyúló épületrészekre vonatkozó szabályok a következők:
- a) a benyúló épületrész alsó síkja és a közterület rendezett terepszintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen;
 - b) erkély az oldalsó telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra létesíthető;
 - c) a legalább 15 méter széles közterület esetén
 - ca) a túlnyúlás a homlokzat szélességének legfeljebb felén lehetséges, és
 - cb) a túlnyúlás mérete legfeljebb 1,0 méter, és a túlnyúló épületrész homlokzattal párhuzamos szélességének legfeljebb egyharmadán maximum 1,50 méter lehet;
 - d) a legalább 12 méter és a 15 méter szélességet el nem érő közterület esetén
 - da) a túlnyúlás a homlokzat szélességének legfeljebb felén lehetséges és
 - db) a túlnyúlás mérete legfeljebb 0,8 méter, és a túlnyúló épületrész homlokzattal párhuzamos szélességének legfeljebb egyharmadán maximum 1,0 méter lehet;

- e) a 12 méternél kisebb közterület szélesség, valamint a legfeljebb 7,5 méter beépítési magassággal szabályozott építési övezetek területén
 - ea) a túlnyúlás a homlokzat szélességének legfeljebb egyharmadán lehetséges és
 - eb) a túlnyúlás mérete legfeljebb 0,5 méter lehet;
 - f) előtető legfeljebb a homlokzat 1/3-a szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény figyelembevételével.
- 36. §** (1) Az épület közterület felőli homlokzatának a telek oldalhatáraitól számított 1,5-1,5 méteres sávjában erkély, *zárterkély*, loggia nem létesíthető az ereszpárkány vagy attika magasságáig.
- (2) Független az épület közterület felőli homlokzatán nem létesíthető.

28. Az épület hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok és az épületköz

- 37. §** (1) Zárt sorú épület-elhelyezésnek és épületcsatlakozásnak számít az épület hátraléptetése, a *nyitott udvar* és a *nyitott sarok*, valamint az épületköz létesítés, mely a földszinti és az emeleti szinteken eltérően is kialakítható.
- (2) Az **épület hátraléptetésének** szabályai a következők: [7. melléklet 6. ábra]
- a) a telek oldalhatárától mért 4 m-es távolságon belül az épület a telek homlokvonalán vagy az előkerti határvonalon áll, kivéve, ha a hátraléptetés két, vagy több épületre vonatkozik, mely esetben a telekhatáron csatlakozó épületek hátraléptetése azonos méretű,
 - b) a hátralépés mélysége kisebb a hátraléptetés szélességénél,
 - c) az épület közterületi határvonalától történő hátralépésének legkisebb szélessége
 - ca) egy épület esetén 8,0 m,
 - cb) két telek közös határán hátralépő épületek esetében együttesen legalább 12 m, mely esetben egy-egy telekhez legalább 5 m kell, hogy tartozzon,
 - d) megfelel a hátraléptetés felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az épület nem lép hátra és a hátraléptetés az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
- (3) A **nyitott udvar** kialakításának szabályai a következők: [7. melléklet 6. ábra]
- a) a közterületi telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8-m-nél,
 - b) a *nyitott udvar* szélessége nem lehet kisebb, mint az utca szélessége,
 - c) a *nyitott udvar* két telket érintően is kialakítható, mely esetben az egy telekre eső udvar szélessége legalább 5 m legyen,
 - d) saroképület esetén a *nyitott udvar* csak a legalább 26 m-es telekhomlokvonalon esetén létesíthető,
 - e) a *nyitott udvar* felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is,
 - f) a *nyitott udvar* felé függőfolyosó nem létesíthető,
 - g) megfelel a *nyitott udvar* felsorolt követelményeinek, ha az a)-c) pontokban foglalt méretek megtartásával a földszinten és az első emeleti szinten az udvar beépül és a *nyitott udvari* rész az ezek feletti építményszinteken kerül kialakításra.
- (4) A **nyitott sarok** méretbeli szabályai a következők: [7. melléklet 6. ábra]
- a) saroktelek esetében a két szomszédos telekhatáron a szomszéd telekhez kötelezően csatlakozó épületrészek közterülettel párhuzamos hossza nem lehet kisebb 8-m-nél,
 - b) a *nyitott sarok* felé függőfolyosó nem létesíthető,
 - c) a *nyitott sarok* fölé csak a III. emeletől felfelé nyúlhat 1,0 méternél nagyobb benyúlású épületrész.
- 38. §** (1) Az **épületköz** [7. melléklet 7. ábra] a közterület felé eső zárt térfalat a szabad átlátás, vagy átjárás biztosítása céljából megszakító, terepszint felett részben, a terepszint alatt teljesen beépíthető terület, melynek kialakítására a következő szabályok vonatkoznak:
- a) létesíthetőségét az építési övezet előírása határozza meg,
 - b) az emeleti szinten is kialakítható úgy, hogy
 - ba) a földszinti (lejtős terepen a terepszintek közötti) szabad átjárás biztosítása mellett (árkád, átjáró, passzázs) legfeljebb az első és a második emeleten létesül épületrész az épületköz egészén vagy egyes szakaszain, vagy
 - bb) az épületköz területén legfeljebb a földszint és az alsó két emeleti szint kerül beépítésre – a földszinti gyalogos átjárás biztosítása mellett –, és a felettük levő szinten jön létre az épületköz,
 - c) az épületköz szélességének megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat közötti távolságot az OTÉK telepítési távolsága szerint kell meghatározni,
 - d) ha az egymással szemközti homlokzatok egymással való átfedése 16 méternél hosszabb, akkor az épületköz szélessége legalább az épületközre néző nagyobbik homlokzat párkánymagassági értékének 2/3-ával megegyező méret, és legalább 10 méter,
- (2) Az (1) bekezdés d) pont szerinti nagyobb homlokzat párkánymagasságának meghatározásakor

- a) magastetős kialakítású épülethomlokzat esetén az OTÉK szerinti párkánymagasságot,
 - b) lapostetős épület esetében a Rendelet 2. §-a szerinti *lapostetős épület párkányvonal-magasságát* kell figyelembe venni.
- (3) Ahol az építési övezet, a **Hatodik rész kiegészítő előírása**, vagy a Szabályozási Terv épületköz létesítését lehetővé teszi vagy előírja, ott az épületköz kialakítására a következő szabályok vonatkoznak:
- a) az épületköz terébe erkély, *zárterkély* nem nyúlhat be,
 - b) területe *közhasználatú területként* kialakítható,
 - c) a területére tekintő homlokzatot az épület közterületi homlokzatával azonos minőségben kell kialakítani.

29. Az épülethézag

- 39. § (1) Az épülethézag [7. melléklet 7. ábra]** kialakításának lehetőségét az építési övezet határozza meg, mely csak az egyik telekhatár mentén létesíthető, kivéve:
- a) ha a zárt sorú épületcsatlakozás műszaki okból nem lehetséges és a csatlakozás kedvezőtlen építészeti vagy műszaki következménnyel járna, vagy
 - b) ha a szomszédos épület 1,80 méternél alacsonyabb parapet-magasságú nyílászárójának távolsága a közös telekhatártól mérve 3,0 méternél kisebb, és az építési övezet az épülethézag kétoldali létesítését kifejezetten nem tiltja.
- (2) Az **épülethézag szélességének** megállapítása során a két egymással átfedésben lévő épülethomlokzat között az előírt távolság:
- a) tűzfal és vele átfedésben lévő
 - aa) nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább 2,0 méter,
 - ab) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén legalább a beépítési magasság felének megfelelő, de minimum 3,0 méter,
 - b) két nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a beépítési magasság felének megfelelő, de legalább 3,0 méter,
 - c) egy huzamos és a vele átfedésben lévő, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat esetén a beépítési magasságnak megfelelő, de legalább 4,0 méter,
 - d) két huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazó homlokzat egymással átfedésben lévő homlokzatai esetén a telepítési távolsággal azonos.

VI. FEJEZET – KISZOLGÁLÓ ÉPÜLETEK, MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ÉS ÉPÍTMÉNYSZERŰ HASZNÁLAT CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ EGYÉB SZERKEZETEK

30. A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások

- 40. §** (1) Önálló *kiszolgáló épület* kizárólag akkor helyezhető el
- ha az építési övezet vagy övezet lehetővé teszi, és
 - ha alapterülete nem haladja meg a megengedett beépítési mérték 25%-át, és
 - ha beépítési magassága nem nagyobb 3,0 méternél.
- (2) A támfalgarázsra és az önálló terepszint alatti építményben elhelyezett gépjárműtárolóra az (1) bekezdés rendelkezése nem vonatkozik.
- (3) **A gépjárműtároló** épületben, önálló terepszint alatti építményben, vagy támfalgarázsban alakítható ki, és nem létesíthető
- újonnan *kiszolgáló épület*ként – kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik –, vagy
 - sorgarázsként*.
- (4) A telek fenntartását szolgáló, valamint a szezonális szabadidő eltöltését, pihenést szolgáló kerti eszközök tárolását a *főépületben* vagy a gépjárműtárolón belül kell megoldani.
- (5) Ahol az építési övezet nem teszi lehetővé *kiszolgáló épület* létesítését, ott a már meglévő *kiszolgáló épület* nem bővíthető.
- (6) ³⁶ Konténer csak az építési tevékenység időszakára helyezhető el a telken az építési tevékenységgel összefüggő célból.
- 41. §** (1) **Támfalgarázs előkertben csak akkor létesíthető**, ha teljesülnek a következő feltételek [7. melléklet 15. ábra]
- támfalgarázs akkor létesíthető a lejtős terepen a közterület hegy felőli oldalán, ha
 - az teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt alakítható ki, és
 - a létesülő támfalgarázs nyílászáróinak közterület felőli összesített hosszmérete nem haladhatja meg a telek szélességének harmadát – kivéve nyúlványos telek, vagy 10 méternél keskenyebb homlokvonala esetén –, és
 - legfeljebb egy garázskapu kerül kialakításra, és
 - a létesülő építmény nem emelkedik ki a közterületi járda- vagy terepszint fölé 3,5 méternél jobban,
 - támfalgarázs akkor létesíthető a lejtős terepen a közterület lejtő felőli oldalán, ha
 - az előkertben az eredeti tereplejtés legalább 20%-os, vagy
 - a meglévő vagy a tervezett útpálya és az előkert legalacsonyabb szintje között a terepszint különbsége legalább 1,5 méter, és
 - a létesülő építmény a *zöldtető*vel együtt sem emelkedik ki a közterületi járda- vagy terepszint fölé 1,8 méternél jobban,
 - a b) pont szerinti támfalgarázs emelőszerkezettel is működtethető, amennyiben a szerkezet üzemben kívüli állapotban az építménybe visszacsúsztható,
 - ³⁷ az a) és b) pont szerinti támfalgarázs nem nyúlhat be az oldalkertbe.

31. Melléképítmények

- 42. §** (1) Az alábbi melléképítmények elhelyezhetők, amennyiben az építési övezet előírása másként nem rendelkezik:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló – az előkertben kizárólag a kerítéssel egybeépítve –,
 - ³⁸ kerti építmény a (4) bekezdés szerint,
 - zászlótartó oszlop.
- (2) Nem létesíthető melléképítmények, amennyiben az építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik:
- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló – kivéve, ahol az építési övezet, övezet állattartó épület létesítését lehetővé teszi,
 - siló,
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló – a záportároló kivételével –,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, továbbá

³⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 14. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

³⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 15. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

³⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 16. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- h) tárolás céljára szolgáló egyéb melléképítmény.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak közül az Má mezőgazdasági területen elhelyezhető:
- a) ³⁹
 - b) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló
 - c) víz- és záportároló.
- (4) ⁴⁰ A kerti építmények közé tartozik különösen:
- a) a kerti szabadlépcső (terelplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
 - b) az építménynek számító hinta, csúszda, homokozó,
 - c) a terasz,
 - d) a lugas – szilárd tetőzet nélküli szerkezetként –,
 - e) a pergola – melynek szerkezeti elemei között a távolság legalább az elemek szélességének kétszerese –
 - f) a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –,
 - g) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - h) a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely,
 - i) a kerti napkollektor, napelem,
 - j) a kerti pavilon,
 - k) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (5) ⁴¹ Az előkertben és a *kialakult előkert* közterület felőli 10 méteres sávjában nem helyezhető el:
- a) a (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül
 - aa) a lugas, pergola,
 - ab) a kerti épített tűzrakóhely,
 - ac) a kerti grill,
 - ad) a kerti zuhanyozó,
 - ae) a kerti pavilon,
 - af) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető,
 - ag) a kerti napkollektor, napelem,
 - b) az (1) bekezdés szerinti közműpótló műtárgyak közül a szabadon álló szélkerék.
- (6) Pergola és lugas
- a) épülettel egy szerkezetként, vagy azzal vizuálisan egységet képezve 1,0 méternél jobban nem nyúlhat túl az építési helyen,
 - b) önálló szerkezetként nem közelítheti meg a szomszédos telekhatárt 1,0 méternél jobban.
- (7) Kerti víz- és fürdőmedence
- a) létesítése érdekében a telek természetes terepfelülete a telekhatároktól számított 3,0 méteren belül nem változtatható meg,
 - b) téliésítését vagy időszakos lefedését úgy kell megvalósítani, hogy ne számíton be a beépítés mértékébe,
 - c) a beépítési mértékbe beszámító fedett kialakítás esetén az építési helyen belül helyezendő el,
 - d) lejtős terepen való elhelyezése során
 - da) a medencéhez rendezett terep rézsűjének meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál,
 - db) a rézsűláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 3 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát,
 - dc) támfalas kialakítás esetén a támfal felső szintje a rendezett terep csatlakozásától legfeljebb 1,80 m lehet,
 - e) csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szűrőmosatásából, illetve a lábmosóból származó szennyvizek közcatornába való elvezetése biztosított.
- (8) ⁴² Kerti fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben és a *kialakult előkert* közterület felőli 5 méteres sávjában, továbbá oldalkertben és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 méteres sávban.
- (9) ⁴³ Nem helyezhető el – kivéve, ha az építési övezet, övezet előírása másként rendelkezik – építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakó- vagy egyéb kocsik, könnyűszerkezetes vagy konténeres, kioszknak nem számító pavilon.

³⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 16. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 16. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴² Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

VII. FEJEZET – JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

32. Személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezése

43. § (1) A személygépjárművekre vonatkozó telken belül biztosítandó *parkolási kötelezettséget* – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik – a 4.b. mellékletben előírt mértékben és a 4.a. mellékletben meghatározott területi lehatárolások szerint kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel, a (4)-(8) bekezdésben foglaltak együttes betartásával.
- (2) ⁴⁴A 4.a. mellékletben meghatározott 1. területen, az (1) bekezdésben foglaltakon túl, a telken belül biztosítani kell a kötelező többletparkolóhelyeket is – ha a **Hatodik rész kiegészítő előírása**, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik –, melyek darabszáma megegyezik a lakás és üdülő önálló rendeltetési egység nélkül számított parkolási kötelezettség (db) 10%-ának egész számra történő felfelé kerekítésével.
- (3) Az építmény rendeltetéséhez szükséges elhelyezendő kerékpárok számát a **4.c.** melléklet határozza meg.
- (4) A *parkolási kötelezettség* telken belüli biztosításának **férőhelyszám engedményei** a következők:
- meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetén,
 - ⁴⁵ ha **növekszik a parkolási kötelezettség** a meglévő *parkolási kötelezettség*hez képest, akkor csak a többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévő parkolóférőhelyek megtartása mellett,
 - ha **csökken a parkolási kötelezettség** a meglévő parkolóhelyekhez képest, akkor a meglévő parkolók száma legfeljebb annak megfelelő mértékig csökkenthető,
 - ⁴⁶ az elhelyezésre kerülő gépjárművek száma sem az aa) sem az ab) alpont szerinti esetben nem lehet kevesebb az OTÉK 4. melléklet szerint számított személygépkocsi számának 50%-ánál,
 - nem közterületi időszakos rendezvényhez, sporteseményhez tartozó építmény, mobil lelátó elhelyezése esetén az annak megfelelő *parkolási kötelezettséget* legalább 500 méteren belül nem közterületi telken kell biztosítani a rendezvény időtartama alatt.
- (5) **Nincs parkolási kötelezettség**, a közterületen, magánúton vagy *közhasználatú területen létesülő vendéglátó terasz* legfeljebb 50 m² bruttó alapterülete után, ha a *vendéglátó terasz* és annak 50 méteres körzetén belül a parkolás a közterületen megengedett.
- (6) A 300 m²-nél nagyobb elárúsító területű kereskedelmi egység létesítése esetén a (4) bekezdés szerinti engedmények nem alkalmazhatók.
- (7) A *parkolási kötelezettség* és a kötelező többletparkolóhelyek azon a telken belül biztosítandók, amelyen létesítésük szükségessé válik, kivéve, ha az
- műemlék telkén keletkezik, vagy
 - alapfokú ellátást biztosító funkció vagy hitéleti funkció alapján keletkezik, vagy
 - olyan épület tetőtér-beépítése esetén keletkezik, amelynek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15. előtt már engedélyezte vagy tudomásul vette.
- (8) A *parkolási kötelezettség* és a kötelező többletparkolóhelyek
- a (7) bekezdés a) és b) pontjában felsorolt esetekben a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belül is létesíthetők, kizárólag saját ingatlanon, az ott meglévő vagy létesülő épület rendeltetése szerint meghatározott és kialakított parkolóhelyeken túli további parkolóhelyek kialakításával;
 - a (7) bekezdés c) pontjában felsorolt esetben a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 1000 méteren belül is teljesíthetők más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával;
 - ⁴⁷ külön kerületi rendeletben meghatározott esetekben, az abban foglalt módon és mértékig válthatók meg.
- (9) ⁴⁸A 4.a. mellékletben meghatározott 1. területen a zártosurú beépítési módú építési övezetekben az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egység
- védett (műemlék, helyi védett) épületen belüli bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani,
 - nem védett épületen belüli bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén
 - a parkolási kötelezettség a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő, az OTÉK 4. melléklet szerint számított személygépkocsi számának 50%-a,
 - a (2) bekezdés szerinti kötelező többletparkolóhelyeket nem kell biztosítani.
- (10) [A 4.b. melléklet 5.a. sorában meghatározott funkció után a \(2\) bekezdés szerinti kötelező többletparkolóhelyeket nem kell biztosítani.](#)

⁴⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 17. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴⁶ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 17. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 17. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁴⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 17. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

ÖNK_13: A KÉSZ parkolási kötelezettségre vonatkozó 4.b. melléklet kiegészítésre kerül a napi fogyasztási cikket értékesítő és a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetével, az OTÉK-kal való összhang érdekében. Ezzel együtt indokolt egy olyan előírás integrálása is, mely a fenti esetben a 4.a. melléklet szerinti 1. parkolási területen elengedi a kötelező többletparkolóhelyek létesítését, tekintettel arra, hogy a fenti esetben (az OTÉK szerint számítandó) parkolási kötelezettség nagyságrendje szigorúbb az általánosnál.

- 44. §** (1) A **KÖk** és **KÖu jelű** övezetek területén a közforgalmú személyközlekedés megállóinak, állomásainak kiszolgálására, valamint az ezekkel kapcsolatban lévő gyalogos aluljárók területén létesülő kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egység esetében *parkolási kötelezettség* nem keletkezik.
- (2) ⁴⁹Az autóbuszok telken biztosítandó várakozóhelyeinek a számát – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása, vagy az övezet, építési övezet előírása másként nem rendelkezik – a 4.d. melléklet határozza meg. A méretezés alapját a meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módosítása esetében a teljes ellátandó férőhelyszám képezi, de csak a keletkező többlet férőhely szerinti kötelezettséget kell biztosítani, a már meglévő férőhely(ek) megtartása mellett.

33. Áruszállítás

- 45. §** (1) **Áruszállításhoz** az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Meglévő épület esetében az utólag létesülő és rendszeres áruszállítást igénylő
- 300 m² bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint
 - zártosorú beépítésű épületben lévő, vagy
 - a telken belüli megállásra és rakodásra nem alkalmas méretű telken lévő
- rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.
- (3) Gazdasági övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását kizárólag a telken belül szabad megoldani.

34. Felszíni parkoló kialakítása

- 46. §** (1) ⁵⁰Felszíni személygépjármű várakozóhely közterületi vagy telken belüli kialakítása során – ha a Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- legfeljebb 20 férőhelyes felszíni parkolót az OTÉK előírása szerint kell fásítani,
 - 20 férőhelynél nagyobb kapacitású felszíni parkolót a (2) bekezdés szerint kell fásítani, kivéve, ha műszaki vagy közlekedésbiztonsági okok a fásítást nem teszik lehetővé,
 - az a) és b) pont szerinti fa elültetéséhez a felszíni parkoló alatti terepszint alatti építmény szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12 m³ termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára,
 - 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű parkoló esetén a parkoló-sorokat egymástól elválasztó, legalább 2,0 méter széles fásított zöldsávot kell létesíteni, terepszint alatti építmény esetén a fásított zöldsáv felett minimum 2,5 méter vastag termőréteg biztosításával,
 - 100 férőhelynél nagyobb telken belüli felszíni parkolóhelyek kialakításánál
 - a szükséges parkolóterületet legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani,
 - az egyes parkolási egységek között legalább 10 méter szélességű zöldfelületet kell kialakítani, melyben legalább két, gyorsan növekvő faegyedekből álló fasort kell telepíteni,
 - újonnan létesülő 20 férőhely feletti felszíni parkoló szilárd burkolattal létesítendő, felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba,
 - kereskedelmi rendeltetésű épülethez kialakított felszíni parkoló – férőhelyszámától függetlenül – szilárd burkolattal létesítendő,
 - ⁵¹a *parkolási kötelezettség* szerinti járművek elhelyezését szolgáló telken belüli 3 vagy annál több férőhelyes felszíni parkoló parkolóhelyeinek megközelítést a telekbelső felől kell biztosítani.
- (2) 20 férőhelynél nagyobb kapacitású felszíni parkoló kialakítása során legalább 1 db nagy lombkoronát növelő, minimum 12/14 törzskörméretű, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni
- egyoldali merőleges beállítás esetén minden megkezdett 3 parkolóhely után,
 - egyoldali párhuzamos beállítás esetén minden megkezdett 2 parkolóhely után,
 - a legalább 2,0 méter széles középső zöldsávval kialakított parkoló esetén minden megkezdett 6 parkolóhely után.

⁴⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁵⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁵¹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 18. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

35. Parkolólétesítmények

47. § (1) ⁵²A Szabályozási Terven jelölt „Terepszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely” javasolt szabályozási elem – ha a Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- a) a *terezsint alatti parkolólétesítmény* elhelyezésének lehetséges pozícióját határozza meg
 - aa) melynek a geometriai méretei irányadóak, és
 - ab) melytől a megvalósítás során – a jelölt helyszín részletes ismerete alapján – legfeljebb + 10%-al szabad eltérni,
 - b) a terepszint feletti beépítésként kizárólag a parkolólétesítménybe való bejutást és gépészetet biztosító épületrész létesíthető
 - ba) a létrejövő terepszint alatti épületkontúr legfeljebb 5%-án, és
 - bb) a terepcsatlakozástól mért legfeljebb 6,0 méter legmagasabb ponttal,
 - c) több telket érintő lehatárolás esetén is legfeljebb egy műszaki létesítmény alakítható ki, mely a telekhatárokon összeköthető.
- (2) ⁵³Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen a parkolólétesítmény telepítése során – ha a Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- a) a lehatárolás területére eső faállomány legalább 60%-a megőrzendő,
 - b) *zárófödémén tetőkert*et kell kialakítani az építmény legalább felén, és minimum 0,5 méter talajtakarással, amennyiben felette nem kerül kialakításra közlekedést biztosító útfelület (gépjármű, gyalogos, kerékpár), felszíni parkoló vagy sportpálya,
 - c) a *tetőkerti* termőrétegével együtt is legfeljebb 0,8 méterrel lehet magasabb a csatlakozó rendezett terepnél, továbbá
 - d) összeköthető meglévő csatlakozó pincével vagy mélygarázzsal
- az építési övezetben való elhelyezés esetén az övezetben meghatározott beépítési paraméterek, valamint a Zkp jelű övezetben való elhelyezés esetén a legkisebb kötelező zöldfelület mértékének együttes betartásával.
- (3) Mélygarázs
- a) a zárt sorú beépítési módú területen több egymás melletti telken a terepszint alatt egymással összeköthető módon is kialakítható önálló rendeltetési egységként, a vonatkozó jogszabályok betartásával,⁵⁴
 - b) kivitelezése során
 - ba) a kihorgonyzás a szomszédos telek pinceszintjének állagát nem veszélyeztetheti, későbbi pinceszintek építését nem akadályozhatja,
 - bb) szivárgót kell létesíteni, és az összegyűjtött felszín alatti vizeket el kell vezetni, vagy a telek zöldfelületeinek öntözésére kell felhasználni.
- (4) Épületen belül – terepszint feletti kialakítású – teremgarázs kizárólag a földszinten létesíthető, melynek során
- a) a közterület vagy a közhasználatú magánút felőli földszinti homlokzathossz legalább 75%-án közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzlethelyiség, iroda) alakítandó(k) ki, vagy
 - b) a földszint felőli homlokzat kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarandó.
- (5) ⁵⁵Parkolóház – ha a Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- a) kizárólag a KÖu jelű, valamint a KÖu jelű övezetek mentén fekvő Ln-1, Ln-2, Vt-V, Vi-1 és Vi-2 jelű zárt sorú beépítési módú, továbbá a K-Közl jelű építési övezet területén létesíthető,
 - b) minden szintjén 100%-ig beépíthető, ha az építési övezet előírása azt nem tiltja,
 - c) létesítése során
 - ca) a közterület vagy a közhasználatú magánút felőli földszinti homlokzathossz mentén – a bejáratok kivételével – közhasználatú rendeltetési egység(ek) (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás üzlethelyiség) alakítandó(k) ki, vagy
 - cb) a földszint felőli homlokzat kertépítészeti eszközökkel (land-art, zöldfal) takarandó,
 - d) legalább 30 db közhasználatú parkoló céljára szolgáló kialakítása esetén a legnagyobb megengedett *parkolási szintterületi mutatót* nem kell figyelembe venni.
- (6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés
- a) legfeljebb a telken belül biztosítandó *parkolási kötelezettség* 35%-ában alkalmazható,
 - b) az a) pont szerinti célra létesített parkoló-berendezés az épületbe való beszerelés után nem távolítható el,
 - c) kizárólag önálló használat biztosításával telepíthető, és
 - d) szabad téren terepszinten nem, csak terepszint alá süllyeszthető emelőszerkezetként telepíthető.

⁵² Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁵³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁵⁴ Az OTÉK követelménytől való eltéréshez az Állami Főépítész az BP/1002/00103-4/2019 ügyiratszámú és XXIV/19-103/2019 Hiv. számú levelében hozzájárult

⁵⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (7) Autólift szabadtéren üzemben kívüli állapotban nem nyúlhat a terepszint fölé, és parkolóhelyként nem számítható be és előkertben nem alakítható ki.
- (8) Az épület vagy támfalgarázs közterület felőli homlokzatán garázs kapu legfeljebb két személygépkocsi beállónak megfelelő szélességben létesíthető.
- (9) ⁵⁶Egy telken legfeljebb egy, saroktelek és átmenő telek esetén a telek legfeljebb két helyen-homlokvonala mentén létesíthető egy-egy gépkocsi bejárat, és azok számára a kerítésen kerítéskapu.
- ÖNK_12:** gyakorlati alkalmazás alapján szükséges pontosítás
- (10) Az építési övezetek, övezetek területén
- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem létesíthető önálló parkolóterület és garázs, kivéve, ha az övezet másként rendelkezik,
 - b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetészerű használatát.

⁵⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 19. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

VIII. FEJEZET – EGYES ÉPÍTMÉNYEK

36. Kerítés, támfal

48. § ⁵⁷(1) A kerítés magassága – ha Szabályozási Terv, vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik — legfeljebb 1,8 méter lehet a TKR együttes betartásával.
- (1a) ⁵⁸Kerítéssel egybeépített kapuzat, bejárati építmény magassága – ha Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik — legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (2) ⁵⁹Támfal legnagyobb magassága – ha Szabályozási Terv, vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész **kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik – legfeljebb 3,5 méter lehet.
- (3) ⁶⁰Hulladékártató építmény, kukatároló– a közterületi hulladékártató tartály kivételével – csak kerítéssel, kerítéssel egybeépített kapuzattal, bejárati építménnyel, vagy támfallal egybeépítve létesíthető.

37. Műtárgyak magassága

49. § Közterületen elhelyezhető

- a) műtárgy magassága legfeljebb 20 méter lehet – a hídszerkezet kivételével –,
- b) szobor magassága – a talpzatával együtt mérten – legfeljebb 10 méter lehet.

38. Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont

50. § (1) Új, 2.500 m² – a TKR-ben lehatárolt Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosi karakterű meghatározó területeken 1.000 m² – *általános szintterületet* meghaladó méretű bevásárlóközpontot, illetve kiskereskedelmi rendeltetési egységeket magában foglaló építményt elhelyezni vagy meglévő épületben rendeltetésváltoztatással létrehozni a (2) bekezdésben foglaltakon túl csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.
- (2) ⁶¹Az (1) bekezdés szerinti méretet meghaladó új önálló kereskedelmi létesítményre vonatkozó szabályok:
- a) ⁶² a kereskedelmi létesítmény lapostető-felületének legalább
- aa) 40%-át megújuló energiaforrás berendezések elhelyezésével kell hasznosítani, vagy
- ab) felét a hőszigetelés érdekében *intenzív zöldtető*ként kell kialakítani,
- b) a telek közterületi telekhatára menti 30 méteres sávjában 150 férőhelynél nagyobb felszíni parkolóterület nem alakítható ki.

39. Üzemanyagtöltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autósó

51. § (1) Új üzemanyagtöltő állomás ott létesíthető, ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi, KÖu övezet területén ott, ahol a Szabályozási Terv rögzíti.
- (2) ⁶³Új önálló üzemanyagtöltő állomás létesítése során
- a) a telek határának legkisebb távolsága lakó-, egészségügyi, szociális valamint oktatási rendeltetésű meglévő épülettől, illetve azok építési helyétől legalább 50 méter,
- b) lefedő tetőzet nem áttetsző részeinek legalább 2/3-án legalább *extenzív zöldtetőt* kell létesíteni.
- (3) ⁶⁴Új nem önálló üzemanyagtöltő állomás
- a) nem létesíthető
- aa) a szintterületének legalább 50%-án lakás rendeltetést magába foglaló épületben, vagy
- ab) *alapintézményi* és intézményi rendeltetést magába foglaló épületben;
- b) egyéb rendeltetésű épületben akkor létesíthető, ha
- ba) a kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkcióhoz szükséges helyiségek és az üzemanyagtöltő-kútállások az azt befogadó épület beépítési kontúrján belül kerülnek elhelyezésre,

⁵⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁵⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 20. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁵⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶¹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 21. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- bb) az épületből kinyúló előtető vagy az épület elé épített tető alá üzemanyagtöltő-kútállások nem kerülnek elhelyezésre, továbbá
 - bc) a parkolóház, melyben elhelyezésre kerül, a KÖu jelű övezet mentén van.
- (4) Elektromos gépjármű töltőállomás minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető, továbbá a kereskedelmi létesítmények területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint létesítendő.
- (5) Új üzemanyagtöltő állomás területén autósosó elhelyezése a *főépülettel* egybeépített módon lehetséges. Utólag szabadtéri autósosó nem létesíthető.
- (6) ⁶⁵ Új autósosó kizárólag üzemanyagtöltő állomás területén létesíthető.

40. Egyes létesítmények a szabadonálló és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben

- 52. §** (1) Autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó, kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, elhelyezése, valamint meglévő építmények ilyen célra történő átalakítása csak gyűjtőút és annál magasabb rendű út és KÖu jelű övezet mentén elhelyezkedő **ingatlanokon** lehetséges, amennyiben az építési övezet előírása lehetővé teszi, és elhelyezésüket nem szabályozza másként.
- (2) Kereskedelmi vagy raktározási célú önálló rendeltetési egységet is magában foglaló létesítményt a rakodási zaj elleni megfelelő védelemmel kell megvalósítani.

41. Állattartó épület, - építmény

- 53. §** (1) Haszonállat tartására szolgáló új épület vagy építmény kizárólag akkor létesíthető, ha az övezet, építési övezet azt lehetővé teszi.
- (2) Haszonállat tartására szolgáló meglévő épület vagy építmény azon övezetekben, építési övezetekben, melyek nem teszik lehetővé az állattartást
- a) felújíthatók, de nem bővíthetők,
 - b) bontás esetén nem építhetők újjá.

42. Aluljárók, felüljárók

- 54. §** (1) Aluljárót vagy felüljárót létesíteni csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.
- (2) Az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként kereskedelmi és szolgáltató építmények és rendeltetések is kialakíthatók.

43. Ideiglenes építmények

- 55. §** (1) Sportterület, sportpálya időjárás elleni védelmét szolgáló sátor csak évente november 1. és március 31. közti időtartamra, ideiglenesen létesíthető.
- (2) Egyéb sátor, ponyva
- a) ideiglenes jelleggel, legfeljebb 180 napra állítható fel
 - aa) közterületen csak közterületi rendezvényekhez,
 - ab) nem közterületen felvonulási vagy árubemutatói célra,
 - b) lakóterületen az elő- és oldalkertben ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (3) Rendezvényhez tartozó installáció, berendezés, szerkezet közterületen csak a rendezvény idejére, de legfeljebb 30 napra helyezhető el.

44. Hulladékudvar és szelektív hulladékgyűjtő sziget

- 56. §** Hulladékudvart létesíteni és szelektív hulladékgyűjtő szigetet elhelyezni csak a Szabályozási Tervben meghatározott helyen és feltételekkel szabad.

⁶⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 22. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

IX. FEJEZET – SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEK

45. A rendeltetési egység számának meghatározása

57. § (1) A telken maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát a 2. melléklet táblázatai határozzák meg
- a telken létesíthető *általános szintterületre* vonatkozó osztószám, vagy
 - a telekterület, vagy
 - az építési övezet egyedi előírása
- alapján.
- (2) ⁶⁶A számítás során
- az utca felől önálló bejárattal rendelkező földszinti vagy alagsori önálló rendeltetési egységek számát figyelmen kívül kell hagyni a Vt-V és az Ln jelű zártosorú beépítési módú építési övezetekben,
 - egy apartman-egység egy önálló rendeltetési egységnek felel meg.
- (3) Az (1) bekezdés a) pont szerinti osztószámmal el kell osztani a telken létesíthető *általános szintterületet* és a kapott hányados a matematikai kerekítés szabályai szerint adja meg a létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.
- (4) ⁶⁷Az (1) bekezdés b) pont szerinti telekterülettel való meghatározás során a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma
- a 2. melléklet „§/1” jelölése esetén
 - az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
 - az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
 - az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 4 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva a 250 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab;
 - Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű – a TKR-ben lehatárolt – meghatározó területeken
 - az 1.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
 - az 1.000 m²-nél nagyobb és az 1.500 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és az 1.000 m²-t meghaladó telekterület 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
 - az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 3 db és az 1.500 m² feletti telekterület felére számítva az 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab
 lehet;
 - a 2. melléklet „§/2” jelölése esetén
 - a 2.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db,
 - a 2.000 m²-nél nagyobb és a 3.000 m²-t meg nem haladó területű telek esetében 2 db és a 2.000 m²-t meghaladó telekterület 500 m²-rel való osztásából adódó hányados egész része szerinti darab,
 - a 3.000 m²-nél nagyobb telek esetében 4 db és a 3.000 m² feletti telekterület felére számítva az 500 m²-rel történő osztásból adódó hányados szerinti szám egész része szerinti darab
 lehet.
- (5) ⁶⁸

46. A beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazása

58. § (1) A 2. melléklet szerinti táblázatokban szereplő szabályozási határértékek az építési övezetben foglalt feltételek és a táblázat magyarázatának együttes figyelembevételével alkalmazandók. Amennyiben a Szabályozási Terv, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik, akkor azt kell figyelembe venni.
- (2) A 2. melléklet táblázataiban alkalmazott „A – *alapintézmény*, intézmény esetén”, „L lakásrendeltetés esetén” és „PP parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt telek esetén” jelöléseket úgy kell alkalmazni, hogy
- ha az építési övezetben megengedett lakásrendeltetés létesül – nem beleértve a szolgálati lakást –, akkor az „L” jelölés szerinti paramétert kell betartani,
 - ha az építési övezetben megengedett *alapintézmény*, intézmény létesül, akkor alkalmazható az „A” jelölés szerinti paraméter, de ez esetben nem vehető igénybe a „KH” jelű kedvezmény, továbbá
 - a Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén a „PP” jelölés szerinti paramétert kell betartani.
- (3) Saroktelek esetén a 2. melléklet táblázatában „S”-sel jelölt beépítettség, *általános szintterületi mutató* értéke alkalmazandó a zöldfelület csökkentett értékének betartásával.

⁶⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- (4) A 2. melléklet táblázata szerinti „S” jelöléssel rögzített telekméret, beépítettség, szintterületi mutató és beépítési magasság értéket kell betartani, amennyiben az építési övezetben meghatározott feltétel teljesül.
- (5) ⁶⁹A telek *terepszint alatti beépítettségi mértékének* meghatározása során nem kell beszámítani
- a) a terepszinten fedett és *zöldtetővel* kialakított
 - aa) levezető lépcső,
 - ab) a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli rámpa, alagút,
 - b) az alá nem épített földszinti fedetlen terasz területét.
- (6) ⁷⁰A telek beépített területébe be kell számítani a kerítéssel egybeépített vagy nem egybeépített kapuzat, bejárati építmény fedett részét, amennyiben annak bármely alaprajzi befoglaló mérete meghaladja a 2,0 métert.
- (7) A telken létesíthető *általános szintterület* meghatározása:
- a) az *általános szintterület* nagyságát az *általános szintterületi mutató* határozza meg, mely az építési helyre, a beépítési magasságra, az udvari térarányokra, az épületek közötti távolságra, valamint a telepítési távolságra vonatkozó paraméterek és szabályok együttes alkalmazása miatt a megengedettnél kisebb is lehet;
 - b) meglévő épületben működő közhasználatú rendeltetés utólagos akadálymentesítése során az építési övezet szabályozási paramétereitől – kizárólag az akadálymentesítés megvalósítása érdekében szükséges mértékig – el lehet térni,
 - c) szintterületi mutató **kedvezmény** adható a **60. §** szerinti feltételekkel.
- (8) Az épület magasságának megállapítása során amennyiben a telken létesíthető legnagyobb épületmagasság (Ém) vagy az utcai párkánymagasság vonalának megengedett legnagyobb magassági értéke (*Pmu érték*) mellett rögzítésre került
- a) a legnagyobb lejtő felőli homlokzatmagasság (HL) értéke, vagy
 - b) az épület legmagasabb pontjának (Élp) értéke,
- ott a magassági szabályokat együtt kell betartani.
- (9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértékén túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek *általános- és parkolási szintterületi mutatóját*, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a *teleknyúlvány* területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.
- (10) Két vagy több övezetbe (építési övezetbe vagy övezetbe) tartozó telek esetében – megosztás hiányában – a beépítési paramétereket mindkét övezet esetében az adott övezetnek megfelelő telekrész területére kell számolni és a beépítést az eltérő övezeteknek megfelelően kialakítani, ha a Szabályozási Terv nem rendelkezik másként.

47. A szintterületi paraméterek

- 59. §** (1) Az építési övezet meghatározza
- a) a telek **legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját**, melyet az *általános szintterület* és a telekterület hányadosaként,
 - b) a telek **legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját**, melyet a *parkolási szintterület* és a telekterület hányadosaként
- kell megállapítani.
- (2) Új épület létesítése és meglévő épület bővítése során
- a) a megengedett legnagyobb *általános szintterületi mutatót* figyelembe **kell** venni, és
 - b) a megengedett legnagyobb *parkolási szintterületi mutatót* figyelembe **lehet** venni,
- kivéve, ahol az építési övezet előírása ettől eltérően rendelkezik.
- (3) Az *általános és a parkolási szintterületi mutató* számítása során [7. melléklet 10. ábra]:
- a) az *általános szintterületi mutató* számításánál
 - aa) az *általános szintterületet* be kell számítani,
 - ab) a *parkolási szintterületet* pedig be lehet számítani, és
 - ac) be kell számítani a **garázs** szintterületének **azon részét**, amely meghaladja az építési övezetben meghatározott *parkolási szintterületi mutató* alapján számított *parkolási szintterületet*;
 - b) a **parkolási szintterületi mutató** számításánál csak a *parkolási szintterületet* szabad beszámítani.
- (4) ⁷¹

⁶⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- (5) Az *általános szintterület*be nem kell beszámítani [7. melléklet 10. ábra]
- a) az építményszintek alábbi részeinek bruttó alapterületét:
 - aa) 1,9 méternél kisebb belmagasságú helyiség, helyiségrész,
 - ab) az első pincszinten kialakított, lakásonként legfeljebb 12 m² tárolóhelyiség,
 - ac) ⁷² fedetlen erkély,
 - ad) ⁷³ függőfolyosó,
 - ae) ⁷⁴ oldalt nyitott emeleti folyosó,
 - af) ⁷⁵ tornác,
 - ag) ⁷⁶ fedetlen terasz és udvar,
 - ah) ⁷⁷ közterülethez csatlakozó árkád,
 - b) ⁷⁸
 - c) ⁷⁹ az építményszintek alábbi részeinek bruttó alapterületének felét:
 - ca) loggia,
 - cb) fedett terasz és fedett erkély, mely akkor számít fedettnek, ha a lefedés azon a szinten vagy legfeljebb a szintet felülről határoló födém szintjén kerül kialakításra, melyhez a terasz vagy az erkély tartozik,
 - cc) egyéb közterülettel nem határos, szilárd padlóburkolattal rendelkező fedett és nyitott tér,
 - d) az építményszintnek nem számító padlás területét és az olyan tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
- (6) Az *általános szintterület* számítása során
- a) a lépcső, lépcsőház, rámpa bruttó alapterületét legfeljebb egy építményszinten szabad kihagyni,
 - b) a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű-) nettó alapterületét csak egy építményszinten kell beszámítani.
- (7) A **parkolási szintterület**be kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül
- a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
 - b) ⁸⁰ a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
 - c) ⁸¹ a gépjármű-közlekedésre szolgáló lehajtó és felhajtó rámpa,
 - d) a parkolóterületen belüli lépcső, lépcsőház, és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
 - e) ⁸² abban az esetben, ha az épületben a parkolóférőhelyek száma eléri vagy meghaladja a 8 db-ot, a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár
- területe, melyek figyelembevételével során, az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az *általános szintterülethez* tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az *általános szintterület*be.
- (8) A *parkolási szintterület*be nem kell beszámítani
- a) a gépkocsilehajtást biztosító épületen kívüli, terepszinten fedett és *zöldtető*vel kialakított rámpa, alagút bruttó alapterületét,
 - b) a légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű) nettó alapterületét,
 - c) a 43.§ (2) bekezdés szerinti minden kialakított kötelező többletparkolóhely (db) után legfeljebb 25 m² alapterületet.
- (9) A **parkolási szintterület**be a (6) bekezdés szerinti szintterületet akkor nem kell beszámítani, ha azokat az *általános szintterület* már tartalmazza.
- (10) Az általános és a *parkolási szintterület* számítása során csak egyszeresen kell beszámítani az akadálymentesítésre szolgáló gyalogosrámpa által elfoglalt alapterületet.
- (11) Az épület közterület vagy **természetes terep** fölé nyúló építményrészeit a (4) - (8) bekezdések szabályainak figyelembevételével a megfelelő szintterülethez hozzá kell számítani (*zárterkély*, loggia, egyéb túlnyúló épületrészek).

⁷² Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷³ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷⁴ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷⁶ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁷⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

⁷⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁸¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁸² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 23. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (12) A **meglévő épület** utólagos rendeltetésmódosítása és átalakítása eredményeként korábban más célú építményszint helyén létrejövő garázs szintet egyik szintterületi mutatóba sem kell beszámítani.

60. § A **szintterületi mutató kedvezmény** mértéke és alkalmazásának szabályai közhasználat kialakítása esetén:

- a) a legnagyobb megengedett szintterületi mutató legfeljebb az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató kedvezmény értékével növelhető;
- b) a **szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának** feltétele a **14. §-ban** meghatározott **közhasználatú terület** kialakítása;
- c) a b) pont szerinti **szintterületi mutató kedvezménynek** nem feltétele a **közhasználatú terület** Szabályozási Terven való jelölése.

48. A telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírások

61. § (1) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány

- a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
- b) *tetőkerti zöldtetővel*, vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltakkal együttesen

biztosítható [7. melléklet 11. ábra].

(2) Az (1) bekezdés szerinti *teljes értékű* (alá nem épített) *zöldfelület*.

- a) területén a termőtalaj és az eredeti altalaj vagy talajképző kőzet között nem lehet más réteg vagy építmény, és
- b) területének minimum 50%-án biztosítani kell az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

(3) Az (1) bekezdés szerinti *tetőkerti zöldtető* esetében

- a) az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és *zöldtető* jelleg alapján kell számolni,
- b) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell kialakítani az öntözés megfelelő biztosítása (öntözőrendszer telepítés) mellett.

(4) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számítása során

- a) a gyephezagos burkolatú felület területének 10%-a,
- b) a *gyeprácsos felület* területének 75%-a, parkoló esetén 50%-a,
- c) a vízfelület az OTÉK-ban meghatározott jellege szerinti mértékben,
- d) ⁸³murva vagy gyöngyfavics felület területének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig, továbbá
- e) ⁸⁴a *közösségi használatú játszótér vagy sportpálya* vízáteresztő kialakítású gumi (rekortán), műfű vagy salak burkolatú felületének 25%-a az előírt zöldfelület területének legfeljebb 1/5-éig

számítható be.

(5) A telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányba **nem számítható be**

- a) a burkolt környezetben létesülő 1 m² alatti zöldfelület,
- b) felszíni parkoló 2 m² alatti egybefüggő zöldfelületeinek területe, kivéve, ha azon belül fa kerül ültetésre,
- c) **3 méternél alacsonyabban** fedett zöldfelület területe.

(6) ⁸⁵A telek be nem épített és közlekedésre vagy egyéb más használatra igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(7) A telek előírt zöldfelülete utólag nem csökkenthető

- a) felszíni burkolat, a zöldfelületi arányba nem számítható szórt burkolat kialakításával,
- b) a zöldfelület csökkentését eredményező építmény, szerkezet elhelyezésével.

(8) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, akkor bármilyen építmény, szerkezet, burkolat csak akkor létesíthető, ha a zöldfelület mértéke növelésre kerül az előírtnak megfelelően és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.

(9) Amennyiben a telek kialakult zöldfelületének területe kisebb, mint az övezetben előírt mérték, és az előírt zöldfelület a kialakult beépítettség miatt már nem alakítható ki, akkor a telek beépített területébe be nem számítandó bármilyen építmény, szerkezet, burkolat a telekterület legfeljebb 5%-án létesíthető, és a már kialakult zöldfelület mérete nem csökkenhet, és kialakításának módja megfelel a (2) és (3) bekezdéseknek.

⁸³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁸⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁸⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

X. FEJEZET – A MAGASSÁGI SZABÁLYOK

49. A beépítési magasság és az épület legmagasabb pontja

- 62. §** (1) A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet
- a) az építési övezetben, övezetben meghatározott megengedett legnagyobb **épületmagasság (ÉM érték)**,
 - b) a 3. mellékletben meghatározott utcai párkánymagasság vonalának (a továbbiakban: Pmu vonal) megengedett legnagyobb magassági értéke (a továbbiakban: *Pmu érték*).
- (2) A beépítési magasságot együtt kell alkalmazni
- a) az **épület legmagasabb pontjának (Élp)** vagy a **lejtő felőli homlokzatmagasság (H_L)** értékének előírásával, ha azt az építési övezet, a **Hatodik rész kiegészítő előírása** vagy a Szabályozási Terv meghatározza, és
 - b) a Szabályozási Terven rögzített „*magassági méretezés*”-sel, továbbá
 - c) az építési övezetben, a Szabályozási Terven és a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** rögzített egyéb magassági előírásokkal.
- (3) Az épület legmagasabb pontja fölé nem nyúlhat épületrész – az OTÉK-ban meghatározottak kivételével.
- (4) ^{86 87} Az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas függőleges oromfal felületét.
- (5) Az építési helyen belüli lejtős terepszakaszon az épület lejtő felőli homlokzatának magassága nem haladhatja meg – kivéve, ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik – az építési övezetben meghatározott beépítési magasság értékének
- a) 1,25-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 10-25% közötti,
 - b) 1,5-szörösét, ha az átlagos tereplejtés 25% feletti.
- (6) A homlokzat síkjában kialakított 1,0 méternél magasabb földrátöltés teljes magasságát be kell számítani az épületmagasságba, ha a rendezett terep rézsúvhajlása meredekebb 1:3-nál vagy támfalas kialakítású.
- (7) A beépítési magasság számítása során a templomtorony magasságát nem kell figyelembe venni.
- (8) Ahol a 3. melléklet
- a) **meglévő épület(rész)** jelölést alkalmaz, ott a meglévő épület(rész) párkánymagassága nem növelhető, új épület párkánymagassága nem haladhatja meg a korábbi meglévő épület(rész) párkánymagasságát,
 - b) **kialakult egyedi beépítés** jelölést alkalmaz, ott a kialakult beépítés magassága nem növelhető, új épület magassága nem haladhatja meg a korábbi beépítés magasságát.

50. Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása

- 63. §** (1) A Pmu vonal
- a) **helye**
 - aa) a telek előkert határvonalára, előkert hiányában a telek homlokvonalára állított, vagy
 - ab) ha a Szabályozási Terv *építési vonalat* rögzít, akkor az arra állított, függőleges síkon van [7. melléklet 8. ábra],
 - b) **magassága** a 3. mellékletben meghatározott **Pmu érték**, melyet az alkalmazása során
 - ba) a *járdavonal* legalacsonyabb pontjától **kell mérni** [7. melléklet 8. ábra], vagy
 - bb) ha a *járdavonal* két vége közötti szintkülönbség meghaladja a 1,5 métert, akkor a *járdavonal* alacsonyabb végétől **kell mérni**, és
 - bc) amennyiben a *járdavonal* 12 méternél hosszabb, akkor a bb) alpont alkalmazása során a *Pmu értékét* 12 méterenként ismételtlen kell megállapítani. [7. melléklet 8. ábra]
 - bd) ha a *Pmu értéke* nem haladja meg a 7,5 métert és a *járdavonal* két vége közötti szintkülönbség meghaladja a 1,5 métert, abban az esetben a ba) és bb) alpont figyelmen kívül hagyható, de a bc) alpont szerinti 12 méterenkénti ismételt megállapítás alkalmazandó.
- (2) A **magassági idom** meghatározásának szabályai [7. melléklet 9. ábra]:
- a) a **magassági idom** az (1) bekezdés szerint meghatározott **Pmu vonalra** fektetett, a telekbelső irányába emelkedő ferde magassági síkból és a **Pmu vonal** felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes magassági síkból (együtt magassági síkok) áll,
 - b) a ferde magassági sík hajlásszöge 45°,
 - c) a ferde magassági síkot a telek teljes szélességében a két sík metszésvonaláig, a vízszintes síkot ettől a metszésvonaltól a telekbelső felé, a telek teljes további terjedelmében figyelembe kell venni az építési hely felett.

⁸⁶ Az OTÉK követelményétől való eltéréshez az Állami Főépítész az BP/1002/00103-4/2019 ügyiratszámú és XXIV/19-103/2019 Hiv. számú levelében hozzájárult

⁸⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (3) A **magassági idom** meghatározásának speciális szabályai [7. melléklet 9. ábra]:
- a) **saroktelek** esetén a **magassági idomot** a két ferde sík metszése és a vízszintes sík határozza meg,
 - b) amennyiben a saroktelken eltérő **Pmu érték** került meghatározásra, akkor az alacsonyabb **Pmu értékkel** jelölt telekrészen az alacsonyabb **Pmu értéknek** megfelelő vízszintes síkot kell figyelembe venni,
 - c) két utcára **átmenő telek** eltérő **Pmu értékei** esetén a különböző magasságú vízszintes magassági sík közötti térbeli váltás helye a telek felezővonalában van,
 - d) ahol a **Pmu értéke** nem a telekhatáron tér el egymástól, ott a Szabályozási Terv pontosítja a 3. melléklet szerinti **Pmu érték** alkalmazási sávját a magassági méretezés rögzítésével.
- (4) A **Pmu érték** szabályai telekalakítás esetén:
- a) amennyiben a 3. mellékletben a telekhatáron eltérő **Pmu érték** került rögzítésre, akkor a telekalakítás után,
 - aa) a **Pmu érték** a telekhatár változásának megfelelően változik,
 - ab) telekegyesítés esetén, a térképen jelölt **Pmu értéket** kell figyelembe venni, de a magassági váltás helye 6-6 méteres sávban a jelöléstől eltérhet,
 - b) a saroktelek esetében, ha az a keskenyebb utca felőli, alacsonyabb **Pmu értékkel** jelölt telekkel kerül egyesítésre, akkor a 3. mellékletben a telekhatáron jelölt **Pmu értéket** kell a továbbiakban is figyelembe venni.

51. A magassági idom alkalmazásának szabályai

64. § (1) ⁸⁸A **magassági idom** síkjai fölé csak az alábbi szabályok szerint nyúlhat épületrész [7. melléklet 9. ábra]
- a) a **ferde magassági sík feletti** – teljes telekszélességű – térrészbe csak akkor nyúlhat épületrész,
 - aa) ha a 3. mellékletben a telek előtt nincs „keskeny utca” jelölés feltüntetve, és
 - ab) ha a túlnyúlás szélessége nem haladja meg a közterület felőli homlokzat szélességének 1/3-át,
 - b) épületrész a **ferde magassági sík** fölé emelkedhet
 - ba) legfeljebb a vízszintes magassági síkkal megegyező magasságig a 16 méternél alacsonyabb **Pmu érték** esetén,
 - bb) legfeljebb a vízszintes magassági síkot 3 méterrel meghaladó magasságig a 16 méter vagy annál magasabb **Pmu érték** esetén,
 - c) épületrész a **vízszintes magassági** sík fölé emelkedhet
 - ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb 1/3-án és legfeljebb 3,0 méterrel torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz esetén, ha a **Pmu érték** 16 méter vagy annál magasabb, és
 - cb) legfeljebb 3,0 méterrel tetőfelépítmény esetén – a ca) alpontban foglaltaktól függetlenül –, és
 - cc) legfeljebb 2,0 méterrel a nem falazott kémény, szellőző vagy műszakilag szükségessé váló kéménymagasítás esetén,
 - d) az a) és b) pont és a ca) alpont szerinti túlnyúlás szabályai egyesíthetők, de együttesen sem haladhatják meg a homlokzat szélességének 1/3-át.
- (2) A magassági síkok fölé való **túlnyúlás mértéke figyelmen kívül** hagyható
- a) a sérült, elpusztult tetőzet vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása esetén,
 - b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállításakor,
 - c) a meglévő szomszédos épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés érdekében.

52. Magassági illeszkedés a zárt sorú csatlakozásnál

65. § (1) Védett szomszéd épülethez való csatlakozás esetén az új épület **csatlakozó párkánymagassága**
- a) a védett épület **csatlakozó párkánymagasságától** legfeljebb $\pm 1,2$ méterrel térhet el,
 - b) két védett épület között a magasabbik épület **csatlakozó párkánymagasságától** legfeljebb $\pm 0,8$ méterrel térhet el,
 - c) egy védett épület és egy nem védett épület között a védett épület **csatlakozó párkánymagasságától**
 - ca) legfeljebb $-1,2$ méterrel térhet el, ha a védett épület a magasabb,
 - cb) legfeljebb $1,2$ méterrel lehet magasabb, ha a védett épület legfeljebb $6,0$ méterrel alacsonyabb, mint a magasabb szomszéd épület,
 - cc) legfeljebb $3,0$ méterrel lehet magasabb, ha a védett épület több mint $6,0$ méterrel alacsonyabb, mint a magasabb szomszéd épület
- a **Pmu vonal** és **Pmu érték** betartása mellett.
- (2) A magassági illeszkedés során, amennyiben a szomszéd telek
- a) nem beépített, akkor annak **Pmu vonalát**,
 - b) védettség alatt nem álló épülettel beépített, akkor annak csatlakozó párkánymagasságát

⁸⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 24. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

kell figyelembe venni a (3) - (5) bekezdések szerint.

- (3) Amennyiben a **szomszéd telekre vonatkozó Pmu vonal** vagy a szomszéd telek védetség alatt nem álló épületének **csatlakozó párkánymagassága** az építéssel érintett telek *Pmu vonalánál alacsonyabban van*, és különbségük
- 4,0 méter vagy annál kisebb, akkor az épület magassági csatlakozását úgy kell kialakítani, hogy minél kisebb legyen a telekhatáron tűzfalasan létrejövő csatlakozó felület,
 - 4,0 méternél nagyobb, akkor nem kell figyelembe venni a szomszédos telek *Pmu vonalát* vagy meglévő épületének *csatlakozó párkánymagasságát* az épület magassági csatlakozásakor.
- (4) Amennyiben a **szomszéd telekre vonatkozó Pmu vonal** vagy a szomszéd telek védetség alatt nem álló épületének **csatlakozó párkánymagassága** az építéssel érintett telek *Pmu vonalánál magasabban van*, és
- az építéssel érintett telek homlokvonalának hossza meghaladja a 12 métert, akkor a szomszéd telek *Pmu vonalához* vagy meglévő épületének *csatlakozó párkánymagasságához* a telekhatártól mért legalább 3,0 méteres szélességű homlokzatszakaszon a *magassági idomra* vonatkozó szabályok figyelembevételével kell csatlakozni,
 - az építéssel érintett telek homlokvonalának hossza legfeljebb 12 méter, akkor nem kell figyelembe venni a szomszéd telek *Pmu vonalát* vagy meglévő épületének *csatlakozó párkánymagasságát* az épület magassági csatlakozásakor.
- (5) Amennyiben a **szomszéd beépítetlen telekre vonatkozó Pmu vonal** az építéssel érintett telek *Pmu vonalának magasságával* megegyezik, akkor az új épület *csatlakozó párkánymagassága* meg kell, hogy egyezzen a *Pmu vonal* magasságával.
- (6) A (3) –(5) bekezdést nem kell betartani, amennyiben a Szabályozási Terv a magassági csatlakozást másként határozza meg.
- (7) ⁸⁹Az **udvari épületrész vagy a telek belső részén létesülő önálló épület(rész) – ha a Szabályozási Terv vagy az övezet részletes előírása vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –
- udvari-homlokzatának homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 3,5 méterrel haladhatja meg a *Pmu értéket*,
 - új tűzfalának magassága a csatlakozó szomszéd tűzfal magasságánál legfeljebb 1,2 méterrel lehet magasabb a telek közterületről nem látható (takart) részén.

53. Lakóhelyiségek padlószintmagassága

- 66. §** (1) Új épület létesítése vagy rendeltetésmódosítás esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága a **KÖu övezetbe sorolt közterület felé eső** épületraktusban a közterület rendezett terepszintjétől számítva
- az Ln-1, Ln-2, Vt-V, Vi-1 és Vi-2 jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetekben legalább 6,0 méter,
 - az a) pontban fel nem sorolt zárt sorú beépítési módú építési övezetekben
 - legalább 1,5 méter, ha az épület közterület felé néző *homlokzati síkja* és a telek homlokvonalának közötti távolság legfeljebb 2,0 méter,
 - legalább 1,0 méter, ha az épület közterület felé néző *homlokzati síkja* és a telek homlokvonalának közötti távolság meghaladja a 2,0 métert de legfeljebb 5,0 méter,
 - nem korlátozott, ha az épület közterület felé néző *homlokzati síkja* és a telek homlokvonalának közötti távolság meghaladja az 5,0 métert,
- kivéve, ha az építési övezet, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
- (2) Új épület létesítése vagy rendeltetésmódosítása esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága **a nem KÖu övezetbe sorolt közterület felé eső** épületraktusban a közterület rendezett terepszintjétől számítva a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben
- legalább 1,0 méter, ha az épület közterület felé néző *homlokzati síkja* és a telek homlokvonalának közötti távolság kisebb 5,0 méternél,
 - nem korlátozott, ha az épület közterület felé néző *homlokzati síkja* és a telek homlokvonalának közötti távolság legalább 5,0 méter.
- (3) ⁹⁰Új lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei közül legalább egyet nem pinceszinti helyiségként kell kialakítani.

⁸⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 25. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

NEGYEDIK RÉSZ - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

XI. FEJEZET – LAKÓTERÜLETEK

54. Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

- 67. § (1)** Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek jellemzően zárt sorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű építési övezetek
 - általános előírásait rögzítő 68-71. §-sal,
 - a részletes előírásait rögzítő 72-76. §-sal és
 - a 2. melléklet 1-3. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a Hatodik rész kiegészítő előírásában meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 68. § (1)** Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- lakás,
 - szállás jellegű,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - alapintézményi,
 - intézményi, úgymint
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális
 - igazgatási, valamint
 - egyéb intézményi,
 - irodai,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (3) **Kereskedelmi rendeltetés**
- csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
 - telkenként legfeljebb összesen 2.500 m² általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) **Nem létesíthető**
- lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
 - ⁹¹ a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület,
 - nagykereskedelmi rendeltetés, -áruház,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –,

⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 26. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (5) A **telken** – ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
- csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
 - ⁹²az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken – eltérő szabályozás hiányában – a (6) bekezdés betartásával szabad **egy vagy több főépületet** megvalósítani.
- (6) **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- az „A1” és „E1” jelű építési övezetekben, valamint
 - ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
- (7) Az **újépítésű**, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden **lakás** után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (8) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (9) ⁹³ A 42.§ (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42.§ (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül - amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása - nem helyezhető el:
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,
 - a kerti épített tűzrakóhely, kivéve a szabadonálló beépítési módú övezetekben,
 - a kerti pavilon, kivéve az „Ln-2/A1” jelű és az „Ln-3” jelű építési övezetekben,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

69. § (1) A lapostetővel kialakított **pinceszint vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt** kell létesíteni.

- (2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén **intenzív zöldtetőt** kell létesíteni. A **zöldtetőt** nem kell kialakítani, ha
- az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy
 - az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (3) A **földszinten** a zárt sorú beépítésű építési övezetekben
- az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
 - teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza, (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a,
 - nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 65. § rendelkezései betartásával,
 - legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
- (4) **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a zárt sorú beépítési módú építési övezetben a KÖU övezetbe sorolt közterületek mentén.

70. § Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:

- az **udvari** párkánymagasság az utcai **járdavonaltól** mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg,
- kétszintes tetőtéri beépítés nem létesíthető,
- legfeljebb kétszintes tetőemelet létesíthető, és csak akkor, ha
 - a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
 - a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

71. § A **43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

- földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;
- új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - az épület mélygarázsában,
 - a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban

⁹² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 26. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁹³ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 26. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

történhet,

- bd) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
- c) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - ca) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
 - cb) földszinti teremgarázslétesíthető a *főépületen* belül;
- d) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - da) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - db) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljábóllétesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

55. Az Ln-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

72. § (1) A **Ln-1/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zárt sorú**.
- (2) Az **Ln-1/Z-1** és az **Ln-1/Z-2** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épületköz létesíthető,
 - a kereskedelmi célú rendeltetés *általános szintterülete* telkenként legfeljebb 3.000 m² lehet.
- (3) Az **Ln-1/EI/Z-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épületköz létesíthető;
 - a kereskedelmi célú rendeltetés *általános szintterülete* telkenként legfeljebb 500 m² lehet.
- (4) Az **Ln-1/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

56. Az Ln-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

73. § (1) Az **Ln-2/AI/SZ**, az **Ln-2/AI/Z** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmények*, az **Ln-2/EI/Z** jelű építési övezetek jellemzően intézmények létesítésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – a **jelölésnek megfelelően szabadonálló vagy zárt sorú**.
- (2) Az **Ln-2/AI/SZ-1** és az **Ln-2/AI/SZ-2** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
- egészségügyi, szociális *alapintézményi*,
 - nevelési- oktatási *alapintézményi*, és
 - az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetések létesíthetők.
- (3) Az **Ln-2/AI/Z-1** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
- egészségügyi, szociális *alapintézményi*,
 - nevelési- oktatási *alapintézményi*, és
 - az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetések létesíthetők, továbbá
 - épületköz és épülethézag is létesíthető.
- (4) Az **Ln-2/AI/Z-2**, az **Ln-2/AI/Z-3** és az **Ln-2/AI/Z-4** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározottak közül csak
- nevelési, oktatási *alapintézményi*, és
 - az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetések létesíthetők; továbbá
 - az **Ln-2/AI/Z-4** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfüvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.
- (5) Az **Ln-2/EI/Z-1** építési övezetben új lakás nem létesíthető.
- (6) Az **Ln-2/EI/Z-2** építési övezetben
- a telek nem osztható meg;
 - a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
 - alapintézményi*, intézményi,
 - szállás jellegű,
 - vendéglátó,
 - kereskedelmi– telkenként legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* –,
 - az a)-bd) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.
- (7) Az **Ln-2/EI/Z-3** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül
 - lakás, és
 - kereskedelmi
 rendeltetés nem létesíthető, továbbá
 - lapostetőn *zöldtető* létesítendő,

- c) építeni az olajtartály kiemelését és a szükséges kármentesítés elvégzését követően lehet.
- (8) Az **Ln-2/EI/Z-4** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározottak közül csak
- egészségügyi *alapintézményi*, intézményi,
 - szállás jellegű – a hozzá-tartozó vendéglátással, szolgáltatással, kereskedelemmel –,
 - lakás,
 - az a)-c) pontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, továbbá
 - épülethézag kialakítható.
- (9) Az **Ln-2/EI/Z-5** építési övezetben
- a **68. §**-ban meghatározottak közül lakásrendeltetés nem létesíthető,
 - épületköz kialakítható.
- 74. §** (1) A **Ln-2/Z** és **Ln-2/O** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – a jelölésnek megfelelően zárt sorú vagy oldalhatáron álló.**
- (2) Az **Ln-2/Z-10** építési övezetre csak a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani.
- (3) Az alábbi építési övezetekre a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani, továbbá épületköz és épülethézag is létesíthető:
- Ln-2/Z-2,**
 - Ln-2/Z-3,**
 - Ln-2/Z-4,**
 - Ln-2/Z-5,**
 - Ln-2/Z-6,**
 - Ln-2/Z-9,**
 - Ln-2/Z-11,**
 - Ln-2/Z-12,**
 - Ln-2/O-1.**
- (4) Az **Ln-2/Z-1** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épületköz és épülethézag is létesíthető;
 - a kereskedelmi célú rendeltetés *általános szintterülete* telkenként legfeljebb 3.000 m² lehet.
- (5) **Ln-2/Z-7** és az **Ln-2/Z-8** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - az **Ln-2/Z-7** építési övezetben továbbá az épületmagasság 14955 hrsz-ú ingatlanon nem haladhatja meg a 10 métert;
 - az **Ln-2/Z-8** építési övezetben továbbá.
 - a megengedett *Pmu* értéket a Szabályozási Terven jelölt magassági méretezés betartásával együtt kell alkalmazni, és
 - a 14948/1 hrsz-ú ingatlanon a homlokzatmagasság akkor érheti el a Szabályozási Terven zárójelben meghatározott 13, 5 métert, ha 14949 hrsz-ú ingatlanon közös telekhatáron tűzfalas kialakításra kerül sor.
- (6) Az **Ln-2/Z-13, Ln-2/Z-14**, építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- új lakás a közterület felé nézően a meglévő, vagy a tervezett épület első emeletén sem alakítható ki;
 - épületköz és épülethézag is létesíthető;
 - kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterületnek megfelelő, de legfeljebb 2.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - a **68. § (6)** bekezdés figyelmen kívül hagyható.
- 75. §** (1) Az **Ln-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló.**
- (2) Az alábbi építési övezetekre csak a **67-71. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- Ln-2/EI/SZ-1**
 - Ln-2/SZ-1.**

- (3) Az **Ln-2/SZ-2** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - parkolási kötelezettség* a terepszinten, vagy az épület földszinti vagy pincszinti gépkocsi tárolójában, teremgarázsában, továbbá önálló terepszint alatti építményben biztosítható.
- (4) Az **Ln-2/SZ-3** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- az oldalkert 3,0-3,5 méter;
 - új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pincszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
- (5) Az **Ln-2/SZ-4** építési övezet a **68. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol az oldalkert 4,0 méter.
- (6) Az **Ln-2/EI/SZ-2** építési övezetben
- a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak nem létesíthető
 - napi fogyasztási cikket értékesítő, 200 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet, szállás-jellegű — a hozzá tartozó vendéglátással, szolgáltatással, kereskedelemmel —, és
 - kézműipari, vagy termék előállítására, önálló raktározásra szolgáló szállás-jellegű rendeltetés használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges
rendeltetés létesíthető;
 - lakórendeltetés csak a toronyépületben létesíthető és a lakások száma nem haladhatja meg a 60-at; az épület 30 méteres padlószint feletti magasságát az épületmagasság számításba bõvítés esetén nem kell figyelembe venni, de az épület magasház-as része nem magasítható.
 - az épület **rendeltetismódosítása, felújítása, átalakítása, helyreállítása** során a telek kialakult állapot szerinti terepszint feletti beépítettség mértéke és az általános szintterülete nem növelhető, a kialakult állapotra tekintettel – a parkolási szintterületi mutató kivételével – a 2. melléklet beépítési paramétereit figyelmen kívül kell hagyni;
 - az épület **rendeltetésének alapvetõ megváltozása – különösen lakórendeltetés kialakítása** – esetén a telken belüli parkolást a Szilágyi Erzsébet fasor felõli megközelítéssel, új közúti kapcsolat kialakításával a Szabályozási Terven jelölt „**építési hely kizárólag terepszint alatti részén**” létesítõ mélygarázsban kell megoldani;
 - a Trombitás út menti terepszint alatti építési helyen belül az építmény zárófõdémén intenzív zöldtetõt kell létesíteni, legalább 1,5 méter vastagságú termõréteggel és háromszintes növényállománnyal;
 - legfeljebb 6 felszíni parkoló létesíthető a telken, kizárólag a Szilágyi Erzsébet fasor felõli telekrészen, és parkolófásításként 2 parkolónként legalább egy fát kell ültetni;
 - az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részén a meglévő terepszint feletti és alatti kiszolgáló építmények, épületek, épületrészek elbonthatók;
 - az épület kialakult állapot szerinti legmagasabb pontja gépészeti tér miatt nem növelhető;
 - a rendeltetismódosítás feltételeként a kialakult zöldfelület arányát a következõk szerint kell növelni:
 - a Szabályozási Terven „jellemzõen teljesértékû zöldfelületként megtartandó / kialakítandó terület”-ként jelölt területrész legalább 80%-án teljesértékû zöldfelületet kell kialakítani,
 - a lapostetõs épületrészeken – amennyiben azok zárófõdeme épületszerkezeti és statikai szempontból arra alkalmasá tehető – tetõkert, járható zöldtetõ létesítendõ, kivéve a rendeltetési egységekhez kapcsolódó teraszok burkolt területét;
 - a Szilágyi Erzsébet fasorral párhuzamosan a Szabályozási Terven jelölt sávban közhasználatú terület alakítható ki, vegyes forgalmú területként;
 - a 13047/7 hrsz.-ú telek Lorántffy Zsuzsanna lépcsõ közterülete mentén a Szabályozási Terven jelölt irányadó szabályozási vonal, vagy annak egy-egy szakaszának végrehajtása akkor kötelezõ, ha az építmények kialakítása szerkezeti okokból indokolja a meglévő túlnyúló építményrészek helyben tartását.
- ÖNK_20:** A Szilágyi Erzsébet fasor 47. szám alatti (13047/7 hrsz.) Budapest Szálló területére vonatkozó szabályrendszer megújításának célja, hogy a kerületi védelem alatt álló, mára ikonikussá vált, épület-komplexum megjelenése és környezete minõségileg megújulhasson. Ezt segítheti a rendeltetések bõvítése maximált lakásszámmal, melynek feltétele: a felszíni parkoló megszüntetése helyette zöldtetõs mélygarázs létesítése, továbbá a zöldfelületek növelése, a szálló elõterében park kialakítása, a gyalogosfelület szélesítése.
- (7) Az **Ln-2/EI/SZ-3** építési övezetben a **68. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
- kulturális, és nevelési, oktatási *alapintézményi*, intézményi,
 - vendéglátó,
 - az a) és b) pont szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.
- (8) Az **Ln-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megõrzése mellett lehetőség van bõvítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

57. Az Ln-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

76. § (1) Az Ln-3 jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló.
- (2) Az Ln-3/SZ-1 építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a Budakeszi út melletti saroktelek gépjárművel történő megközelítése az alsóbbrendű út felől biztosítandó;
 - b) a parkolási kötelezettség biztosítása során
 - ba) az épületek udvarán, terepszinten legfeljebb 3 felszíni parkolóhely alakítható ki, kertépítészeti kialakítással összehangoltan,
 - bb) a további gépjárművek elhelyezését önálló terepszint alatti építményben, vagy az épület tömegén belül kell biztosítani;
 - c) a terepszint alatti építmények felett intenzív zöldtető alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
- (3) Az Ln-3/SZT-1 építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a beépítés kialakultnak tekintendő, továbbá
- a) egy telken több főépület létesíthető,
 - b) kialakult épületmagasság nem növelhető,
 - c) kereskedelmi rendeltetés nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.
- (4) Az Ln-3/EI/SZ-1 építési övezet a 68. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál és a 67-71. § övezeti rendelkezéseit kell betartani.

58. Az Lk-1 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

- 77. § (1)** **Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően zártosított, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.**
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az Lk-1 jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **78-80. §-sal**, a részletes előírásait rögzítő **81-82. §-sal**, és
 - a **2. melléklet 4. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

78. § (1) **Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:**

- lakás,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- alapintézményi
- intézményi, úgymint
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális,
 - igazgatási, valamint
 - egyéb intézményi,
- irodai,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (3) ⁹⁴Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézményi* és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület *általános szintterületének* felét, kivéve
- az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben,
 - az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint
 - a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.
- (4) **Kereskedelmi rendeltetés**
- csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
 - telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) **Nem létesíthető**
- lakás a közterület felé eső földszinti traktusban a telek homlokvonalától mért 3 méteres távolságon belül, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik,
 - ⁹⁵a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett a raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,

⁹⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 27. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁹⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 27. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- d) üzemanyag-töltő állomás, autós mosó, autós szerviz – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (6) Az újépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (7) A **telken** – ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
- csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
 - ⁹⁶az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával szabad csak **egy vagy több főépületet** megvalósítani.
- (8) **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
 - ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
- (9) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (10) ⁹⁷A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el:
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti épített tűzrakóhely,
 - a kerti pavilon,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- 79. § (1)** **A lapostetővel kialakított pinceszinti vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni.**
- (2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén **intenzív zöldtetőt** kell létesíteni. **A zöldtetőt** nem kell kialakítani, ha
- az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy
 - az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (3) Az **utcavonalon álló épület földszintjén** az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget.
- 80. § A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:**
- új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - az épület mélygarázsában,
 - a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban történhet,
 - felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a **parkolási kötelezettségen** és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
 - amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
 - földszinti teremgarázs
 létesíthető a **főépületen** belül;
 - meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából
 létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

⁹⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 27. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁹⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 27. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

59. Az Lk-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

81. § (1) Az **Lk-1/AI** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmények*, az **Lk-1/EI** jelű építési övezetek jellemzően intézmények, az **Lk-1/Z és Lk-1/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – a **jelölésnek megfelelően szabadonálló, zártosorú vagy oldalhatáron álló.**
- (2) ⁹⁸ Az **Lk-1/AI/Z-1** építési övezetben
- a 78.§-ban meghatározottak közül csak
 - nevelési, oktatási *alapintézményi*, és
 - az alapintézmény használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetések létesíthetők;
 - legfeljebb 1 db kerti pavilon létesíthető.
- (3) Az **Lk-1/EI/O-1** építési övezetben a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **oldalhatáron álló, és** az építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- az épület a Felhévizi utcai kőfal mentén, 8,0 m mély sávban építhető be szabadonálló vagy oldalhatáron álló épület-elhelyezéssel, a pihenést szolgáló és a szociális funkciók, valamint a kert fenntartását szolgáló funkciók számára;
 - lakás nem létesíthető;
 - a telek be nem épített részén közterület alakítási terv alapján közhasználatú közkert létesítendő, korlátozott használattal, mely az esti időszakban lezárható;
 - a kertet határoló kőfal megtartható, vagy az eredeti jellegét tükröző módon újraépíthető;
 - ⁹⁹legfeljebb 1 db kerti pavilon létesíthető.
- (4) Az **Lk-1/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.
82. § (1) Az **Lk-1/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zártosorú.**
- (2) Az **Lk-1/Z-1**, építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- telkenként 1 épület építhető;
 - épülethézag létesíthető;
 - a belső udvar legkisebb mérete legalább 4,0 méter;
 - a közterületi határon lévő építési vonaltól a földszinten -30 cm-t, a tetőtéri szinten is legfeljebb +/- 30cm-t lehet eltérni;
 - a homlokzati párkánykiülés a közterület felé, az ereszcsonornát is beleértve, legfeljebb 70 cm;
 - a meglévő telekszerkezetet tükröző utcafronti beépítési jelleg megtartandó, a telekköszvevonás esetén az összevonás előtti telekosztást a homlokzaton meg kell jeleníteni;
 - a tetőgerinc magassága legfeljebb 5,0 méterrel haladhatja meg az utcai párkánymagasság vonalát, melynél az udvar felőli gerincmagasságok sem lehetnek magasabbak;
 - a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,0 méterrel térhetnek el egymástól;
 - az épület belső udvari épületmagassága 11,0 méter;
 - a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl legfeljebb 7,5 m lehet;
 - telkenként 1 db, legfeljebb 3,5 m szélességű gépkocsi behajtó (garázskapu) létesíthető;
 - a térszín alatti beépítés előírásai a következők:
 - legfeljebb 1 pinceszint létesíthető,
 - a térszín alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg a felszín feletti beépítés mértékét, az lc) alpont kivételével
 - a terepszint alatti beépítés mértéke akkor érheti el 100%-ot, ha legalább 40%-án parkolózint létesül;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke a terepszint alatti 100%-os beépítése esetén 15%;
 - a térszín alatti beépítések mentén a talaj és rétegvizek elvezetéséről gondoskodni kell (pl.: drénezés).
- (3) Az **Lk-1/Z-2, Lk-1/Z-3**, építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- Szépüvölgyi úti telkek Ürömi úti és Felhévizi utcai telkekkel nem vonhatók össze;
 - különböző övezetekbe tartozó telkek nem vonhatók össze;
 - telkenként legfeljebb 2 épület építhető;

⁹⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 28. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

⁹⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 28. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- d) több oldalról közterülettel határolt, 900 m²-t meghaladó telekterület és 75 db gépjárműnél nagyobb befogadó képességű mélygarázs esetén több behajtó kialakítását biztosítani kell;
- e) a Felhévízi köz irányából telkenként legfeljebb 20 db gépkocsi befogadására alkalmas mélygarázs kiszolgálása (ki- és behajtás) biztosítható;
- f) a Szépvölgyi út 12. számú és a Felhévízi utca 3. számú épületekhez való igazodásnál az eltérés csak negatív értelemben érvényesíthető;
- g) az épület belső udvari épületmagassága
- ga) az **Lk-1/Z-2** építési övezetben legfeljebb 11,0 m lehet,
- gb) az **Lk-1/Z-3** építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;
- h) a telekhatáron létrejövő tűzfalszakasz magassága az utcai telekhatártól mért 12,0 m mélységen túl
- ha) az **Lk-1/Z-2** építési övezetben legfeljebb 9,0 m lehet,
- hb) az **Lk-1/Z-3** építési övezetben legfeljebb 7,5 m lehet;
- i) *parkolási kötelezettség* biztosítása
- ia) a térszín alatti beépítés legfeljebb 1 szintes, a 800 m²-nél nagyobb telkek esetén 2 szintes lehet;
- ib) a második szint mélységében az oldalsó és hátsó telekhatáron álló szomszédos épületektől minimum 3,0 m távolság megtartása szükséges;
- ic) a szomszédos telkeken létesítendő garázsszint összenyitása esetén a teremgarázs a telekhatárig kiépíthető;
- j) 10 m alatti telekszélesség esetén az udvar szintje 100%-ig beépíthető, ha az udvar szint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, ebben az esetben a kötelező zöldfelületi arány *tetőtertként* alakítandó ki;
- k) zöldfelület legkisebb mértéke a telek 100%-os térszín alatti beépítése esetén 15%;
- l) a szomszédos párkány- és gerincmagasságok legfeljebb 1,5 méterrel térhetnek el az utcavonal jellemző magassági értékeitől;
- m) az **Lk-1/Z-2** építési övezetben a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-ot, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül, két szint térszín alatti építés esetén a második szint 100%-ban gépkocsi tárolást kell, hogy szolgáljon;
- n) az **Lk-1/Z-3** építési övezetben legfeljebb 1 pinceszint létesíthető és a terepszint alatti beépítés mértéke egy szint mélygarázs esetén akkor érheti el a 100%-t, ha a pinceszint legalább 40%-án gépkocsi tároló létesül.
- (4) Az **Lk-1/Z-2**, építési övezetben a (3) bekezdésben foglaltakon túl megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá
- a) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
- aa) az oldalszárny az északi vagy a nyugati telekhatáron létesítendő, és
- ab) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- b) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor
- ba) egy oldalszárny létesítése esetén az a) pont előírásait kell betartani,
- bb) két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli, illetve a nyugati és a keleti telekhatáron,
- bc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,
- bd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,
- c) épülethézag a) és b) telekszélesség esetén is létesíthető.
- (5) Az **Lk-1/Z-4**, építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, amennyiben a telekmélység meghaladja a 30 métert, továbbá
- a) épület közterületre merőleges hossza nem haladhatja meg a 40 métert,
- b) ha a telek szélessége nem éri el a 18 métert, akkor
- ba) az oldalszárny az északi telekhatáron létesítendő,
- bb) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság – a telek homlokvonalától a telekbelső felé számított 12 méteren túl – legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- c) ha a telek szélessége eléri a 18 métert, akkor
- ca) egy oldalszárny létesítése esetén a b) pont előírásait kell betartani,
- cb) két oldalszárny is létesíthető az északi és a déli telekhatáron,
- cc) az egymással szemközt létesülő oldalszárnyak között a távolság legalább a magasabb oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6 méternél,
- cd) zártudvaros épület-elhelyezés akkor megengedett, ha a hátsó épületszárny és a hátsó telekhatár közötti távolság legalább a hátsó telekhatár felé néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6 méter,
- d) épületköz saroktelken létesíthető.

- (6) A **Lk-1/Z-5, Lk-1/Z-7** építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol épülethézag létesíthető.
- (7) Az **Lk-1/Z-6** építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épülethézag létesíthető, és
 - b) megengedett az oldalszárnyas épület-elhelyezés, melynek során
 - ba) az oldalszárny az észak-nyugati telekhatáron létesítendő,
 - bb) az oldalszárny és a szemközti telekhatár közötti távolság legalább az oldalszárny udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, de nem lehet kisebb 6,0 méternél
 - c) a csak a telek oldalhatárán álló és utcafronti szárnyal nem rendelkező földszintes épület oromfalasan is kialakítható a telek homlokvonalán,
 - d) a legfeljebb 5,5 méteres párkánymagasságú épület földszintjén lakás a közterület felé eső földszinti traktusban akkor is létesíthető, ha az a telek homlokvonalához 3 méternél közelebb van,
 - e) kereskedelmi rendeltetés telkenként
 - ea) legfeljebb a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő,
 - eb) de legfeljebb 350 m² *általános szintterülettel* létesíthető.
 - f) a 3. melléklet Pmu jelölésének hiányában az alábbi magassági szabályokat és a 62.§ (5) bekezdést együttesen kell betartani
 - fa) az épületmagasság nem haladhatja meg a 7,5 métert, és
 - fb) az utca felőli homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert.
 - g) az „FV” jelű fővárosi helyi védetség alatt álló ingatlanokon (hrsz.: 14897/1, 14896/2, 14895/2, 14894) oldalhatáros épület-elhelyezést kell kialakítani a Daru utca felől, és a Szabályozási Terven jelölt építési helyet kell figyelembe venni az alábbiak együttes betartásával
 - ga) 26 méternél kisebb átlagos telekmélység esetén legfeljebb 20 méter hosszú épület építhető,
 - gb) a 20 méter vagy annál kisebb átlagos telekmélység esetén az épület hátsó tűzfala a hátsó telekhatáron kialakítható,
 - gc) a ga) és gb) alpontok esetében nem kell figyelembe venni a 30.§ (1) és (2) bekezdéseit,
 - gd) az épület és a telek szemközti oldalhatára közötti távolság legalább az épület udvari homlokzatmagasságával megegyező kell, hogy legyen, és nem lehet kisebb 6,0 méternél a gde) alpont figyelembevételével
 - ge) amennyiben a telek átlagos szélessége nem haladja meg a 11,5 métert, az épület és a telek szemközti oldalhatára közötti távolság nem lehet kisebb 5,5 méternél a tényleges homlokzathossz legalább felén, és sehol nem lehet kisebb 4,5 méternél,
 - gf) a Daru utca közterületén álló épület(rész), falazott kerítés megtartható, visszaépíthető,
 - gg) a Daru utca felőli oromfalas homlokzatok- és falazott kerítések síkja megtartandó az építési helyen belül is,
 - gh) kizárólag földszintes vagy földszint és tetőtérbeépítéses épület létesítése megengedett, úgy, hogy az épület gerincmagassága legfeljebb 1,2 méterrel haladhatja meg a kialakult épület gerincmagasságát.

P_6: a Daru utca 14-20 Fővárosi védett épületek megújulása és az utcakép látványának megőrzése érdekében szükséges külön előírások

- (8) Az **Lk-1/Z-8, az Lk-1/Z-9, az Lk-1/Z-10** építési övezet a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épülethézag létesíthető,
 - b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pincszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
- (9) **Az Lk-1/SZ-1,** építési övezet
- a) a **78. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a beépítési mód szabadonálló és
 - b) az övezetek területére a (8) bekezdés előírásai is vonatkoznak.

60. Az Lk-2 jelű kisvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

83. § (1) **Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek jellemzően szabadonálló beépítési módú** építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családiházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az Lk-2 jelű építési övezetek
 - általános előírásait rögzítő **84-85. §-sal**, és
 - a részletes előírásait rögzítő **86-91. §-sal**, és
 - 2. melléklet 5. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

84. § (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- lakás,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- alapintézményi*,
- intézményi, úgymint
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális
 - igazgatási, valamint
 - egyéb intézményi,
- irodai,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül végyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (3) ¹⁰⁰Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézményi* és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület *általános szintterületének* felét, kivéve
- az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben,
 - az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint
 - a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.
- (4) **Kereskedelmi** rendeltetés
- csak az épület pinceszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
 - telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (5) Az újjépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 m²-t meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (6) Nem létesíthető

¹⁰⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 29. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) ¹⁰¹ a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
 - b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,
 - c) üzemenyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - d) *sorgarázs* – a legfeljebb háromegységes támfalgarázs kivételével.
- (7) A telken – ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
- a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét,
 - b) ¹⁰² az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken – eltérő szabályozás hiányában – a (8) bekezdés betartásával szabad csak **egy vagy több főépületet** megvalósítani.
- (8) **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- a) az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben, valamint
 - b) ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként rendelkezik.
- (9) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
- (11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.
- (12) ¹⁰³ A 42.§ (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el:
- a) a kerti pavilon, kivéve az „Lk-2/AI” jelű építési övezetekben,
 - b) a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (13) A Budakeszi út, Hűvösvölgyi út mellett lakóépület, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális otthont is biztosító *alapintézmény*, intézmény esetében a Budakeszi út, Hűvösvölgyi út menti előkertben biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

85. § A 43. § szerinti *parkolási kötelezettség telken belüli* biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a *főépületen* belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkert támfalgarázsban történhet,
 - ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
- b) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - ba) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - bb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változása miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

¹⁰¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 29. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁰² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 29. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁰³ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 29. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

61. Az Lk-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

86. § (1) Az **Lk-2/AI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmények*, az **Lk-2/EI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően intézmények és az **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.
- (2) Az **Lk-2/AI/SZ-1, Lk-2/AI/SZ-2, Lk-2/AI/SZ-3, Lk-2/AI/SZ-4, Lk-2/AI/SZ-5, Lk-2/AI/SZ-6, Lk-2/AI/SZ-7, Lk-2/AI/SZ-8, Lk-2/AI/SZ-9, Lk-2/AI/SZ-10, Lk-2/AI/SZ-11, Lk-2/AI/SZ-12, Lk-2/AI/SZ-13**, építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
 - aa) *alapintézményi*,
 - ab) az *alapintézmény* fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
 - ac) kizárólag szolgálati lakás
rendeltetés létesíthető;
 - b) az a) ponttól eltérő, a Rendelet hatálybelépése előtt már meglévő rendeltetés megtartható, legfeljebb a beépített alapterületének 15%-ával bővíthető a beépítési paraméterek együttes betartásával;
 - c) az **Lk-2/AI/SZ-2** építési övezetben a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;
 - d) az **Lk-2/AI/SZ-4, Lk-2/AI/SZ-9, Lk-2/AI/SZ-12** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya vagy játszóterület esetén alkalmazható;
 - e) ¹⁰⁴ az **Lk-2/AI/SZ-4** építési övezetben továbbá, a Szabályozási Terven a hrsz.:10983 ingatlanon rögzített „*javasolt gyalogos kapcsolat*” mentén a Gyurkovics Mária lépcső helyigénye és közhasználatát biztosítandó.
- (3) Az **Lk-2/EI/SZ-1, Lk-2/EI/SZ-2** építési övezetben a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
- a) *alapintézményi*,
 - b) az intézményi rendeltetések közül egészségügyi, szociális,
 - c) az *alapintézmény* és intézmény használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
 - d) kizárólag szolgálati lakás
rendeltetés létesíthető.
- (4) Az **Lk-2/EI/SZ-3, Lk-2/EI/SZ-4**, építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a Budakeszi út melletti saroktelke gépjárművel történő megközelítése az alsóbbrendű út felől biztosítandó;
 - b) az **Lk-2/EI/SZ-3** építési övezetben a telken az „A” jelű szintterületi mutató akkor vehető igénybe, ha a tervezett épületben elhelyezésre kerül legalább egy rendeltetési egység közhasználat számára megnyitott szolgáltatás vagy intézményi funkció;
 - c) a csatlakozó terepszint alatt legfeljebb 7,5 m pince padlószintű épület, építmény, épületrész helyezhető el;
 - d) a *parkolási kötelezettség* biztosítása során
 - da) az épületek udvarán, terepszinten max. 3 felszíni parkolóhely alakítható ki, kertépítészeti kialakítással összehangoltan,
 - db) a további gépjárművek elhelyezését önálló terepszint alatti építményben vagy az épület tömegén belül kell biztosítani.
- (5) Az **Lk-2/EI/SZ-5** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
 - aa) nevelési, oktatási *alapintézményi*, intézményi rendeltetés,
 - ab) kereskedelmi rendeltetés;
 - b) lakóépület létesítése során
 - ba) a párkánymagasság max. 7,5 m lehet a hegygerinc felől csatlakozó eredeti út szintje fölött,
 - bb) az épületeket *zöldtetős* lapostetővel kell kialakítani,
 - bc) a szintszám legfeljebb A+F+1 (alagsor+földszint+egy emelet) lehet,
 - bd) az épület lejtő irányú mélysége max. 17,0 m lehet;
 - c) tetőtérben legfeljebb egy szint létesíthető;
 - d) lapostető *zöldtető*vel létesíthető;
 - e) mérnöki építmény (szennyvízáttemelő, trafó, gáznyomás szabályozó, egyéb közművezeték) csak terepszint alatt vagy épületben helyezhető el;
 - f) ¹⁰⁵ rendeltetésmódosítás eredményeként a telken a lakások száma nem haladhatja meg a 2. melléklet táblázata alapján számított maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek számát.

¹⁰⁴ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 30. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁰⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 30. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (6) Az **Lk-2/EI/SZ-6** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
 - aa) lakásrendeltetés,
 - ab) nevelési, oktatási *alapintézményi* és intézményi rendeltetés,
 - ac) kereskedelmi rendeltetés;
 - b) a 84.§-ban meghatározottakon túl közösségi szórakoztató épület kizárólag az Európa Szállóhoz kapcsolódó kongresszusi központként létesíthető;
 - c) az előkert és az oldalkert mérete
 - ca) F+T szintmagasságig 5,0 m,
 - cb) F+1+T szintmagasságig 7,5 m,
 - cc) F+2+T szintmagasságnál és a fölött 15,0 m;
 - d) mérnöki építmény (szennyvízáttemelő, trafó, gáznyomás szabályozó, egyéb közművezeték) csak terepszint alatt vagy épületben helyezhető el.
- (7) Az **Lk-2/EI/SZ-7** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottakon túl kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építménye is létesíthető;
 - b) a telek zöldfelületének legalább 1/3-án biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*;
 - c) a terepszint alatti építmények felett *intenzív zöldtető* alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
- (8) Az **Lk-2/EI/SZ-8** és az **Lk-2/EI/SZ-14** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a telek oldalsó telekhatárától mért 6 m széles sávban kialakított rendezett terepszint magassága legfeljebb -3,5 m-rel térhet el a közvetlenül határos eredeti terepszinttől;
 - b) az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt;
 - c) tereprendezés során nem alakítható ki
 - ca) 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsú, és
 - cb) 2,0 méternél magasabb feltöltés és bevágás;
 - d) a 10937/18 hrsz-ú telken az előkert
 - da) első 5 méterében biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*,
 - db) fennmaradó részének legalább 35%-a zöldfelületként alakítandó ki,
 - dc) db) alpont szerinti területén felszíni parkolók kialakítása estén két parkoló állásonként legalább egy fa ültetendő.
- (9) Az **Lk-2/EI/SZ-9** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
 - aa) lakásrendeltetés,
 - ab) nevelési-, oktatási-, egészségügyi- és szociális *alapintézményi* és intézményi rendeltetés;
 - b) a Pasaréti tér íves nyugati térfala megtartandó.
- (9a)¹⁰⁶ Az **Lk-2/EI/SZ-10** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a meglévő üzemanyagtöltő állomás rendeltetés megtartható;
 - b) autómosó utólag nem létesíthető.
- (9b)¹⁰⁷ Az **Lk-2/EI/SZ-19** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) legfeljebb egy lakás létesíthető;
 - b) a Szabályozási Terven rögzített „*már közhasználatú terület*”-en továbbra is fenn kell tartani
 - ba) a közhasználatot, és
 - bb) legalább a kialakult méretű zöldfelületet.
- (10) Az alábbi építési övezetek elsősorban a kereskedelem, szolgáltatás, valamint a jellemzően – nem kerületi szintű – ellátó intézmények, továbbá irodaházak, szállodák elhelyezésére szolgálnak, ahol a **83-85. §** rendelkezéseit kell betartani:
- a) ¹⁰⁸
 - b) **Lk-2/EI/SZ-11**,
 - c) **Lk-2/EI/SZ-12**,
 - d) **Lk-2/EI/SZ-13**,
 - e) **Lk-2/EI/SZ-15**,
 - f) **Lk-2/EI/SZ-16**,
 - g) **Lk-2/EI/SZ-17**.

¹⁰⁶ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 30. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁰⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 30. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- (11) Az **Lk-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

87. § (1) Az **Lk-2/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak**, ahol a **beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zárt sorú.**

- (2) Az **Lk-2/Z-1, Lk-2/Z-2** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épülethézag létesíthető;
 - kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterületnek megfelelő, de legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázként
 - kizárólag teremgarázs létesíthető, és
 - a zárófödémét min. 1,0 m földtakarással *zöldtetők*ként kell kialakítani,
 - a támfalat (futó) növényzettel takarni kell;
 - a **Lk-2/Z-2** építési övezetben utcai kerítés csak tömör kivitelben – kocsi-áthajtóval – készülhet;
 - ¹⁰⁹ a 84.§ (12) bekezdése szerint kerti építményeken túl nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyzó sem.
- (3) Az **Lk-2/Z-3** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épülethézag létesíthető;
 - új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át;
 - a 3. melléklet Pmu jelölésének hiányában az alábbi magassági szabályokat és a 62.§ (5) bekezdést együttesen kell betartani
 - az épületmagasság nem haladhatja meg a 7,5 métert, és
 - az utca felőli homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert.
 - ¹¹⁰ a 84.§ (12) bekezdés szerint kerti építményeken túl nem helyezhető el a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyzó sem.

88. § (1) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak**, ahol a **beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló.**

- (2) A (3)-(5) bekezdés szerinti építési övezetekben a **84.§ (8)** bekezdés figyelmen kívül hagyható.

(3) Az **Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2** építési övezet

- a **84. §**-ban meghatározottak közül **nem létesíthető**
 - intézményi,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rendeltetés;
- legkisebb oldalkert és hátsókert 10 méter;
- egy épület alapterülete legfeljebb 350 m² (bruttó) lehet;
- lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m;
- a **Lk-2/SZ-1** építési övezetben a 10903/1-7, 10905, 10906/1-3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;
- az **Lk-2/SZ-2** építési övezetben a telkek nem oszthatók meg.

(4) Az **Lk-2/SZ-3** építési övezetben

- a **84. §**-ban meghatározottak közül csak
 - lakás,
 - szállás jellegű,
 - vendéglátó,
 - szolgáltató,
 - az aa)-ad alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, valamint
 - terepszint alatt az alaprendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés létesíthető;
- összesen legfeljebb 100 lakó- vagy szállásegység létesíthető;

¹⁰⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 31. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹¹⁰ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 31. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

c) az építés feltétele nyílt építészeti tervpályázat lebonyolítása.

(5) Az **Lk-2/SZ-11** és az **Lk-2/SZ-29** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

89. § (1) A (2) - (10) bekezdés szerinti lakórendeltetést lehetővé tevő Lk-2/SZ jelű építési övezetek telkén új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely

- a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² általános szintterületet, és
- b) nem haladhatja meg a telken megengedett általános szintterület 75%-át.

(2) ¹¹¹Az **Lk-2/SZ-4, Lk-2/SZ-5, Lk-2/SZ-6, Lk-2/SZ-7, Lk-2/SZ-8, Lk-2/SZ-9, Lk-2/SZ-10, Lk-2/SZ-16** építési övezetek

- a) elsődlegesen lakásrendeltetés elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a **84. §** szerinti rendeltetések is elhelyezhetők;
- b) az **Lk-2/SZ-8** építési övezet Vadrózsa utca – Hankóczy Jenő utca – Zilah utca – Herman Ottó utca által határolt területén újonnan kialakításra kerülő telek mérete nem haladhatja meg a 3.000 m²-t;
- c) az **Lk-2/SZ-9** építési övezet Szikla utca – Pálvölgyi út – Szépvölgyi út – Csatárka út – Csalit utca által határolt területen a **84. §**-ban meghatározottak közül csak
 - ca) lakás,
 - cb) szállás jellegű,
 - cc) kereskedelmi – telkenként legfeljebb 1.500 m² általános szintterülettel –,
 - cd) az ca)-cc) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető; továbbá
 - ce) egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;

d) az **Lk-2/SZ-16** építési övezetben a Zkp-Kk/2 és a Zkp-Kk/7 övezetekkel határos ingatlanon (hrsz: 13424/1)

da) új épület a telek északi határán zárt sorúan, tűzfalal kell, hogy csatlakozzon a Zkp-Kk/7 övezetbe sorolt szomszéd ingatlanon álló épülethez,

db) a da) alpont szerinti tűzfal az építési hely mentén végig kialakítható, és magassága sehol nem haladhatja meg a Zkp-Kk/7 övezetbe sorolt ingatlanon álló meglévő épület tűzfalának magasságát,

dc) a da) alpont szerinti zárt sorú csatlakozás során a Szabályozási Terven jelölt helyen a csatlakozó párkánymagasság értéke nem haladhatja meg a Zkp-Kk/7 övezetbe sorolt ingatlanon álló meglévő épület csatlakozó párkánymagasságát, a 2. mellékletben meghatározott magassági paraméterek együttes betartásával.

P_1: A Gül Baba türbe szomszédságában található ingatlan az adottságok miatt egyedi előírásokat igényel. (Az előírások az Országos Építészeti Tervtanács véleményét veszik figyelembe, melyet 2023. szeptember 27-én egy az ingatlanra készített beépítési tervre adott.)

(3) Az **Lk-2/SZ-12** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a telken jellemzően több társasház épület helyezhető el.

(4) Az **Lk-2/SZ-13** építési övezetben

- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, továbbá
- b) egy telken egy épület helyezhető el.

(5) Az **Lk-2/SZ-14** építési övezetben

- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) lakás,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) alapintézményi és intézményi,
 - ad) irodai,
 - ae) sport,
 - af) az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
- b) a *parkolási kötelezettséget* a főépületben, vagy terepszint alatti építményben kell biztosítani;
- c) a terepszint alatti építmények felett *intenzív zöldtető* alakítandók ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.

(6) Az **Lk-2/SZ-15** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázként kizárólag teremgarázs létesíthető, a zárófödémét min. 1,0 m földtakarással *zöldtető*ként kell kialakítani, a támfalat (futó) növényzettel takarni kell;
- b) 1,2 m feletti magasság felett tömör kerítés nem létesíthető, a támfalkeletkezés kivételével, melyek növényzettel befuttatása kötelező.

¹¹¹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

(7) ¹¹²

(8) Az **Lk-2/SZ-17, Lk-2/SZ-19** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) az **Lk-2/SZ-19** építési övezetben lapostetős épület létesítése esetén
 - aa) a 2. melléklet táblázatában szereplő nagyobb épületmagasság alkalmazható, és
 - ab) az épületmagasságnak megfelelő építményszint zárófödeme felett más felépítmény, gépészeti berendezés nem létesíthető.

(9) Az **Lk-2/SZ-18** építési övezetben

- a) a **84. §**-ban meghatározott rendeltetések nem létesíthetők, kizárólag
 - aa) szabadtéri, természetes felületű sportpálya,
 - ab) magántulajdonban lévő, de közhasználat számára átadott pihenő-játszókert létesíthető;
- b) épület csak korábbi épületalap területen létesíthető.

(10) Az **Lk-2/SZ-20** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, az alábbiak betartásával:

- a) az elhelyezhető lakások száma – a b) pont együttes betartásával –
 - aa) az előírt legkisebb telekterületet meg nem haladó méretű telken legfeljebb 6 db, és
 - ab) az előírt legkisebb telekterületet elérő és azt meghaladó területű telken 6-nál több;
- b) lakás akkor létesíthető, ha
 - ba) a legkisebb zöldfelület területe meghaladja a lakásonként számított 35 m²-t, és
 - bb) a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m²-rel történő osztásával adódó szám egész része meghaladja a 4-et, mely esetben a létesíthető legnagyobb lakásszám értékét a létesíthető legnagyobb szintterület 75 m²-rel történő osztásával adódó szám matematikai kerekítés szabályai szerinti értéke adja.

¹¹² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

90. § (1) **A (2) - (3) bekezdések szerinti Lk-2/SZ** jelű építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely**
- a) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - b) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
- (2) Az **Lk-2/SZ-21** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.
- (3) Az **Lk-2/SZ-22** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás, és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - b) egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 350 m² lehet;
 - c) egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;
 - d) a lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 7,5 m lehet;
 - e) a *parkolási kötelezettség a főépületben, vagy önálló terepszint alatti épületben alakítandó ki.*
91. § (1) **A (2) - (6) bekezdések szerinti Lk-2/SZ** építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik
- a) az **1.500 m² vagy annál nagyobb** telekméret esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely**
 - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
- (2) Az **Lk-2/SZ-23** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.
- (3) Az **Lk-2/SZ-24** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -7,5 méterre lehet a csatlakozó terepszint alatt;
 - b) a gépjárműveket épületben vagy önálló terepszint alatti építményben kell elhelyezni;
 - c) legfeljebb 3 db felszíni parkolóhely alakítható ki;
 - d) ¹¹³ a Szeréna út mentén a Szabályozási terven jelölt *építményhez kötött – geodéziailag pontosítandó – irányadó szabályozási vonal* megvalósítása során a meglévő támfal mentén kell kialakítani a közterület új határát.
- (4) Az **Lk-2/SZ-25** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a meglévő, oldalhatáron állóan kialakított épületnek az építési hely határvonalán kívül fekvő részeinek szintterülete nem növelhető;
 - b) épületbővítés vagy elbontás esetén új épület(rész) az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Az **Lk-2/SZ-26** építési övezet a **84. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a *parkolási kötelezettséget a főépületben, vagy terepszint alatti építményben kell megoldani;*
 - b) a terepszint alatti építmény felett *intenzív zöldtető* alakítandó ki, legalább 1,5 m vastag termőréteggel.
- (6) Az **Lk-2/SZ-27, Lk-2/SZ-28** építési övezetben
- a) a **84. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - b) járműtároló épülete kizárólag támfalgarázsban létesíthető;
 - c) támfal legnagyobb magassága legfeljebb 3,0 méter lehet;
 - d) a közterület határától számított 8 méteren belül csak kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló, támfalgarázs helyezhető el;
 - e) az **Lk-2/SZ-28** övezetben a Szabályozási Terven jelölt „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó / kialakítandó” területen
 - ea) sem épületet, sem építményt, sem vízzáró burkolatot elhelyezni nem lehet;
 - eb) az erózió csökkentése érdekében állandó növényborítottságot kell biztosítani.

¹¹³ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 32. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

62. Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias területek építési övezeteinek általános rendelkezései

92. § (1) **Az Lke-2 és az Lke-3 jelű kertvárosias lakóterületek főként szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családházak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.**
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- az **Lke-2** és az **Lke-3** jelű építési övezetek
 - ¹¹⁴ általános előírásait rögzítő **93-94. §-sal**, és
 - ¹¹⁵ a részletes előírásait rögzítő **95-103. §-sal**, és
 - 2. melléklet 6. és 7. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

93. § (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- lakás,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- alapintézményi*,
- intézményi, úgymint
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális
 - igazgatási, valamint
 - egyéb intézményi,
- irodai,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ¹¹⁶ vendéglátó – az (5) bekezdés figyelembevételével -,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül végyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

- (2) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (3) ¹¹⁷ Ha az építési övezet nem rendelkezik másként, akkor a lakás, a közfeladatot ellátó *alapintézményi* és a közfeladatot ellátó intézményi rendeltetések kivételével az (1) és (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetések összesített szintterülete nem haladhatja meg az épület *általános szintterületének* felét, kivéve
- az „AI” és „EI” jelű építési övezetekben,
 - az egyéb építési övezetek KÖu jelű övezetek menti telkein, valamint
 - a nem lakórendeltetés rendeltetésének megváltoztatása esetén.
- (4) **Kereskedelmi** rendeltetés
- csak az épület pinceszintjén, földszintjén, és
 - telkenként legfeljebb összesen a beépíthető telekterület 50 %-ának megfelelő, de legfeljebb 500 m² *általános szintterülettel*
- létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

¹¹⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹¹⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹¹⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹¹⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 33. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (5) Vendéglátó rendeltetést - az *általános szintterületének* több mint felében - tartalmazó épület csak a KÖu övezetbe sorolt utak vagy a legalább 16 méter széles közterülettel határos telken létesíthető, meglévő épület rendeltetése is csak ilyen esetben módosítható, kivéve, ha az építési övezet a rendeltetést a telken lehetővé teszi. A rendelkezés nem vonatkozik szállás jellegű, rekreációs, sport és az *alapintézményhez*, intézményhez tartozó vendéglátó rendeltetésre.
- (6) Az újjépítésű, több mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 2,0 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- (7) Nem létesíthető
- ¹¹⁸ a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
 - önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja,
 - üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - sorgarás* – a legfeljebb háromegységes sorolt támfalgarázs kivételével.
- (8) A **telken** – ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
- csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
 - ¹¹⁹ az előírt legkisebb **telekterület kétszeresénél nagyobb** telken – eltérő szabályozás hiányában – a (9) bekezdés betartásával szabad **egy vagy több főépületet** megvalósítani.
- (9) **Egy épület** bruttó beépített **alapterülete legfeljebb** az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet, kivéve
- a kerti pavilon,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kerti tető.
- (10) Csoportház csak az e célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
- (11) 25%-nál nagyobb tereplejtés esetén *teraszház* is létesíthető.
- (12) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (13) ¹²⁰A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – csak az „A1” és „E1” jelű építési övezetekben helyezhető el:
- kerti pavilon,
 - legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított, lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*
- helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (14) A telken az előírt zöldfelület területére számított 150 m²-ként egy nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.
- 94. § A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:**
- új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - elsődlegesen a *főépületen* belül,
 - a telken belüli önálló terepszint alatti építményben,
 - lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkerti támfalgarázsban, vagy
 - lejtőoldali telken terepszint alatti előkerti építményben, emelőszerkezetes kialakítással történhet;
 - ¹²¹ felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* túli járművek elhelyezését szolgálja, vagy ha a Pesthidegkút-Ófalu és a Kertvárosias karakterű – a TKR-ben lehatárolt – településképi szempontból meghatározó területeken a KÖu övezetbe sorolt közterület melletti telken a kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó rendeltetéshez tartozó *parkolási kötelezettség* szerinti járművek elhelyezését szolgálja;
 - meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerint történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.

¹¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 33. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 33. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹²⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 33. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹²¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 34. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

63. Az Lke-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

95. § (1) Az **Lke-2/AI/SZ** és az **Lke-2/AI/O** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmények*, az **Lke-2/EI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően intézmények *elhelyezésére szolgálnak*, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – a **jelölésnek megfelelően szabadonálló vagy oldalhatáron álló**.

(2) Az **Lke-2/AI/SZ-1, Lke-2/AI/SZ-2, Lke-2/AI/SZ-3, Lke-2/AI/SZ-4, Lke-2/AI/SZ-5, Lke-2/AI/SZ-6, Lke-2/AI/SZ-7, Lke-2/AI/SZ-8, Lke-2/AI/SZ-9, Lke-2/AI/SZ-10, Lke-2/AI/O-1** építési övezetben

- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - aa) *alapintézményi*,
 - ab) az *alapintézmény* fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
 - ac) kizárólag szolgálati lakás
 - ad) ¹²² *az Lke-2/AI/O-1 építési övezetben legfeljebb 4 db lakás* rendeltetés létesíthető;
- b) az előkertben portaépület létesíthető;
- c) a Rendelet hatálybelépése előtt már meglévő lakóépület nem bővíthető;
- d) az **Lke-2/AI/SZ-3, Lke-2/AI/SZ-7, Lke-2/AI/SZ-8, Lke-2/AI/SZ-10** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag *alapintézmény* telken kialakításra kerülő gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható; továbbá
- e) az **Lke-2/AI/SZ-7** építési övezetben a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.

(2a) Az **Lke-2/AI/O-1** és az **Lke-2/AI/O-2** építési övezetben

- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - aa) *alapintézményi*,
 - ab) *intézményi*
 - ac) *az alapintézmény, intézmény fenntartásához, működtetéséhez szükséges,*
 - ad) *lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb, továbbá*
 - ae) *lakás* rendeltetés létesíthető;
- b) *a létesíthető önálló rendeltetési egységek száma és az ae) alpont szerinti lakások száma*
 - ba) *az Lke-2/AI/O-1 jelű építési övezetben legfeljebb 5 db, és azon belül legfeljebb 4 db lakás,*
 - bb) *az Lke-2/AI/O-2 jelű építési övezetben legfeljebb 6 db, és azon belül legfeljebb 5 db lakás;*
- c) *a Szabályozási Terven rögzített építési helyen belül a szabadonálló épület-elhelyezés is megengedett;*
- d) *az építési helyen kívüli meglévő épületrész megtartható;*
- e) *a lakásokhoz tartozó parkolási kötelezettség felszíni parkolóban is biztosítható,*
- f) *az Lke-2/AI/O-2 jelű építési övezetben a Szabályozási Terven rögzített területbiztosítás célja a javasolt kerékpárút távlati kialakíthatóságának megőrzése.*

ÖNK 19: Hidegkúti út 216. alatti volt Községháza telkének, és a Hidegkúti út 220. alatti óvoda telkének közcélú fejlesztése érdekében szükséges módosítás.

A Hidegkúti út menti közcélú ingatlanok szabályozásban való egységes kezelése.

- (3) ¹²³ Az **Lke-2/AI/SZ-Sp1** építési övezetben
 - a) kizárólag sportpálya, sportterület és a Szabályozási terven jelölt helyen terepszint alatti parkolólétesítmény alakítható ki és a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül kizárólag az *alapintézményhez* tartozó sportrendeltetés, valamint a fenntartáshoz, működtetéshez szükséges rendelkezések létesíthetők;
 - b) a Szabályozási terven jelölt „*terezsint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen*” lehatárolás
 - ba) területére vonatkozóan nem alkalmazható a 47. § (1) aa) és ab) alpont szerinti előírás,
 - bb) területére vonatkozóan nem kell betartani a 47. § (1) b) pont szerinti előírást,
 - bc) területén belül legfeljebb egyszintes parkolólétesítmény alakítható ki;
 - c) a terepszint alatti parkolólétesítmény kialakítása esetén a 2. melléklet szerinti terepszint alatti beépítési mérték és *parkolási szintterületi mutató* meghaladható a b) pont szerinti lehatárolás területének és egy szinten történő beépítésének mértékéig.

(4) Az alábbi építési övezetekre csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:

- a) **Lke-2/EI/SZ-2,**

¹²² Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 35. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹²³ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 35. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- b) **Lke-2/EI/SZ-7**,
c) **Lke-2/EI/SZ-8**.
- (5) Az **Lke-2/EI/SZ-1**, építési övezetben
- a) a 2. melléklet táblázatában rögzített a „A” jelű *általános szintterületi mutató* a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül az alábbiak esetében alkalmazható:
- aa) egészségügyi, szociális *alapintézményi* és intézményi,
ab) irodai,
ac) igazgatási,
ad) az aa)-ac) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendelkezés;
- b) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül nem létesíthető
- ba) sport rendelkezés önálló sportépítményként,
bb) parkolóház;
- c) a *parkolási kötelezettség* az épületben, vagy a terepszint alatt biztosítandó;
- d) a 11062 hrsz-ú telek (Szent Ferenc Kórház) Széher úti bejárata előtt kerítés létesítése nem kötelező.
- (6) Az **Lke-2/EI/SZ-3** építési övezetben
- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak *alapintézményi* és intézményi és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendelkezés létesíthető,
- b) a meglévő lakásszám nem növelhető,
c) a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető.
- (7) Az **Lke-2/EI/SZ-4** építési övezetben
- a) **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
- aa) lakás,
ab) *alapintézményi* és intézményi,
ac) irodai,
ad) kereskedelmi – épületenként legfeljebb 350 m² *általános szintterülettel* –,
ae) az aa)-ac) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendelkezés létesíthető, továbbá
- b) a lakásrendeltetés nem haladhatja meg a létesíthető *általános szintterület* 25%-át;
- c) a *parkolási kötelezettség* az épületben, vagy önálló terepszint alatti építményben biztosítandó.
- (8) Az **Lke-2/EI/SZ-5** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol kereskedelmi rendeltetéstelkenként legfeljebb összesen 750 m² *általános szintterülettel* létesíthető.
- (9) Az **Lke-2/EI/SZ-6** építési övezetben
- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
- aa) *alapintézményi*,
ab) lakás,
ac) az aa) és ab) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendelkezés létesíthető; továbbá
- b) telkenként egy épület létesíthető.
- (10) Az **Lke-2/EI/SZ-9** építési övezetben a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
- a) *alapintézményi* és intézményi,
b) az *alapintézmény*, intézmény fenntartásához, működtetéséhez szükséges továbbá
c) kizárólag szolgálati lakás
rendeltetés létesíthető.
- (11) Az **Lke-2/EI/SZ-10** építési övezetben
- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
- aa) szállás jellegű,
ab) irodai,
ac) igazgatási
rendeltetés; továbbá
- b) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági rendelkezés
létesíthető.
- (12) Az **Lke-2/EI/SZ-11** építési övezetben
- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül lakás nem létesíthető;

- b) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m²-t, kivéve az *alapintézmények* és a sportrendeltetésű épületek esetén;
- c) a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl, az építési hely együttes figyelembevételével.

(13) Az **Lke-2/Sp-1** építési övezetben

- a) a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
 - aa) sport,
 - ab) *alapintézményi* és intézményi
 - ac) az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
 - ad) kizárólag szolgálati lakás
rendeltetés létesíthető;
- b) a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfüvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.

(14) Az **Lke-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

96. § (1) Az **Lke-2/Z** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – zártsorú.**

(2) A **(3) - (5)** bekezdések szerinti építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik

- a) az **1.500 m²** vagy annál **nagyobb** telekméret esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.

(3) Az **Lke-2/Z-1** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol az épület-elhelyezés sorházas az alábbi szabályok szerint

- a) épülethézag kialakítható;
- b) az épület-elhelyezés sorházas, melynek során az épületmélység nem haladhatja meg
 - ba) terepszint felett a 15 métert,
 - bb) terepszint alatt a 20 métert;
- c) az építési helyen belül az épület közterület felőli és udvari homlokzatának síkja a meglévő szomszéd épület homlokzatának síkjától legfeljebb 1,5 méterre térhet el, legalább 3 méter hosszon;
- d) saroktelek esetében az a) pont szerinti előírás a sorház felőli közterületre vonatkozik.

(4) Az **Lke-2/Z-2** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) a telkek nem vonhatók össze;
- b) épülethézag kialakítható;
- c) az épület-elhelyezés kettőzött svábházis [7. melléklet 4. ábra], az alábbi szabályok szerint
 - ca) a telken belül legalább egy helyen, az oldalsó telekhatárokkal közel párhuzamosan egy legalább 6,0 méter szélességű be nem épített sávot kell kialakítani (valamelyik oldalsó telekhatár mentén, vagy a telek középső részén), és a be nem épített sáv az egymással szembe forduló épülethomlokzatok sarokpontjai között sem lehet kevesebb, mint 6,0 méter;
 - cb) ha a telek szélessége lehetővé teszi, hogy a be nem épített sáv a telek középső részére kerüljön, a szélesebb és magasabb új épülettömeget a telek északnyugati telekhatárával közel párhuzamosan kell telepíteni;
 - cc) a délkeleti telekhatárra helyezhető épület csak keskenyebb és alacsonyabb, vagy legfeljebb a másik épülettel megegyező szélességű és magasságú lehet;
 - cd) az épület utca felőli homlokzatát a Szabályozási Terven a Hidegkúti út felől jelölt „*utcai homlokzat elhelyezési sávja*”-ban kell kialakítani;
 - ce) az oldalsó telekhatár menti hossz-szárny szélesség nem lehet kevesebb, mint 4,5 méter, de nem lehet több mint 7,5 méter;
 - cf) kereszt szárny az előkert építési határvonalától mért 10 méteren belül nem létesíthető,
 - cg) az épület kereszt szárnyon át mért szélessége nem lehet nagyobb 10,5 méternél;
 - ch) az épületek Hidegkúti út felőli homlokzatát az oldalsó telekhatárra közel merőlegesen kell kialakítani, a TKR együttes betartásával;
 - ci) a hosszházas alaprajz szervezés megőrzése érdekében az épület hossz tengelye az építési helyen belül az oldalsó telekhatárral közel párhuzamos kell, hogy legyen;
 - cj) az épület hossza nem lehet rövidebb az oldalsó telekhatár menti hossz-szárny szélességének másfélszeresénél;

- d) a 66.§ (1) bekezdés figyelmen kívül hagyható;
- e) a Hidegkúti út menti telkeken belül a terepadottság miatt szükségessé váló 1,0 méter magasságot meghaladó támfal, vagy az udvar szintjéről 1,0 méternél jobban kiemelkedő terepszint alatti építmény lejtő felőli falazata a Hidegkúti út menti közterületi telekhatárhoz 25,0 méternél közelebb nem épülhet.

- (5) Az **Lke-2/Z-3**, építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épülethézag létesíthető;
 - b) elsősorban több rendeltetést is befogadó épületek létesíthetők, amelyek különösen *alapintézményi*, intézményi, valamint részben, vagy egészben kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató rendeltetést foglalnak magukba;
 - c) telkenként a kereskedelmi és a szolgáltató rendeltetések együttesen elérhetik a létesíthető *általános szintterület* 100 %-át, melynek során a (2) bekezdés b) pontját nem kell figyelembe venni;
 - d) nem létesíthető gépjármű-szerelő és gépjárműalkatrész kereskedelmi tevékenység és szolgáltatás;
 - e) a telek beépítéséhez előírt gépjárműtároló a Szabályozási Terven jelöltek szerint terepszint alatt is kialakítható;
 - f) az 54566 hrsz-ú és az 54570 hrsz-ú, (természetben a Hidegkúti út 169-171. szám alatti) telkeken a közterületi telekhatáron nem létesíthető kerítés.

97. § (1) Az Lke-2/SZ jelű építési övezetek területe jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló.

- (2) A (3)-(6) bekezdés szerinti építési övezetekben a **93.§ (9)** bekezdés figyelmen kívül hagyható.
- (3) Az **Lke-2/SZ-1** építési övezet a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol a lakásrendeltetés legfeljebb a legnagyobb építhető *általános szintterület* felén létesíthető.
- (4) Az **Lke-2/SZ-2** építési övezetben
- a) a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) *alapintézményi* és intézményi,
 - ab) irodai,
 - ac) szolgáltató, vendéglátó
 - ad) kereskedelmi – telkenként legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* –,
 - ae) az aa)-ad) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - b) a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* az a) pontban felsoroltakat kiegészítő rendeltetés céljából elhelyezhető.
- (5) Az **Lke-2/SZ-3** építési övezetben
- a) a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) irodai,
 - ab) lakás, és
 - ac) az aa)-ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - b) az épület, épületrész pinceszintje legfeljebb -6,5 méterre lehet az eredeti terepszint alatt;
 - c) terepszint felett épületenként legfeljebb három használati szint építhető;
 - d) a támfalak
 - da) rendezett terepfelszín feletti magassága nem haladhatja meg az 1,3 métert,
 - db) egymás közötti távolsága legalább 1,0 méter kell, hogy legyen;
 - e) Völgy utcai telekhatáron zajvédelmi kerítés létesítése szükséges, melynek magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert;
 - f) portaépület esetében az épületmagasság 4,5 m.
- (6) Az **Lke-2/SZ-4** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - b) egy épület beépítésbe beszámító területe legfeljebb 400 m² lehet;
 - c) a telkek nem oszthatók meg.
- (7) Az **Lke-2/SZ-5, Lke-2/SZ-6** építési övezet
- a) a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, és ahol **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet**, mely
 - aa) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - ab) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át, továbbá
 - b) az **Lke-2/SZ-5** építési övezet területén az épületek telepszerűen helyezkedhetnek el.

98. § (1) A (2) - (12) bekezdések szerinti **Lke-2/SZ** építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
- a) az **1.500 m²** vagy annál **nagyobb** telekméret esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
- (2) Az az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- a) **Lke-2/SZ-7,**
 - b) **Lke-2/SZ-9,**
 - c) **124**
 - d) **Lke-2/SZ-12,**
 - e) **Lke-2/SZ-16.**
- (3) ¹²⁵ Az **Lke-2/SZ-8**, építési övezet a 93. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a 16 méternél kisebb mélységű ún. „fekvő telek” az alábbi feltételekkel építhető be
 - aa) az előkert mérete 3 méter;
 - ab) az oldalkert mérete 5 méter;
 - ac) a hátsókert mélysége 0 méter, mely esetben az épület zárt (nyílás nélküli) hátsó homlokzatának legnagyobb párkánymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, nyílásokkal kialakított hátsó homlokzat csak abban az esetben létesíthető, ha a hátsó telekhatár felé néző homlokzat távolsága a telekhatártól legalább 6 méter;
 - b) a *parkolási kötelezettség* számára felszíni parkoló is kialakítható, ha a telek
 - ba) területe 600 m²-nél kisebb, vagy
 - bb) homlokvonala 12 méternél kisebb és átlagos szélessége sem haladja meg a 12 métert.
- (4) Az **Lke-2/SZ-10** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a Pincszer utca – (52091/7) hrsz.-ú közterület – Len utca – Aszú utca által határolt területen a megengedett rendeltetések közül csak
 - aa) lakás,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) *alapintézményi* és intézményi,
 - ad) irodai,
 - ae) sport,
 - af) az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - b) a Kecskerágó utca – Bölény köz – és a Bölény utca, Léc utca, Köztársaság utca, Gyíkfű utca által határolt területen
 - ba) telkenként két lakás létesíthető;
 - bb) lakó- és olyan vegyes funkciójú épületek helyezhetők el, melyek összes bruttó szintterületének legalább fele lakó rendeltetésű;
 - bc) ¹²⁶ az építési telkeket feltáró Kecskerágó utca 59033/2 hrsz.-ú telek és a **Bölény** utca közötti szakaszát úgy kell kialakítani, hogy az kizárólag a gyalogos és kerékpáros közlekedésre legyen alkalmas, a személygépkocsival történő átközlekedést ne tegye lehetővé.
 - c) ¹²⁷ a Napsugár utca – Turista út – Pálvölgyi út által határolt területen a Szabályozási Terven rögzített „szöveges szabályozási elem” lehatároláson belül kialakuló önálló ingatlan építési helye kizárólag terepszint alatt építhető be;
 - d) ¹²⁸ a Kertvárosias karakterű és Pesthidegkút-Ófalu – TKR-ben lehatárolt – meghatározó területeken a *parkolási kötelezettség* számára felszíni parkoló is kialakítható, ha a telek
 - da) területe 600 m²-nél kisebb, vagy
 - db) homlokvonala 12 méternél kisebb és átlagos szélessége sem haladja meg a 12 métert.

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹²⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 36. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹²⁶ Módosította: 20/2021. (V. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. 05 28.

¹²⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 36. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹²⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 36. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- e) a Pincszer utca – Kökény utca – Len utca – Szamorodni utca által határolt terület („volt mozgássérült lakótelep”) építési határvonallal érintett telkein
- ea) a meglévő lakásszám nem növelhető;
- eb) a kialakult telek nem osztható meg;
- ec) a Szabályozási Terven rögzített előkert építési határvonal helye és az előkert mélysége a kialakult előkert szerint meghatározott;
- ed) az előkert építési határvonallal meghatározott kialakult előkertbe kizárólag előtető nyúlhat legfeljebb 1,5 méter benyúlással.

ÖNK_8: A Len utcai mozgássérült lakótelep anomáliáinak oldása.

(4a)¹²⁹ Az **Lke-2/SZ-11** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a *parkolási kötelezettség* számára felszíni parkoló is kialakítható, ha a telek

- a) területe 600 m²-nél kisebb, vagy
- b) homlokvonala 12 méternél kisebb és átlagos szélessége sem haladja meg a 12 métert.

(5) Az **Lke-2/SZ-13** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a Völgy utca és a Húvösvölgyi út közötti tömbök telkei esetében kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m² *általános szinterülettel* létesíthető.

(6) Az **Lke-2/SZ-14** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) új épület az építési helyen belül, a meglévő épület elbontása esetén az elbontott épület helyével kiegészített építési helyen belül építhető;
- b) a 11392 hrsz.-ú telken, az építési helyen belül a lakófunkciót kiegészítő építmény építhető (a terepadottságokat figyelembe véve terep alá rejtett gépjárműtároló, kerti-pavilon, pergola);
- c) 5,0 méteres épületmagassággal.

(7) Az **Lke-2/SZ-15** építési övezetben

- a) a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) lakás,
 - ab) irodai, és
 - ac) oktatási *alapintézményi*, intézményi,
 - ad) az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.

(8) Az **Lke-2/SZ-17** építési övezetben

- a) a **93. §**-ban meghatározott rendeltetések közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, melynek során
 - aa) a telken egy épület helyezhető el, és
 - ab) telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető;
- b) az épület legnagyobb gerincmagassága 10,5 méter, de nem haladhatja meg a 354,5 mBf értéket;
- c) a tereprendezés során
 - ca) 35°-nál nagyobb hajlásszögű részsű nem alakítható ki,
 - cb) 1,5 méternél nagyobb szintkülönbség esetén a részsűt lépcsőzve kell kialakítani;
- d) a 15900/24 hrsz.-ú ingatlanon a Szabályozási Terven rögzített „bővítés helye” lehatároláson belül kizárólag a meglévő épület bővíthető legfeljebb alapterületének 1,5-szeresére, új épület létesítése esetén a lehatárolás nem vehető figyelembe.
 - da) a telek beépített területe nem haladhatja meg a 115 m²-t amennyiben az épület részben vagy egészben a szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területen áll.
 - db) az „erdő pufferterrülete” lehatároláson belül a 3.§ cb) és cc) alpontjaiban foglalt burkolat és építmény kizárólag a szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területen álló épület(rész) megközelítése és állékonyságának biztosítása céljára alakítható ki a szükséges mértékben.
 - dc) a szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területen álló épület(rész) külön számított épületmagassága nem haladhatja meg a meglévő épület épületmagasságát.

P_5: A meglévő épület által már igénybevett területrészt és az építési hely viszonyának pontosítása a Szabályozási Terven, és ezen területeken az építés feltételének meghatározása.

A telek területe: 1.315 m², a meglévő épület területe: 55.5 m²

A beépítési mérték: 12%, mely alapján maximum 158 m² lehet a beépítési mérték.

A javasolt előírások alapján a meglévő épület legfeljebb kétszerese alakítható ki a meglévő épület által már igénybevett, szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területen, ha ennél nagyobb épület kialakítása tervezett, akkor annak teljes egészében az építési helyen belül kell állnia.

(9) Az **Lke-2/SZ-18** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol az oldalkert mérete 3,0 méter.

¹²⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 36. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

(10) Az **Lke-2/SZ-19, Lke-2/SZ-20** építési övezetben

- a) a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, melynek során
 - aa) a telken több épület helyezhető el,
 - ab) épületenként legfeljebb 2 lakás létesíthető,
 - ac) az épület gerincmagassága:
 - az **Lke-2/SZ-19** építési övezetben max. 9 méter, de nem haladhatja meg a 362,0 mBf értéket,
 - az **Lke-2/SZ-20** építési övezetben max. 10,5 méter, de nem haladhatja meg a 354,5 mBf értéket;
- b) a tereprendezés során
 - ba) 35⁹-nál nagyobb hajlásszögű rézsű nem alakítható ki,
 - bb) 1,5 méternél nagyobb szintkülönbség esetén a rézsút lépcsőzve kell kialakítani.

(11) Az **Lke-2/SZ-21** építési övezetben a meglévő lakásszám nem növelhető.

(12) Az **Lke-2/SZ-22** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) telkenként legfeljebb két épület és 4 lakás helyezhető el;
- b) ¹³⁰

99. § (1) Az Lke-2/O jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – oldalhatáron álló.

(2) Az **Lke-2/O-1, Lke-2/O-2, Lke-2/O-3, Lke-2/O-4, Lke-2/O-5, Lke-2/O-6**, a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) az **1.500 m²** vagy annál **nagyobb** telekméret esetén
 - aa) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - ab) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- b) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - ba) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - bb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át;
- c) az **Lke-2/O-6** építési övezetben az épület jellemzően az észak-keleti telekhatárra helyezendő, kivéve, ha a szomszédos épületszerkezet homlokzata nem teszi lehetővé.

(3) ¹³¹ Az **Lke-2/O-7** építési övezetben a **93. §**-ban meghatározottak közül kizárólag alapintézményi vagy kulturális intézményi rendeltetés létesíthető újonnan, vagy alakítható ki rendeltetés megváltoztatásával.

¹³⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹³¹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 37. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

64. Az Lke-3 jelű építési övezetek részletes előírásai

100. § (1) Az **Lke-3/AI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően *alapintézmények*, **Lke-3/EI/SZ** jelű építési övezetek jellemzően *intézmények elhelyezésére szolgálnak*, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.
- (2) Az **Lke-3/AI/SZ-1**, építési övezetben a **93. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
- alapintézményi*, és
 - az *alapintézmény* használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.
- (3) Az **Lke-3/EI/SZ-1**, **Lke-3/EI/SZ-4** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.
- (4) Az **Lke-3/EI/SZ-2** és az **Lke-3/EI/SZ-3** építési övezetben a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
- irodai, és
 - terület rendeltetészerű használatát nem zavaró sport,
 - az a) és b) pontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.
101. § (1) Az **Lke-3/SZ** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények *elhelyezésére szolgálnak*, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.
- (2) A **(3) - (4)** bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:
- az **1.500 m²** vagy annál **nagyobb** telekméret esetén
 - a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
 - új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
- (3) Az alábbi építési övezetekre az (2) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- ¹³²
 - Lke-3/SZ-2**,
 - ¹³³
 - Lke-3/SZ-4**.
- (3a) ¹³⁴ Az **Lke-3/SZ-1** és az **Lke-3/SZ-3** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a *parkolási kötelezettség* számára felszíni parkoló is kialakítható, ha a telek
- területe 600 m²-nél kisebb, vagy
 - homlokvonala 12 méternél kisebb és átlagos szélessége sem haladja meg a 12 métert.
- (4) Az **Lke-3/SZ-5** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- az 1.000 m² alatti telken legfeljebb 1 lakás építhető,
 - teraszház* abban az esetben sem létesíthető, ha a terep lejtése a tervezett épület hosszában meghaladja a 25 %-ot.
102. § (1) A **(2) - (7)** bekezdések szerinti **Lke-3/SZ** jelű építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egység
- nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.

¹³² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹³³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹³⁴ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 38. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (2) Az alábbi építési övezetekre az (1) bekezdésen túl csak a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- Lke-3/SZ-6,**
 - Lke-3/SZ-8,**
 - Lke-3/SZ-11,**
 - Lke-3/SZ-14.**
- (3) Az **Lke-3/SZ-7** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok – Vadaskerti út által határolt területen
- az oldalkert mérete 3,0 méter;
 - egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m²-t;
 - a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 7,5 méter;
 - a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.
- (4) Az **Lke-3/SZ-9** építési övezet a **93. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a 3.000 m²-t meg nem haladó területű telken
 - legfeljebb 4 rendeltetési egység, és
 - legfeljebb egy *főépület*,
helyezhető el;
 - a 3.000 m²-t meghaladó területű telken minden további 1.000 m² telekterület után, további egy rendeltetési egység alakítható ki;
 - új nyeles telek nem alakítható ki;
 - a 400 m²-t meghaladó alapterületű beépítés esetén, a *főépületeket* két tömegben kell elhelyezni úgy, hogy
 - főépület* alapterülete nem lehet kisebb 200 m²-nél, és
 - az épületek közötti távolság minimum 6 méter;;
 - a telek előkertjében biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*;
 - a Hűvösvölgyi út felől legfeljebb egy bejárat alakítható ki telkenként, saroktelek esetén egy sem;
 - ¹³⁵ a meglévő üzemanagyöltő állomás és autósosó rendeltetés megtartható.
- (5) Az **Lke-3/SZ-10** építési övezetben
- a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
 - lakás,
 - alapintézményi* és intézményi,
 - az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 350 m²-t;
 - a terepszint alatti beépítés nem nyúlhat az épület terepszint feletti kontúrvonalától számított 10 méteren túl – az építési hely együttes figyelembevételével.
- (6) Az **Lke-3/SZ-12** építési övezetben
- a **93. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás és annak használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, ezen túlmenően hétvégi ház is elhelyezhető;
 - az építési telkeken a *főépületeken* kívül, csak nyitott kerti építmény helyezhető el;
 - a tereprendezés legfeljebb a telek területének 30 %-át érintheti;
 - az utcavonalon támfalgarázs nem létesíthető;
 - a telkek oldal- és hátsó határain tömör kerítés nem létesíthető, az átlátást csak növényzettelépítéssel szabad megakadályozni.
- (7) Az **Lke-3/SZ-13** építési övezetben
- a **93. §**-ban meghatározottak közül csak
 - lakás,
 - alapintézményi* és intézményi,
 - az aa) és ab) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
 - a telken 1.000 m²-ként egy lakás létesíthető.

(8)¹³⁶ Az Lke-3/SZ-15 építési övezetben

¹³⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 39. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) a 2. melléklet táblázatában megengedett "S"-sel jelölt beépítettség
- aa) a meglévő műemléképület felújításával együtt alkalmazható;
- ab) a 11663/35 helyrajzi számú ingatlan 2022. szeptember 22-i földhivatali nyilvántartás szerinti 7408 m² nagyságú telekterületre vehető igénybe.
- b) Új épület elhelyezése során kerülni kell a meglévő fák kivágását. Amennyiben fakivágás mégis szükségessé válik pótlásáról a hatályos előírások keretei között, tájjellegű lombos fafajtákkal kell gondoskodni.
- c) Az 57.§ (4) a) pont szerint számított rendeltetési egységek száma növelhető 2 rendeltetési egységgel, melyek kizárólag a műemléképületben helyezhetők el.
- d) A Szalonka út menti előkertben portaépület elhelyezhető.
- e) A legkisebb zöldfelületi arány szerint kialakított zöldfelület minden megkezdett 150 m²-ére vonatkozóan legalább egy tájjellegű, lombos faegyed és 30 cserje biztosítandó. Az övezetben elhelyezkedő helyi természetvédelmi területen belül található minimum 10 cm törzsátmérőjű fák és cserjék beszámíthatóak ebbe a mérőszámba. Új fák és cserjék csak a helyi természetvédelem alatt nem álló területrészen telepíthetők.
- f) Fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi területtel érintett telken tervezett építkezés idejére ideiglenes kerítéssel biztosítani kell a védett terület védelmét. A kerítés műszaki létesítményei nem érinthetik a védett területet.
- g) A be nem épített telekrészek rendezésekor kertészeti eszközökkel biztosítani kell a helyi természetvédelmi terület védelmét.
- h) Az övezetben felszíni parkoló kialakítható a parkolási kötelezettségen túli jármű-elhelyezés céljára, valamint a meglévő műemléki épület hasznosítására tervezett funkcióhoz szükséges járművek elhelyezésére.
- i) A műemléképület hasznosítása esetén a 47. § (9) bekezdés előírásaiban megengedett kapubehajtó és kerítéskapu mellett 1 többlet kapubehajtó és kerítéskapu létesíthető a műemléképületben elhelyezett funkciók kiszolgálásához szükséges parkoló megközelítésére.

103. § (1) Az **Lke-3/O** jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek és intézmények **elhelyezésére szolgálnak**, ahol a **beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – oldalhatáron álló.**
- (2) Az **Lke-3/O-1, Lke-3/O-2, Lke-3/O-3, Lke-3/O-4, Lke-3/O-5** építési övezetek területén – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –:
- a) a **92-94. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani,
- b) az **1.500 m² vagy annál nagyobb** telekméret esetén
- ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szinterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
- bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- c) **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
- ca) nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szinterületet*, és
- cb) nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szinterület* 50%-át.

XII. FEJEZET – VEGYES TERÜLETEK

65. A Vt-V jelű vegyes – településközponti – területek építési övezeteinek általános rendelkezései

- 104. § (1)** A **Vt-V** jelű **településközponti területek jellemzően** zártosrú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a) a **Vt-V** jelű építési övezetek
 - aa) általános előírásait rögzítő **105-108. §-sal**, és
 - ab) a részletes előírásait rögzítő **109-110. §-sal**, és
 - b) a **2. melléklet 8. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

105. § (1) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) *alapintézményi*
- e) intézményi, úgymint
 - ea) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - eb) hitéleti,
 - ec) kulturális,
 - ed) igazgatási, valamint
 - ee) egyéb intézményi,
- f) irodai,
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) önálló parkolóház, mélygarázs,
 - gd) kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli, valamint
 - ge) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (3) **Kereskedelmi** rendeltetés
- a) csak az épület pincszintjén, földszintjén, első emeleti szintjén, és
 - b) telkenként legfeljebb összesen 2.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (4) **Nem létesíthető**
- a) lakásrendeltetés olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetési egység is nyílik,
 - b) ¹³⁷ a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény,
 - c) zavaró hatású tevékenység célját szolgáló épület,
 - d) nagykereskedelmi áruház,
 - e) üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.

¹³⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 40. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (5) A **telken** – ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
- csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
 - ¹³⁸
- (6) **Az újépítésű**, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 1,5 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló, vagy közös helyiségben.
- (7) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (8) ¹³⁹ A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el:
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti épített tűzrakóhely,
 - a megengedetteken túl – ha az építési övezet lehetővé teszi – elhelyezhető,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

106. § (1) A lapostetővel kialakított **pinceszint, vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt** kell létesíteni.

- (2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén **intenzív zöldtetőt** kell létesíteni. A **zöldtetőt** nem kell kialakítani, ha
- az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy
 - az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (3) A **földszinten** a zárt sorú beépítésű építési övezetekben
- az utcai homlokzat felé – a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
 - teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza (nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a;
 - nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 66. § rendelkezései betartásával,
 - legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
- (4) **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

107. § Az **épület felső- és tetőszintjének** kialakítása során – a beépítési magasság betartása mellett –:

- az **udvari** párkánymagasság az utcai *járdavonaltól* mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
- kétszintes **tetőtéri beépítés** nem létesíthető;
- legfeljebb kétszintes tetőemelet** létesíthető, és csak akkor, ha
 - a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
 - a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

108. § (1) A **43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli** biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –

- földszinti és emeleti teremgarázs nem alakítható ki a c) pont figyelembevételével;
- új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - az épület mélygarázsában,
 - a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkert támfalgarázsban történhet,
 - felsőzíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi;
- amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy

¹³⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹³⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 40. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- cb) **földszinti teremgarázs**
létesíthető a *főépületen* belül;
- d) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - da) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - db) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többletparkoló céljából létesül, és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, vagy közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási Terv**, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** lehetővé teszi.

66. Az Vt-V jelű építési övezetek részletes előírásai

109. § (1) A **Vt-V/Z** jelű építési övezetek jellemzően a városközpont lakó- és intézményi épületeinek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zárt sorú**.
- (2) Az alábbi építési övezetekre csak a **104-108. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- Vt-V/Z-1,**
 - Vt-V/Z-16,**
 - Vt-V/Z-24,**
 - Vt-V/Z-25.**
- (3) Az alábbi építési övezetekre a **104-108. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani, továbbá épületköz is létesíthető:
- Vt-V/Z-2,**
 - Vt-V/Z-8,**
 - Vt-V/Z-15,**
 - Vt-V/Z-16,**
 - ¹⁴⁰
 - Vt-V/Z-21,**
 - Vt-V/Z-23.**
- (4) A **Vt-V/Z-3** építési övezetben,
- a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
 - kulturális,
 - vendéglátó,
 - szolgáltató,
 rendeltetés létesíthető, továbbá
 - kiskereskedelmi rendeltetés a Margit körúti és a Kis Rókus utcai telekhatároktól mért legfeljebb 30 méter széles sávban;
 - legalább 400, de legfeljebb 500 férőhelyes terepszint alatti parkoló, mélygarázs;
 - a Szabályozási Tervben lehatárolt „zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” kiszolgálásához, működéséhez és működtetéséhez szükséges funkciók építményei;
 - mérnöki műtárgyak (víz- és záportározók, szennyvízátemelők, transzformátor-állomások, energia-átalakítók, gáznyomásszabályozók, közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei);
 - az ad) alpont szerinti kereskedelmi rendeltetés elhelyezése az – i) pontban meghatározott –
 - referencia-terezsint felett egyenként legfeljebb 200 m², összesen legfeljebb 400 m²,
 - a referencia-terezsint alatt egyenként legfeljebb 400 m², együtt (referencia-terezsint alatt és felett) összesen legfeljebb 1.500 m² bruttó szintterülettel történhet;
 - előkert nincs;
 - épületköz létesíthető;
 - az épületek, terepszint alatti épületek, épületrészek (mélygarázs) megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa, terepszint alatti kiszolgáló út – a Margit körút kivételével – a területet határoló közterületeken is elhelyezhető;
 - közterületek, közhasználat céljára átadható területek, a műszakilag szükséges méretekkel létrehozott magánutak ütemezetten is kialakíthatók;
 - közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész elhelyezhető, kialakítható, a Margit körút és a Kis Rókus utca kivételével;
 - a terep eredeti felszíne a teljes területen a környezethez illeszkedő tereprendezéssel megváltoztatható;
 - referencia-terezsintként a határoló közterületek burkolatának magassága által kijelölt felületet kell értelmezni;
 - a referencia-terezsint alatti építményeket és a referencia-terezsint feletti épületeket 81 cm-t meghaladó termőföld rétegvastagságú *zöldtető*vel kell kialakítani, mely rendelkezés nem vonatkozik a 20 m²-t meg nem haladó bruttó alapterületű tetőfelépítmények, felvonók, gépészeti berendezések építményreiszereire;
 - a terepszint feletti épületek *zöldtető*in terasz, összefüggő burkolat – a zöldfelületek, a szabadidős- és a rekreációs funkciók használatához kapcsolódóak kivételével – nem alakítható ki;
 - áttört kerítés elhelyezhető;
 - az építési övezet területén médiafal épülettel együtt tervezetten sem helyezhető el;

¹⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- n) az épület legmagasabb pontja 7,5 lehet.

- (5) A **Vt-V/Z-4** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épületköz létesíthető,
 - b) a beépítési mértéket már meghaladó zártudvaros épületek
 - ba) a szomszédos (13373/9 hrsz) kert felé néző homlokzati nyílászárói továbbra is megtartandók kialakult állapotuk szerint,
 - bb) a 13356 hrsz-ú ingatlanon a Szabályozási Terven jelölt helyen a szomszédos magasabb (13357 hrsz) épületnek megfelelő párkánymagasságig az épület magasítható, tetőemelet létesíthető,
 - c) a 13350 hrsz-ú épület keleti, a telek oldalhatárán kialakított nyílászárói továbbra is megtartandók kialakult állapotuk szerint.
- (6) A **Vt-V/Z-5** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a meglévő lakásszám nem növelhető, a beépítetlen telken legfeljebb 2 lakás alakítható ki;
 - b) kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb a beépíthető telekterületnek megfelelő, de legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - c) az utcában a telkek szélességi mérete nem változtatható meg, a telekstruktúra megőrzendő;
 - d) a hátsókert 6,0 méter, vagy ha ennél kisebb, akkor a kialakult állapot szerinti;
 - e) csak tömör kerítés létesíthető;
 - f) az utcáról nyíló bejárattal támfalgarázként kizárólag teremgarázs létesíthető;
 - g) a zárófödémeket min. 1,0 m földtakarással *zöldtetők*ként kell kialakítani.
- (7) A **Vt-V/Z-6** építési övezetben
- a) ¹⁴¹ a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) lakás, a c) pont szerint,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) alapintézményi és intézményi,
 - ad) irodai,
 - ae) kereskedelmi – telkenként legfeljebb 2.500 m² *általános szintterülettel* –,
 - af) vendéglátó,
 - ag) az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető; továbbá
 - b) közösségi szórakoztató rendeltetés is létesíthető;
 - c) ¹⁴² új lakás a Margit körút vagy a Széll Kálmán tér felé néző homlokzattal nem létesíthető, [kivéve, ha saroktelken tetőtér-beépítéssel jön létre új lakás, vagy lakásrészt](#);
 - d) parkolóház nem létesíthető;
 - e) épületköz létesíthető;
 - f) a telek legnagyobb megengedett beépítettsége elérheti az 50%-ot, a szintterületi mutató engedményes értéke pedig összesen 2,50 m²/m² lehet, amennyiben:
 - fa) a telek legkisebb szélessége eléri a 18 métert, vagy
 - fb) a telek legkisebb mélysége eléri a 25 métert, és
 - fc) a telek legkisebb területe meghaladja a 600 m²-t;
 - g) a telek legnagyobb megengedett beépítettsége elérheti a 65%-ot, a szintterületi mutató engedményes értéke pedig összesen 3,50 m²/m² lehet, amennyiben:
 - ga) a telek legkisebb szélessége eléri a 35 métert, vagy
 - gb) a telek legkisebb mélysége eléri a 25 métert, és
 - gc) a telek legkisebb területe meghaladja a 1.200 m²-t;
 - h) ¹⁴³¹⁴⁴ az építési hely Szabályozási Terven lehatárolt egyéb előírás szerint beépíthető része kizárólag az **f) és g)** pont szerinti esetekben vehető igénybe;
 - i) tetőnyílászárók kialakítása a TKR betartásával történhet;
 - j) átmenő telek esetében csak a Retek utca felől alakítható ki a gépjármű megközelítés,
 - k) a megengedett *Pmu értéket* a Szabályozási Terven jelölt magassági méretezés betartásával együtt kell alkalmazni, [kivéve, ha az eredeti tervek szerinti tetőkubus kerül visszaépítésre](#);
 - m) ¹⁴⁵ új épület nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetés céljára nem létesíthető a csak a Margit körút vagy a Széll Kálmán tér felé eső telken.

¹⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 41. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁴² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 41. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁴³ Módosította: 20/2021. (V. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. 05 28.

¹⁴⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁴⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 41. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

P_8: A Széll Kálmán tér 11. társasház az eredeti tetőkubust szándékozik visszaállítani, tetőtér-beépítéssel. A törekvés településképi szempontok miatt támogatandó.

- (8) A **Vt-V/Z-7** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épületköz létesíthető;
 - az épület tetőemelettel bővíthető, amennyiben
 - a sétány kialakítása *közhasználatú területként* megtörténik, és
 - a *parkolási kötelezettség* szerinti többletparkoló a szomszédos tömbökben kialakítható,
 - a gépészeti felépítmény bontása esetén a létesíthető tetőemelet szintterülete: legfeljebb 450 m² (a többlet-terület: 250 m²) lehet,
 - óvóhely megszüntetése esetén a vonatkozó jogszabályok szerint kell annak pótlását megoldani.
- (9) A **Vt-V/Z-9** építési övezetben
- a **105. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - lakás,
 - szállás jellegű,
 - alapintézményi* és intézményi,
 - kereskedelmi,
 - irodai,
 - az aa)-ae) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendelkezés létesíthető; továbbá
 - az ad) alpont szerinti kereskedelmi rendelkezés
 - telkenként legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető, és
 - nem haladhatja meg a létesíthető szintterület 20%-át, és
 - egy rendelkezési egység mérete nem lehet nagyobb 250 m²-nél;
 - új épület záró párkánya legfeljebb ±0,8 méterrel térhet el a szomszédos épületétől, és a további homlokzati szakasz magassága nem lépheti túl a magasabb csatlakozási értéket;
 - emeletráépítés, tetőtérbeépítés a következők szerint lehetséges
 - Lövőház utca 17. (hrs.: 13213): a létesíthető többlet szintterület: egy emelet és egyszintes tetőtér-beépítés, legfeljebb 1.500 m² összes bruttó szintterülettel lehet,
 - Lövőház utca 33. (hrs.: 13215/14): egy emelet és egyszintes tetőtér-beépítés lehetséges.
- (10) A **Vt-V/Z-10** építési övezetben,
- a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
 - egészségügyi és szociális *alapintézményi* és intézményi,
 - oktatási, nevelési *alapintézményi* és intézményi,
 - szállás jellegű,
 - irodai,
 - a fő rendelkezést kiszolgáló vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi,
 - az aa)-ad) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendelkezés létesíthető.
- (11) A **Vt-V/Z-11** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a telken legfeljebb 15 lakás helyezhető el;
 - épületköz létesíthető;
 - a Margit körút – Rómer Flóris utca sarkán egy legalább 350 m² alapterületű terepszinten kialakított parkosított terület létesítendő;
 - a c) pont szerinti terület *közhasználatú* kialakítása esetén a terepszint alatti beépítési mérték elérheti a 100%-ot;
 - a telekterület legalább 10%-ának megfelelő területen legalább 80 cm vastag talajtakarással *intenzív zöldtető* alakítandó ki;
 - a terepszint alatti garázs felső födémének felső síkja a csatlakozó telekhatárok mentén – a felszíni vizek megfelelő távoltartásával – legfeljebb 1,5 méterrel emelkedhet a csatlakozó rendezett terepszint fölé;
 - az épület legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 13374 hrsz-ú ingatlanon álló védett épület gerincmagasságát.
- (12) A **Vt-V/Z-12** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- épületköz létesíthető;
 - kereskedelmi rendelkezés csak a földszinten létesíthető.
- (13) A **Vt-V/Z-13** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- az első emelet feletti szinteken csak lakás létesíthető, a Török utca és Frankel Leó utca menti telkek kivételével;
 - a kereskedelmi rendelkezés csak a földszinten létesíthető;

- c) a meglévő zártudvaros épületek udvara üvegtetővel (100 %-ig) lefedhető az egész épület teljes funkciócseréje során, ha az épületben lakófunkció nem marad. Ebben az esetben a földszint közterülethez kapcsolódó 15 %-át a közforgalom számára meg kell nyitni;
- d) a megengedett melléképítményeken kívül kerti pavilon elhelyezhető;
- e) a lejtőoldali homlokzat magassága legfeljebb 20 m.
- (14) A **Vt-V/Z-14** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épületköz létesíthető;
- b) az épületeken elhelyezett tetőfelépítmények alapterülete az épület beépített alapterületének 25 %-át nem haladhatja meg;
- c) az építési helyen belül közhasználatú kulturális építmények a rendelet keretei között szabadonállóan is elhelyezhetők.
- (15) A **Vt-V/Z-17** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épületköz létesíthető;
- b) az épületben legfeljebb 300 parkoló igényre számított kereskedelmi és intézményi funkció létesíthető, ezen felül csak a forgalmi csúcsidőszakon kívül forgalmat vonzó kulturális, szórakoztatási, kiállítási, vendéglátási és szabadidő eltöltését szolgáló funkciók helyezhetők el.
- (15a)¹⁴⁶ A **Vt-V/Z-18** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) épületköz létesíthető;
- b) a meglévő üzemyagtöltő állomás és autómosó rendeltetés megtartható.
- (16) A **Vt-V/Z-19** építési övezetben a **105. §**-ban meghatározottak közül csak
- a) igazgatási intézményi, és
- b) az intézmény használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.
- (17) A **Vt-V/Z-20** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- a) a telek nem osztható meg;
- b) az épület eredeti terveknek megfelelő tetőzete visszaépítés esetén beépíthető;
- c) visszaépítés esetén a tető a fennmaradt eredeti terveknek megfelelően alakítandó ki, eltérésre kizárólag a meglévő toronyépület illeszkedő tetőcsatlakoztatásának megoldása miatt kerülhet sor.
- (18) A **Vt-V/Z-22** építési övezet a **105. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a kialakult épületköz megtartandó és területe terepszint alatt mélygarázs céljából beépíthető.
- (19) **Vt-V/Z-26** és a **Vt-V/Z-27** építési övezetben
- a) a **105. §**-ban meghatározottak közül lakásrendeltetés nem létesíthető;
- b) a **Vt-V/Z-27** építési övezetben továbbá
- ba) a maximálisan létesíthető önálló rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg a 94-et;
- bb) a Szabályozási Terven a közterület felől jelölt kizárólag terepszint alatt beépíthető építési hely területének legalább a felét *intenzív zöldtető*ként kell kialakítani legalább 1,5 méter vastag termőréteggel.
- (20) A **Vt-V/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.
- 110. §** (1) A **Vt-V/SZ** jelű építési övezetek jellemzően a városközpont lakó- és intézményi épületeinek elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.
- (2) A **Vt-V/SZ-1, Vt-V/SZ-2, Vt-V/SZ-3** építési övezetekben lakás nem létesíthető, kivéve legfeljebb 2 db szolgálati lakást.
- (3) A **Vt-V/SZ-2** építési övezetben a meglévő épület telekhatáron álló falában a meglévő nyílászárók megtarthatók.
- (4) A **Vt-V/SZ-3** építési övezetben az előkert mérete
- a) a Buday László utca felé az utcavonalra kiépült meglévő épületszárny esetében 0 méter;
- b) új épület elhelyezése során 5 méter.

¹⁴⁶ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 41. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

67. A Vi-1, Vi-2 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezeteinek általános rendelkezései

- 111. § (1)** A **Vi-1, a Vi-2** jelű **intézményi területek jellemzően** zárt sorú vagy szabadonálló beépítési módú építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a **Vi-1, a Vi-2** jelű építési övezetek
 - általános előírásait rögzítő **112-115. §-sal**, és
 - a részletes előírásait rögzítő **116-119. §-sal**, és
 - a **2. melléklet 9. és 10. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezetbe tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 112. § (1)** **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- alapintézményi,*
 - intézményi, úgymint
 - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - hitéleti,
 - kulturális,
 - igazgatási, valamint
 - egyéb intézményi,
 - irodai,
 - szállás jellegű,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - egyéb közhasználatot szolgáló,
 - nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - vendéglátó,
 - sport,
 - önálló parkolóház, mélygarázs,
 - kézműipari, vagy termék előállítására szolgáló rendeltetés – ha az legfeljebb 2 parkoló létesítését igényli –, valamint
 - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (2) Lakásrendeltetés, vagy lakóépület az (1) bekezdésben felsoroltakon túl – kizárólag akkor létesíthető, ha az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.
- (3) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül
- kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
 - jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
 - a fő rendeltetés, vagy a *főépületet kiegészítő kiszolgáló épület,*
- kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.
- (4) A (1)-(3) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (5) **Kereskedelmi** rendeltetés
- általános esetben telkenként legfeljebb összesen 3.000 m² *általános szintterület*tel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként szabályoz, lehetővé téve telkenként legfeljebb összesen 15.000 m² általános kereskedelmi rendeltetésű szintterület létesítését;
 - lakásrendeltetés is lehetővé tevő építési övezetben – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –
 - csak az épület pincszintjén, földszintjén, és első emeleti szintjén, és
 - legfeljebb összesen 3.000 m² *általános szintterület*tel létesíthető;

- c) az épület egészén, vagy több emeleti szintjén akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy **Hatodik rész kiegészítő előírása** kifejezetten lehetővé teszi.

(6) **Nem létesíthető**

- a) ¹⁴⁷ lakásrendeltetés létesítését lehetővé tevő építési övezetben a lakófunkciót zavaró hatású termelő tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, vagy a lakófunkciót zavaró hatású – a tárolást szolgáló vagy egyéb – nem zárt építmény;
- b) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv – kivéve, ha az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi;
- c) új lakóépület vagy új lakás főhelyisége, valamint új alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá otthontámogatást biztosító szociális rendeltetés KÖu jelű övezet mentén;
- d) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárépület – kivéve, ha a telken lévő *főépület* rendeltetését szolgálja.
- (7) A **telken** – ha az építési övezet vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** másként nem rendelkezik –, egy vagy **több főépület** helyezhető el az alábbiak betartásával:
- a) **csak egy főépület** helyezhető el, amennyiben a telek mérete **nem éri el** az előírt legkisebb telekterület-méret másfélszeresét;
- b) ¹⁴⁸
- (7a) ¹⁴⁹ **Az újépítésű**, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben minden lakás után egy, legalább 1,5 m²-es tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló, vagy közös helyiségben.
- (8) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- (9) ¹⁵⁰A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása –
- a) csak a „Vi-2/SZ” jelű építési övezetekben helyezhető el
- aa) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
- ab) kerti épített tűzrakóhely,
- b) nem helyezhető el a „Z” zárt sorú beépítési módú és a „Vi-2/SZ-L” jelű építési övezetekben
- ba) kerti pavilon,
- bb) legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető,
- c) a b) pontban nem tiltott építési övezetekben egy telken a kerti pavilon és lábakon álló kerti tető összesített darabszáma nem haladhatja meg a kettőt.

113. § (1) A lapostetővel kialakított **pinceszint, vagy a mélygarázs feletti 50 m²-t meghaladó zárófödém területének minimum felén legalább félintenzív zöldtetőt** kell létesíteni.

- (2) A zárt sorú beépítési módú építési övezetben a földszinti vagy I. emeleti lapostetős épületrész feletti zárófödém területének minimum felén *intenzív zöldtetőt* kell létesíteni. A *zöldtetőt* nem kell kialakítani, ha
- a) az épületrész zárófödémének területe 50 m²-nél kisebb, vagy
- b) az épületrész legalább felén üvegtető létesül.
- (3) A **földszinten** a zárt sorú beépítésű építési övezetekben
- a) az utcai homlokzat felé a bejáratok, a ki- és behajtók kivételével – egyéb, nem parkolási célú rendeltetési egységet kell elhelyezni, különösen az épület közösségi használatú helyiségét, irodai rendeltetési egységet, vagy üzlethelyiséget, a b) pont szerinti kivétellel;
- b) teremgarázs csak akkor helyezhető el, ha az épület közterület felőli homlokzatán a közhasználat céljára szolgáló helyiségek (ide értve az irodát is), üzlethelyiségek, kirakatok összhossza (átjáró, nyílások, be- és kijáratok nélkül) legalább a homlokzathossz 50%-a;
- c) nem létesíthető a közterület felé nyíló lakás, a 66. § rendelkezései betartásával.
- d) legfeljebb két önálló ki-behajtó létesíthető.
- (4) **Nem létesíthető** az utcafront felé **magasföldszintes** épület a KÖu övezetbe sorolt közterületek mentén.

114. § **Az épület felső és tetőszintjének** kialakítása során - a beépítési magasság betartása mellett:

¹⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 42. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹⁴⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 42. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 42. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) a zárt sorú beépítési mód esetén **az udvari** párkánymagasság az utcai *járdavonaltól* mért **Pmu értéket** legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
- b) kétszintes **tetőtéri beépítés** nem létesíthető;
- c) **legfeljebb kétszintes tetőemelet** létesíthető, és csak akkor, ha
 - ca) a két szint azonos befoglaló alapterületű, vagy legfeljebb 10%-ban tér el egymástól, és
 - cb) a tetőemelet felett tetőtérbeépítés nem jön létre.

115. § (1) **A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –**

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) az épületen belül,
 - ab) az épület mélygarázsában,
 - ac) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
 - ad) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkert támfalgarázsban történhet,
 - ae) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* és a kötelező többletparkolóhelyeken túli járművek elhelyezését szolgálja;
 - b) amennyiben kizárólag a régészeti leletek miatt nem létesíthető mélygarázs, vagy annak kialakítása az övezeti paraméterekhez képest korlátozott és az építési övezet kifejezetten nem tiltja, akkor
 - ba) a beépítési mértékbe nem beszámító mélygarázs, vagy
 - bb) **földszinti teremgarázs** létesíthető a *főépületen* belül;
 - c) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
 - ca) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
 - cb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.
- (2) A telek gépjárművel való megközelítésénél a sétálóutcaként kialakított közterületek, illetőleg közhasználat céljára átadott területek felől parkolóház, mélygarázs megközelítése csak ott és olyan mértékben megengedett, ahol az **építési övezet**, a **Szabályozási Terv**, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** lehetővé teszi.

68. Az Vi-1 jelű építési övezetek részletes előírásai

116. § (1) A **Vi-1/Z** építési övezetek jellemzően gyógyászati, fürdővárosi- és gyógy-idegenforgalmi intézményei és fürdőlétesítményei elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zárt** sorú.
- (2) A **Vi-1/Z-1** építési övezetben
- a) a **112. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - aa) egészségügyi és szociális intézményi,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) az aa) és ab) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges továbbá
 - ad) kizárólag szolgálati lakás
rendeltetés létesíthető;
 - b) épületköz létesíthető.
- (3) A **Vi-1/Z-2** építési övezetben
- a) a **112. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - aa) egészségügyi intézményi,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) sport,
 - ad) a fő rendelkezést kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató, továbbá
 - ae) az aa)-ac) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges, továbbá
 - af) kizárólag szolgálati lakás
rendeltetés létesíthető;
 - b) épületköz létesíthető.
- (4) A **Vi-1/Z-3** építési övezetben
- a) a **112. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - aa) sport,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) egészségügyi intézményi,
 - ad) vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató
 - ae) az aa)-ad alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges
rendeltetés létesíthető;
 - b) épületköz létesíthető;
 - c) ¹⁵¹ a 112. § (9) a) és b) pontja szerinti kerti építmények is létesíthetők.
- (5) A **Vi-1/Z-4** építési övezetben
- a) a **112. §**-ban meghatározott rendelkezések közül csak
 - aa) egészségügyi és szociális intézményi,
 - ab) sport,
 - ac) szállás jellegű,
 - ad) a fő rendelkezést kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató
 - ae) az aa)-ac) alpontok szerinti rendelkezések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges
rendeltetés létesíthető;
 - b) épületköz létesíthető;
 - c) ¹⁵² a 112. § (9) a) és b) pontja szerinti kerti építmények is létesíthetők.
- (6) A **Vi-1/Z-5** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, melyeken túlmenően lakásrendeltetés létesíthető.

¹⁵¹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 43. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁵² Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 43. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

69. Az Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásai

117. § (1) A **Vi-2/Z jelű** építési övezetek területei jellemzően intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **zárt**.
- (2) A **Vi-2/Z-1** és a **Vi-2/Z-2** építési övezetben
- a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül nevelési-, oktatási *alapintézményi*, intézményi rendeltetés nem létesíthető;
 - épületköz létesíthető;
 - a földszinten és az első emeleten *alapintézmény*, intézmény vagy járműtároló létesítése esetén – amennyiben az építési hely lehetővé teszi – a beépítési mérték a 100%-ot is elérheti; továbbá
 - a **Vi-2/Z-1** építési övezetben a c) pont szerinti esetben az épület beépített alapterületének legalább 40%-án *intenzív zöldtetőt* kell kialakítani.
- (3) A **Vi-2/Z-3** építési övezetben
- a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül nevelési, oktatási *alapintézményi*, intézményi rendeltetés nem létesíthető;
 - épületköz létesíthető;
 - kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 6.000 m² *általános szintterülettel*;
 - az oldalkert és a hátsókert kizárólag a terepszint alatti építmény tekintetében 3,0 méter, a terepszint feletti épületrészekre vonatkozóan az általános előírások szerinti.
- (4) A **Vi-2/Z-4** építési övezetben
- a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
 - vendéglátó – kivéve szállás jellegű épület kiegészítő funkciójaként –,
 - parkolóház
 rendeltetés; továbbá
 - nem létesíthető egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés;
 - épületköz létesíthető.
- (5) A **Vi-2/P** építési övezetben a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak parkolólétesítmény és azzal kapcsolatos kiszolgáló rendeltetések létesíthetők (nyilvános illemhely, vendéglátás).

118. § (1) A **Vi-2/SZ** építési övezetek jellemzően intézmények, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.

- (2) Az alábbi építési övezetekre a **111-115. §** övezeti rendelkezéseit kell betartani:
- Vi-2/SZ-1,**
 - Vi-2/SZ-3,**
 - Vi-2/SZ-6,**
 - Vi-2/SZ-10,**
 - ¹⁵³
 - Vi-2/SZ-12,**
 - Vi-2/SZ-13,**
 - Vi-2/SZ-15,**
 - Vi-2/SZ-16,**
 - Vi-2/SZ-17,**
 - Vi-2/SZ-18,**
 - Vi-2/SZ-19,**
 - Vi-2/SZ-21,**

P_13: Külön (9a) bekezdésbe kerül, mert az övezetben a Hidegkúti református Egyházközség templomot és közösségi házat szándékozik kialakítani, a funkció igényli a felszíni parkolás lehetővé tételét az övezetben, melyre a 115.§ (1) ae) alpont lehetőséget ad.

¹⁵³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- n) **Vi-2/SZ-25,**
- o) **Vi-2/SZ-27,**
- p) **Vi-2/SZ-31,**
- q) **Vi-2/SZ-32,**
- r) **Vi-2/SZ-33,**
- s) **Vi-2/SZ-36,**

ahol lakásrendeltetésként csak szolgálati lakás létesíthető.

(3) Az alábbi építési övezetekben a **111-115. §** rendelkezéseit kell betartani, és lakásrendeltetés is létesíthető:

- a) **Vi-2/SZ-7,**
- b) **Vi-2/SZ-14.**

(4) ¹⁵⁴ A **Vi-2/SZ-2 és Vi-2/SZ-38** építési övezetben

- a) a **112. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) *alapintézményi*, intézményi,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) szolgáltató,
 - ad) vendéglátó,
 - ae) sport,
 - af) kereskedelmi – telkenként legfeljebb összesen 1.500 m² *általános szintterülettel* –,
 - ag) az aa)-af) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
- b) egy kereskedelmi rendeltetési egység sem haladhatja meg a 400 m² *általános szintterületet*;
- c) a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;
- d) tagolás nélküli homlokzathossz legfeljebb 50 m lehet.

(5) A **Vi-2/SZ-4** építési övezetben

- a) a **112. §**-ban meghatározottak közül csak
 - aa) kulturális, és kulturális rendezvényekhez kapcsolódó,
 - ab) szállás jellegű,
 - ac) vendéglátó, valamint
 - ad) az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló és kiegészítő funkciójú

rendeltetés létesíthető;

- b) a legnagyobb épületmagasság: 9,5 méter, de alacsonyabb, mint 153,0 mBf;
- c) a legnagyobb gerincmagasság: max. 14,5 méter, de alacsonyabb, mint 158,0 mBf;
- d) egy telken belül több *főépület* is elhelyezhető;
- e) az utcai kerítést az eredeti állapotban megmaradt részek pótlásával kell kialakítani;
- f) a Budai Lövölde védett épületének bővítése az ún. „oldal pavilonok” hátsó homlokzatsíkján legfeljebb 12,5 méterrel nyúlhat túl a 12720/13 hrsz-ú telek felé, az oldalsó telekhatár és az épület homlokzata között legalább az épület erre néző egy homlokzatának magasságára számított érték (F/L) felét biztosítani kell.

(6) A **Vi-2/SZ-5** építési övezetben

- a) a **112. §**-ban meghatározottak közül kizárólag lakás, és annak használatához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető;
- b) 500 m² telekterületenként legfeljebb 1 db lakás helyezhető el;
- c) egy *főépület* beépített alapterülete legfeljebb 250 m² lehet;
- d) ¹⁵⁵ a Felvinci út felől legfeljebb egy közterületcsatlakozás – gépkocsi ki/behajtó – alakítható ki;
- e) ¹⁵⁶ az Alvinci út felől legfeljebb három közterületcsatlakozás – gépkocsi ki/behajtó (egy-egy a felső és az alsó építési telekhez és egy a magánút telkéhez) – alakítható ki;
- f) az eredeti (kialakult) terepszint és a rendezett (végleges) terepszint közötti feltöltés
 - fa) az Alvinci út és a Felvinci út tengelyvonalának magasságával meghatározott felület fölé nem emelkedhet,
 - fb) a Budai Lövölde új telkének északnyugati telekhatára mentén legfeljebb 0,5 méter magas támfal létesíthető,

¹⁵⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁵⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁵⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- fc) a magánút terepszintje a közterülethez történő csatlakozástól mért 10 méteren belül nem lehet magasabb a közterületi csatlakozás magasságánál, az arról feltárt új telkek rendezett (végleges) terepszintjét és a terepszint csatlakozását (rendezett terepszint, rézsű, támfal) a magánút magassági kialakításához kell igazítani,
- fd) az Alvinci út mentén a golyófogó domb részben vagy egészében eltávolítható.

(7) A **Vi-2/SZ-8** építési övezetben

- a) a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
- aa) vendéglátó – kivéve szállás jellegű épület kiegészítő funkciójaként –,
- ab) parkolóház;
rendeltetés; továbbá
- b) nem létesíthető egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés;
- c) a 13148/3 hrsz-ú telken az elhelyezhető épületek egyenként legfeljebb 400 m² alapterülettel valósíthatók meg, és
- d) lakás létesíthető,
- e) épületenként legfeljebb **25 db lakó**,- ill. szállásegység helyezhető el.

(8) A **Vi-2/SZ-9** építési övezetben a legnagyobb gerincmagasság nem haladhatja meg a 14,5 métert.

(8a)¹⁵⁷ A Vi-2/SZ-11 építési övezet a 112. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

- a) lakásrendeltetesként csak szolgálati lakás létesíthető;
- b) a meglévő autósó rendeltetés megtartható.

(9) A **Vi-2/SZ-20** építési övezetben

- a) a **112. §**-ban meghatározott rendeltetések közül csak
- aa) sport rendeltetesként lovarda, és az azt kiszolgáló építmények és melléképítmények (istálló, állatkifutó, trágyatároló),
- ab) egyéb sportolási célú rendeltetések és építmények,
- ac) szállás jellegű,
- ad) irodai,
továbbá
- ae) szociális,
- af) egészségügyi,
- ag) nevelési, oktatási,
- ah) kulturális
rendeltetés létesíthető, továbbá
- ai) kereskedelmi rendeltetés –telkenként legfeljebb 1.000 m² *általános szintterülettel* –;
- b) a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető.

(9a) A **Vi-2/SZ-21** építési övezetben a hitéleti önálló rendeltetési egysége után a 4.b. melléklet szerinti számított parkolási kötelezettség legfeljebb 15 db parkolóhelyig, felszíni parkolóban is biztosítható.

P_13: Az övezetben a Hidegkúti Református Egyházközség templomot és közösségi házat szándékozik kialakítani, a funkció igényli a felszíni parkolás lehetővé tételét az övezetben, melyre a 115.§ (1) ae) alpont lehetőséget ad.

(10) A **Vi-2/SZ-22** építési övezetben

- a) a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető
- aa) vendéglátó – kivéve szállás jellegű épület kiegészítő funkciójaként –,
- ab) parkolóház
rendeltetés; továbbá
- b) nem létesíthető egyéb közösségi, szórakoztató rendeltetés;
- c) kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 2.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető.

(11) A **Vi-2/SZ-23 és Vi-2/SZ-35** építési övezetek a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgálnak, ahol

- a) kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
- b) a Szabályozási Terven jelölt mindkét övezetet érintő „*zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület*” lehatároláson belül együttesen
- ba) legalább 10.000 m² összefüggő *közhasználatú terület* alakítható ki a c) pont figyelembevételével,
- bb) legalább 18.000 m² összefüggő zöldfelületet kell kialakítani, melynek legkisebb szélességi mérete 15 méter kell, hogy legyen, melyen belül legalább 10.000 m² összefüggő alá nem épített zöldfelületet kell biztosítani,
- c) a Szabályozási Terven jelölt mindkét övezetet érintő „*közhasználatra javasolt telekrész*” lehatároláson belül együttesen
- ca) teljes területét magába kell, hogy foglalja a ba) alpont szerinti *közhasználatú terület*,
- cb) terepszint felett nem építhető be,

¹⁵⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 44. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- d) a Heinrich Hentzi von Arthurm emlékműve számára telek kialakítható akkor is, ha nem éri el az építési övezetben rögzített kialakítható telek legkisebb méretét.
- (12) A **Vi-2/SZ-24** építési övezetben csak
- lakásrendeltetés,
 - a **112. §**-ban meghatározottak közül kizárólag mélygarázs, továbbá
 - terepszint alatti gépjármű tároló, és egyéb terepszint alatti kiszolgáló építmény létesíthető, továbbá
 - a Pasaréti út felől az előkertben létesülő támfalgarázs nem emelkedhet a Pasaréti út rendezett terepszintje fölé;
 - a hátsókert mérete 12 méter.
- (13) A **Vi-2/SZ-26** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- lakásrendeltetés is létesíthető,
 - kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető,
 - parkolási kötelezettség* terepszinten vagy földszinti vagy pincszinti teremgarázsban vagy önálló térszín alatti építményben biztosítandó,
 - az oldalkert és a hátsókert kizárólag a terepszint alatti építmény tekintetében 3,0 méter, a terepszint feletti épületrészekre vonatkozóan az általános előírások szerinti.
- (14) A **Vi-2/SZ-28** építési övezetben a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - parkolási kötelezettség* terepszinten vagy földszinti vagy pincszinti teremgarázsban vagy önálló térszín alatti építményben biztosítandó;
 - előkert nincs – kivéve, ha a Szabályozási Terv azt előírja –;
 - az oldalkert és a hátsókert a terepszint alatti beépítésre vonatkozóan 3,0 méter.
- (15) A **Vi-2/SZ-29** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a meglévő épület pincszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
- nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
- (16) A **Vi-2/SZ-30** építési övezetben
- a **112. §**-ban meghatározottak közül nem létesíthető nevelési-, oktatási-, szociális rendeltetésű *alapintézményi*, intézményi rendeltetés;
 - kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 1.500 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - parkolási kötelezettség* terepszinten vagy földszinti vagy pincszinti teremgarázsban vagy különálló térszín alatti építményben biztosítandó;
 - az oldalkert és a hátsókert kizárólag a terepszint alatti építmény tekintetében 3,0 méter, a terepszint feletti épületrészekre vonatkozóan az általános előírások szerinti;
 - ¹⁵⁸ a meglévő üzemanyagtöltő állomás és autómosó rendeltetés megtartható.
- (17) A **Vi-2/SZ-34** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol
- kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 15.000 m² *általános szintterülettel* létesíthető;
 - P+R parkoló létesítése során a Húvösvölgyi úton lévő meglévő felszíni P+R parkolók övezeten belülré történő kiváltása javasolt.
- (18) A **Vi-2/SZ-37** építési övezetben
- a **112. §**-ban meghatározottak közül csak
 - egészségügyi, szociális *alapintézményi*, intézményi,
 - szállás jellegű,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró vendéglátó és sport
 - az aa)-ac) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető; továbbá
 - lakásrendeltetés is létesíthető;
 - a 2. melléklet táblázatában rögzített alacsonyabb épületmagasságot a Kolozsvár utca menti 50 m széles sávban a Kassa utca és a Gyalogos köz között kell alkalmazni.
- (19) A **Vi-2/Te** építési övezetben a kialakult hitéleti rendeltetés és a kialakult állapot megőrzése mellett lehetőség van bővítésre, melynek során a telek beépítettsége legfeljebb 5%-al növelhető.

¹⁵⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 44. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

119. § (1) A **Vi-2/SZ-L** építési övezetekben lakásrendeltetés létesíthető, ahol a **beépítési mód** – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – **szabadonálló**.
- (2) A lakásrendeltetést lehetővé tevő **(3) és (5)-(8)** bekezdés szerinti építési övezetek telkén egy épület bruttó beépített alapterülete legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető alapterület kétszerese lehet.
- (3) A **Vi-2/SZ-L1, Vi-2/SZ-L2** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol **új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
- nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 75%-át.
- (4) Az **(5) - (8)** bekezdésekben rögzített építési övezetek területén a figyelembe vehető telekterület és kereskedelmi szintterület– ha az építési övezet másként nem rendelkezik az **1.500 m² vagy annál nagyobb** telekméret esetén
- a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a *parkolási szintterületi mutató* számításánál a telek 1.500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni
 - új kereskedelmi rendeltetés nem létesíthető, kivéve a** meglévő épület pinceszintjén, földszintjén kialakított kiskereskedelmi rendeltetési egységet, mely
 - nem haladhatja meg a raktárral együtt a 350 m² *általános szintterületet*, és
 - nem haladhatja meg a telken megengedett *általános szintterület* 50%-át.
- (5) A **Vi-2/SZ-L3**, építési övezetben a (2) és a (4) bekezdésen túl csak a **111-115. §** rendelkezéseit kell betartani.
- (6) A **Vi-2/SZ-L4** építési övezet a **112. §**-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a meglévő oldalhatáron állóan kialakított épület építési helyen kívül fekvő részeinek
- szintterülete nem növelhető;
 - elbontása esetén az épület(rész) nem építhető vissza;
 - a csatlakozó szomszédos telken új épület az épületek közötti legkisebb távolságok megtartásával helyezhető el;
 - a fentiekől eltérő megoldás Szabályozási Tervben meghatározott módon alakítható ki.
- (7) A **Vi-2/SZ-L5** építési övezetben
- a **112. §**-ban megengedett rendeltetések közül csak
 - lakás,
 - szállás jellegű,
 - kereskedelmi,
 - alapintézményi*, intézményi,
 - irodai,
 - sport,
 - az aa)-ae) alpontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető, továbbá
 - a fokozott zajterhelés miatt a Húvösvölgyi út melletti első teleksávban a Húvösvölgyi úti telekhatártól számított 40 m-en belül új lakóépület nem helyezhető.
- (8) A **Vi-2/SZ-L6** építési övezetben a (2) és az (4) bekezdésen túl csak a **111-115. §** rendelkezéseit kell betartani.

XIII. FEJEZET – GAZDASÁGI TERÜLETEK

70. A Gksz-2 jelű gazdasági területek építési övezeteinek rendelkezései

120. § (1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások elhelyezésére szolgálnak, melyek területén a **beépítési mód szabadonálló**.
- (2) A **Gksz-2/SZ-1 és Gksz-2/SZ-2** jelű gazdasági terület építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően **energiatermelési** tevékenység műtárgyainak, létesítményeinek és az azokat kiszolgáló rendeltetések és épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- (4) - (9)** bekezdéssel, és
 - a **2. melléklet 11. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (6) Az építési övezetek területén
- az alállomás építményei, műtárgyai
 - az üzemeltetéshez szükséges egyéb építmény, épület helyezhető el.
- (7) Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 150 méternél nagyobb.
- (8) ¹⁵⁹ A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül nem helyezhető el
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti épített tűzrakóhely,
 - a kerti pavilon,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (9) A *parkolási kötelezettség* fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

¹⁵⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 45. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XIV. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

71. A K-Rek jelű - rekreációs és szabadidős területek építési övezeteinek előírásai

- 121. § (1)** A **K-Rek** jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek általában szabadon álló beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló épületek, továbbá az azokhoz tartozó kiegészítő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a) építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **122-124. §-sal**,
 - b) a **2. melléklet 12. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- 122. § (1)** **Az építési övezetek területén – ha a Hatodik rész kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –**
- a) sportterület,
 - b) vízisport létesítmény,
 - c) szabadtéri játszótér, kalandpark,
 - d) szabadtéri fitnesspark,
 - e) üdülőtábor, kemping,
 - f) egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
 - g) mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló létesíthető.
- (2) **Épület** – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) sport (szabadtéri és fedett),
 - b) szállás jellegű – legfeljebb 100 férőhellyel –,
 - c) vendéglátó,
 - d) iroda – kizárólag a létesítmény üzemeltetéséhez szükséges –,
 - e) szolgálati lakás – csak *főépületen* belüli elhelyezéssel –,
 - f) a rekreációhoz és a fő rendeltetéshez kapcsolódó
 - fa) nevelési, oktatási,
 - fb) egészségügyi, szociális,
 - fc) kulturális,
 - fd) közösségi szórakoztató,
 - g) önálló parkolóház, mélygarázs, továbbá
 - h) a létesítmény működtetéséhez szükséges egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (3) A (1)-(2) bekezdés szerinti építmény, önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).
- (4) **Kereskedelmi rendeltetés** telkenként legfeljebb 350 m² *általános szintterülettel* létesíthető.
- (5) **A rendeltetés módja nem változtatható meg és nem létesíthető különösen**
- a) lakás – a telkenként legfeljebb egy darab szolgálati lakás kivételével –,
 - b) a rekreációt zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - c) üzemanyag-töltő állomás, autósosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben, továbbá
 - d) az (1)-(2) bekezdésekben nem felsorolt rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység, helyiség.
- (6) **Kiszolgáló épület** kizárólag terepszint alatti építményként alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(7) ¹⁶⁰

- (8) Építési telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási Terv** azt külön lehetővé teszi.

123. § (1) **A 43. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –**

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
- aa) a főépületben, vagy
- ab) a telken belüli önálló terepszint alatti építményben, vagy
- ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy előkert támfalgarázsban történhet,
- ad) felszíni parkolóban csak akkor megengedett, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi, vagy ha az a *parkolási kötelezettségen* túli járművek elhelyezését szolgálja;
- b) meglévő épület esetén a parkolóhelyek kialakítása az a) pont szerinti történhet, és ha arra utólag nincs mód, akkor felszíni parkolóban, ha az
- ba) utólagosan többletparkoló kialakítása céljából, vagy
- bb) a meglévő épület bővítése vagy a rendeltetés változás miatt előírt többlet parkoló céljából létesül és a telek zöldfelületi előírása emellett is betartható.
- c) 100 férőhelynél nagyobb *parkolási kötelezettség* esetén rendezvény esetére a 100 férőhelyet meghaladó parkolási igény számára fásított felszíni parkoló alakítható ki, melyet 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell.

- (2) Az építési övezetek területén a sportlétesítmények kiszolgálását szolgáló autóbussz parkoló kialakítható.

124. § (1) **A K-Rek/SZ-1, a K-Rek/SZ-2, és a K-Rek/SZ-3 építési övezet a 122. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol**

- a) a **K-Rek/SZ-2** építési övezetben
- aa) az épületmagasság számítása során az uszoda, a sportlétesítmény csarnokterének lefedését szolgáló tető tömegét nem kell figyelembe venni;
- ab) kizárólag az uszoda terének lefedését szolgáló tető legmagasabb pontja 16,0 méter, melyet az uszoda épület lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz viszonyítottan kell számítani;
- b) a **K-Rek/SZ-1** és a **K-Rek/SZ-3** építési övezetben a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.

(2) ¹⁶¹A **K-Rek/SZ-Sp1** építési övezetek területén

- a) a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;
- b) a sportépítmények mellett **122. §-ban** meghatározott funkciók is létesíthetők;
- c) a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható.

(2a) ¹⁶²A **K-Rek/SZ-Sp2** építési övezetek területén

- a) a korábbi sportfunkciót meg kell tartani;
- b) a sportlétesítmények mellett a **122. §-ban** meghatározott funkciók is létesíthetők;
- c) új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása, továbbá meglévő létesítmény, sportterület áthelyezése során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett faállomány egyedszámának legalább kétharmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;
- d) a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes terület igénybevételek egyedi feltételeit földtani, hidrogeológiai, mérnökgeológiai - szükség szerint mérésen alapuló - adatok és viszonyok figyelembevételével kell meghatározni és kizárólag az így előzetesen meghatározott egyedi feltételek betartásával megengedett a területen:
- da) a használat megváltoztatása,
- db) építési tevékenység végzése,
- dc) terepkialakítás megváltoztatása (tereprendezés),
- dd) építmény rendeltetésének megváltoztatása;
- e) a d) pont szerinti tervezett igénybevételek vonatkozásában az egyedi feltételeknek ki kell terjedniük legalább
- ea) a hatásterület kijelölésére, és
- eb) a stabilizálás műszaki megoldásának kidolgozására a felszínmozgás és a csúszás megelőzése és a hatásterület ingatlanjainak védelme érdekében;
- f) a Szabályozási Terven jelölt csúszásveszélyes területen a terepszint alatti és a terepszint feletti beépítési mérték

¹⁶⁰ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹⁶¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendelete 2. § Hatályos: 2022. 07. 20-tól.

¹⁶² Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendelete 2. § Hatályos: 2022. 07. 20-tól.

- együttes értéke nem haladhatja meg a telekterület 5%-át, a 2. melléklet táblázatában rögzített legnagyobb beépítési mérték együttes betartásával;
- g) az elő- és oldalkertekben
- ga) a meglévő épületek, építmények, építményrészek megtarthatók,
- gb) újonnan kizárólag kerítéssel egybeépített portaépület, közműlétesítmény, az épület, építmény megközelítését biztosító lépcső, lejtő és annak támfala, vagy a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldásainak építményei, létesítményei alakíthatóak ki,
- gc) a Körmöczy Zsuzsa lépcső felőli 20 méter mély előkertben a faállomány egyedszáma nem csökkenthető, kivéve ha a csúszásveszély miatt szükséges stabilizálás műszaki megoldása azt indokolja;
- h) a Herman Ottó utca mentén új épület, sportlétesítmény a kialakult kerítéshez nem kerülhet 3 méternél közelebb;
- i) a 2. melléklet táblázatában rögzített, az épületmagasságra vonatkozó magasabb érték kizárólag a Szabályozási Terven lehatárolt területen belül alkalmazható, ahol továbbá
- ia) nem kell figyelembe venni a lejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírást, és
- ib) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 151,0 mBf értéket, melynek meghatározásánál az OTÉK szerint figyelmen kívül hagyandó épületrésznek, tartozéknak tekintendők a tervtanács állásfoglalása alapján az épület díszítőelemeként is szolgáló, a tetőzetten kívül elhelyezett gépészeti szellőző berendezések hangcsillapító szerkezetei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem határolhatnak;
- j) a Szabályozási Terven feltüntetett építményhez kötött - geodéziai pontositandó - irányadó szabályozási vonalon, a meglévő kerítés vonalában alakítható ki a közterületi határ az utca használatát biztosító keresztzelvény és úrszelvény biztosítására;
- k) közhasználatú terület a teleknek az a része, mely a közterületi telekhatár és a telken belüli kerítésszakasz vagy a műemlék székház utcai homlokzata között helyezkedik el, melyen
- ka) a közhasználatot fenn kell tartani,
- kb) új kerítés kizárólag a meglévő vonalában létesíthető,
- kc) a Rhédey utca, a Kass János lépcső, a Herman Ottó utca mentén az utca használatát biztosító keresztzelvényt és úrszelvényt továbbra is biztosítani kell,
- kd) a Pasaréti út mentén a műemlék székház előtt a reprezentatív előkertet továbbra is fenn kell tartani;
- l) a telken belüli kerékpár-elhelyezés szabályai:
- la) csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő - a 4.c. melléklet szerint számított - többletkerékpárok legalább 2/3-ának helybiztosításáról szükséges gondoskodni, a meglévő kerékpártároló helyek számának megtartása mellett, és
- lb) az la) alpont szerint elhelyezendő kerékpárok számára a helybiztosítás kizárólag a térfelzsinen vagy épületen belül a földszinten alakítható ki a Pasaréti út felőli kaputól, bejáratától biztonságos és akadálymentes megközelíthetőséggel;
- m) telken belül legalább 3 db egyenként legalább 9 férőhelyes kisbusz elhelyezésének helybiztosításáról szükséges gondoskodni;
- n) felszíni parkoló létesíthető, melynek fásítását biztosítani kell, kivéve, ha azt terepszint alatt beépítés nem teszi lehetővé, mely esetben a felszíni parkoló legfeljebb 10 férőhelyes lehet;
- o) a gépjármű-közlekedésre alkalmas utcák felőli telekhatárok mentén a kialakult gépjármű bejáratok száma nem növelhető.
- (3) **K-Rek/SZ-Sp3** építési övezetek területén további sportlétesítmények, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épületek helyezhetők el, továbbá
- a) a 122. §-ban meghatározottak közül nem létesíthető parkolóház;
- b) a telek nem osztható meg;
- c) 0,25 m²/m² szintterületi mutató érték feletti szintterület kizárólag fürdőmedencék és sportpályák lefedése céljából létesíthető;
- d) a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható;
- e) épület lejtő felőli homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m lehet;
- f) szálloda létesítésének feltétele a Hárshegyí út folytatásának megléte a Pálos utcától a telek bejáratáig;
- g) a parkolási kötelezettség biztosítása során
- ga) telken belül a Hárshegyí út felől megközelítve legfeljebb 15 db új felszíni parkoló létesíthető, a többi gépkocsi tárolót terepszint alatt kell elhelyezni,
- gb) Budakeszi útról megközelíthető, meglévő parkoló férőhelyszáma nem növelhető.
- (4) A **K-Rek/SZ-4** építési övezet a 122. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol a meglévő növényzet figyelembevételével szabad új épületet elhelyezni.
- (5) ¹⁶³A **K-Rek/SZ-P** építési övezet területén
- a) a közhasználatot fenn kell tartani;
- b) a 122. § (1) bekezdésében meghatározottak közül kizárólag szabadtéri játszótér továbbá szabadtéri fitness eszköz létesíthető;

¹⁶³ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendelete 2. § Hatályos: 2022. 07. 20-tól.

- c) a 122. § (2) bekezdésében meghatározottak közül kizárólag a működtetéshez szükséges rendeltetés céljára létesíthető épület a parkosított terület és a szabadtéri játszótér fenntartása érdekében;
- d) felszíni parkoló nem létesíthető.

72. A K-Eü jelű – egészségügyi terület építési övezeteinek előírásai

125. § (1) A **K-Eü/SZ** jelű építési övezetek a különleges területek egészségügyi létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A **K-Eü/SZ-1** és a **K-Eü/SZ-2** jelű építési övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
 - a) az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (13)** bekezdésekkel,
 - b) a **2. melléklet 13. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
 - (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
 - (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
 - (5) A **2. mellékletben szereplő** kedvezményes értéket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírásában** meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
 - (6) **Az építési övezetek területén épület elsődlegesen a fekvőbeteg ellátást szolgálja, (kórház, szanatórium), ezért épület elsődlegesen**
 - a) egészségügyi,
 - b) szociális,
 rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.
 - (7) A (6) bekezdésben felsoroltakon kívül az egészségügyhöz tartozó, azt szolgáló
 - a) oktatási,
 - b) kutatási,
 - c) szállás jellegű,
 - d) a (6) bekezdésben felsoroltakhoz tartozó irodai, továbbá
 - e) a területet használókat kiszolgáló egyéb jóléti, valamint
 - f) a főrendeltetéshez tartozóan kialakítható
 - fa) vendéglátó,
 - fb) szolgáltató,
 - fc) sport,
 - fd) kereskedelmi,
 - g) az egészségügyi dolgozók számára szállás jellegű (orvosi- és nővérszálló),
 - h) önálló parkolóház, mélygarázs, tetőparkoló
 rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
 - (8) Az övezetben meglévő lakásrendeltetés megtartható, de nem bővíthető, új lakás nem létesíthető.
 - (9) **Kereskedelmi rendeltetés** telkenként legfeljebb 350 m² *általános szintterülettel* létesíthető.
 - (10) **Nem létesíthető és a rendeltetés módja nem változtatható meg különösen**
 - a) lakás – a szolgálati lakás kivételével –,
 - b) a telken más rendeltetésű épületben a betegek nyugalmát zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - c) üzemanyag-töltő állomás, autómosó, autószerelv – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben –
 rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység.
 - (11) **Kiszolgáló épület** terepszint alatti építményként kialakítható ki, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
 - (12) ¹⁶⁴
 - (13) **A parkolási kötelezettség**
 - a) új épület létesítése esetén a *főépületben*, vagy a telken belüli önálló mélygarázsban biztosítandó, vagy
 - b) lejtős telek esetében támfalgarázsban vagy előkert támfalgarázsban,
 - c) felszíni parkolóban és legfeljebb 30%-ban közterületen biztosítható.

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

73. A K-Hon jelű – különleges honvédelmi területek építési övezeteinek előírásai

126. § (1) A K-Hon jelű építési övezetek kizárólag a honvédelemmel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A K-Hon/SZ-1, és K-Hon/Z-1 jelű építési övezet területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (3) - (7) bekezdésekkel,
 - a 2. melléklet 13. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (3) Az övezetek területén épület, építmény
- a honvédség intézményi épületei, raktározási építményei, továbbá a fő rendeltetésnek megfelelő
 - a nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - a létesítményt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, valamint
 - a személyzet számára szolgáló szállásjellegű,
 - sport és testedzés
 - legfeljebb 2 db szolgálati lakás
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (4) A K-Hon/SZ-1 telken helikopter leszállópálya létesíthető.
- (5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (6) ¹⁶⁵ A 42. § (2) bekezdés szerinti melléképítmények közül elhelyezhető
- ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (7) A K-Hon/Z-1 jelű építési övezet területén a meglévő beépítés kialakulnak tekintendő.

74. A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetének előírásai

127. § (1) A K-Mü/1 jelű mezőgazdasági üzemi terület különleges építési övezetbe sorolt terület a mezőgazdasági termelési kutatási, valamint egyéb kiegészítő tevékenységek folytatására szolgáló létesítmények, telephelyek elhelyezésére szolgál, melyen a meglévő épület
- gépjármű tárolására,
 - karbantartásra,
 - termékek tárolására, csomagolására
- használható.
- (2) A K-Mü/1 jelű építési övezet területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel, a Hatodik rész kiegészítő előírásával és a 2. melléklet 13. számú táblázatában rögzített paraméterekkel.
- (3) ¹⁶⁶ A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül nem helyezhető el
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely.

75. A K-Közl jelű – különleges közlekedési területek építési övezeteinek előírásai¹⁶⁷

128. § (1) A K-Közl jelű építési övezetek területe a tömegközlekedés bázislétesítményeinek és állomásainak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (3) - (9) bekezdésekkel,
 - a 2. melléklet 13. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.

¹⁶⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 46. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁶⁶ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 47. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁶⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) ¹⁶⁸ A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképtípmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** nem helyezhető el
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely.
- (5) Az építési övezetek területén a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs akkor létesíthető, ha annak a lakóterület övezeti határától számított távolsága 150 méternél nagyobb.
- (6) A *parkolási kötelezettség* fásított felszíni parkolóban is biztosítható.
- (7) A **K-Közl/SZ-1** jelű építési övezet területén a **Gyermekvasút működéséhez szükséges közlekedésüzemi, igazgatási, szállás jellegű és az ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el, így különösen**
- pályatest, közút,
 - a gyalogos- és kerékpáros forgalom számára szolgáló terület,
 - közúti és gyalogos aluljáró, felüljáró,
 - P+R rendszerű parkoló, valamint
 - az épületek közül elhelyezhető
 - mélygarázs, parkolóház,
 - állomásépület,
 - forgalmi épület, szolgálati iroda, szolgálati pihenő,
 - áramátalakító,
 - kerékpártároló,
- továbbá
- az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódó
 - a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiség, pénztár,
 - utasváró,
 - vendéglátó, önálló rendeltetési egység, *vendéglátó terasz*,
 - kereskedelmi rendeltetés telkenként legfeljebb 350 m² *általános szintterülettel*,
 - szállásférőhely,
 - raktár
- létesíthető;
- a **40. §** szerinti *kiszolgáló épület* elhelyezhető;
 - az építési övezet területén nem helyezhető el
 - építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény,
 - kioszk;
 - a nem beépített és nem a közlekedést, vagy parkolást szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani;
 - a remiz és a végállomás épületén bármely építési munkát végezni csak a meglévő építészeti karakter és jelleg megtartásával lehet.
- (8) A **K-Közl/SZ-2** jelű építési övezet területe a villamos remíz céljára szolgál, melyen
- a következő építmények helyezhetők el:
 - remízépület, állomásépület,
 - mélygarázs, parkolóház,
 - forgalmi épület, szolgálati iroda, szolgálati pihenő;
 - a nem beépített és nem a közlekedést, vagy parkolást szolgáló területeket zöldfelületként kell kialakítani.
- (9) A **K-Közl/En** jelű építési övezet területe a közlekedési terület villamos energia ellátásának céljára szolgál, melyen a következő építmények helyezhetők el:
- az alállomás építményei, műtárgyai
 - az üzemeltetéshez szükséges egyéb építmény, épület.

¹⁶⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 48. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

76. A különleges területek – K-Vke jelű - vízkezelési terület és a K-Szk jelű - szennyvízkezelési területek építési övezeteinek előírásai

129. § (1) A **K-Vke/Lk** és a **K-Vke-1/Lke** és a **K-Vke-2/Lke** építési övezetek a vízkezelés víztározó medencéinek és nyomásfokozó gépházainak elhelyezésére szolgálnak kisvárosias és a kertvárosias területfelhasználási kategóriába sorolt területen.
- (2) A **K-Szk/Ln** jelű építési övezetek területe a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál kisvárosias és a kertvárosias területfelhasználási kategóriába sorolt területen.
- (3) Az **(1) - (2)** bekezdés építési övezeteinek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(4) - (12)** bekezdésekkel,
 - a **2. melléklet 13. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (6) Az **építési övezetekben** a vízkezeléshez, a szennyvízkezeléshez szükséges
- technológiai építmény,
 - raktározási építmény,
 - a tevékenységet szolgáló iroda, irodaépület,
 - az üzemeltetést biztosító szolgálati lakás,
 - járműtároló,
 - karbantartó műhely
- létesíthető.
- (7) A dolgozók jóléti igényeit szolgáló fürdőmedence, sportépítmény elhelyezhető.
- (8) ¹⁶⁹ A 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** nem helyezhető el
- a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely,
 - a kerti pavilon,
 - a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (9) A beépítési mód **szabadonálló**, az építési helyet a **Szabályozási Terv** határozza meg, annak hiányában
- az **előkert** mérete 10 méter,
 - az **oldal és a hátsó** kert mérete az épületmagasság méretével azonos.
- (10) A kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén – az előkert kivételével – legalább 10 méteres szélességben egybefüggően kell kialakítani.
- (11) A **parkolási kötelezettség** felszíni parkolóban is biztosítható.
- (12) A **K-Szk/Ln** jelű építési övezetekben a telek technológiai berendezésekkel és belső úttal, parkolóval nem érintett részén a telekhatárok mentén biztosítani kell az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

¹⁶⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 49. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

ÖTÖDIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

XV. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

77. A Kb-Rek-1 jelű – rekreációs és szabadidős területek övezeteinek előírásai¹⁷⁰

130. § (1) ¹⁷¹ A **Kb-Rek-1** jelű övezetek a nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős általában nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló területek, melyeken kizárólag ezt a célt szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (15)** bekezdésekkel,
 - b) a **2. melléklet 14. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azon övezeti előírás helyett azt kell betartani.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) Az építési övezetek **területén**:
- a) sportterület,
 - b) vízisport létesítmény,
 - c) szabadtéri játszótér, kalandpark,
 - d) szabadtéri fitnesspark,
 - e) lovarda,
 - f) üdülőtábor, kemping,
 - g) egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
 - h) mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló létesíthető.
- (6) **Épület** – kizárólag, ha az építési övezet lehetővé teszi –:
- a) sport
 - b) szállás jellegű,
 - c) vendéglátó,
 - d) irodai – kizárólag a létesítmény üzemeltetéséhez szükséges –,
 - e) szolgálati lakás – csak *főépületen* belüli elhelyezéssel –,
 - f) nevelési, oktatási,
 - g) egészségügyi, szociális,
 - h) kulturális,
 - i) a rekreációhoz és a fő rendeltetéshez kapcsolódó közösségi szórakoztató – legfeljebb 100 férőhellyel –,
 - j) a létesítmény működtetéséhez egyéb szükséges
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (7) Az önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda, szociális blokk, öltöző).
- (8) **Nem létesíthető** üzemanyagtöltő állomás, autómosó, autószerelv más rendeltetésű épületben kialakítva sem.
- (9) ¹⁷²
- (10) Telkek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **Szabályozási Terv** azt külön lehetővé teszi.
- (11) Amennyiben az övezet területén a Rendelet hatálybalépése előtt sportpálya volt, a sportfunkciót – szabad pályaként vagy építményben – az övezetbe sorolt terület legalább 30%-án továbbra is biztosítani kell.
- (12) Az övezetben megengedett épület
- a) a **szabadonálló** beépítés jellegének megfelelően helyezhető el,

¹⁷⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷¹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

- b) az épület számára kijelölt építés helyét a **Szabályozási Terv** rögzíti, annak hiányában az építés helyének határa a telekhatároktól számított 10 méter távolságban van, melyek által lehatárolt területre kívül épület nem létesíthető.
- (13) Az **43. §** szerinti **parkolási kötelezettség telken belüli** biztosításának szabályai – az övezet előírásainak figyelembevételével –
- a **parkolási kötelezettség** intenzív fásított felszíni parkolóban is biztosítható;
 - 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló létesítése során
 - legfeljebb a parkolóférőhelyek 50 %-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 50 % gyeprácsos kialakítású lehet.
 - 100 férőhelynél nagyobb **parkolási kötelezettség** esetén a fásított felszíni parkolókat 50 férőhelyenként legalább 10-10 méteres egybefüggő zöldsávval tagolni kell;
 - parkolást szolgáló építmény kizárólag **tetőkerti** kialakítással létesíthető.
- (14) ¹⁷³ A **Kb-Rek-1/1** jelű övezet területén:
- épület nem létesíthető,
 - egyéb építmény az (5) bekezdés szerinti funkciók céljára létesíthető.
- (15) ¹⁷⁴ A **Kb-Rek-1/2** jelű övezet területén az (5) és (6) bekezdések szerinti funkciók és rendeltetések céljára létesíthető épület és építmény.

78. A Kb-Hon jelű – honvédelmi területek övezeteinek előírásai¹⁷⁵

- 131. §** (1) ¹⁷⁶ A **Kb-Hon** jelű beépítésre nem szánt terület övezetei részben az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, TSZT-ben honvédelmi terület besorolású területek, részben az egyéb, beépítésre nem szánt honvédelmi területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (6)** bekezdésekkel,
 - a **2. melléklet 14. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) ¹⁷⁷ A **Kb-Hon-1** övezet területén épület nem létesíthető, a honvédelmet szolgáló építmények elhelyezhetők.
- (4) ¹⁷⁸
- (5) A **parkolási kötelezettség** szerinti parkolóférőhelyeket új épület létesítése, vagy meglévő épület többlet kötelezettsége esetén épületben, vagy a telken belüli fásított parkolóban kell biztosítani.
- (6) ¹⁷⁹ A Rendeletben általánosan megengedett melléképítményeken és kerti építményeken kívül A 42. § (2) bekezdés szerinti melléképítmények közül elhelyezhető
- ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, napcella-tető, továbbá építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

79. A Kb-T jelű – temető terület övezeteinek előírásai

- 132. §** (1) A **Kb-T-1** jelű övezet területe a temetkezés és kegyelet célját szolgálja.
- (2) A **Kb-T-1** jelű övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- építési övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3)-(11)** bekezdésekkel,
 - a **2. melléklet 14. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Az övezetben a temetkezési és kegyeleti rendeltetések céljára az alábbi épületek és rendeltetési egységek létesíthetők:

¹⁷³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁷⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹⁷⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 50. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) a szertartások megtartását biztosító egyházi és világi kegyeleti rendeltetésű épület,
 - b) krematórium és a temetkezést szolgáló egyéb építmény,
 - c) virág-, sírkő- valamint a temetés, a kegyelet és a megemlékezés egyéb kellékeinek árusítását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épület, rendeltetési egység,
 - d) a temetkezési kegyeleti szolgáltatást biztosító rendeltetések,
 - e) kivételesen a sírfelállításhoz szükséges műhelyépület, kőfaragó műhely,
 - f) porta épületek, pihenők,
 - g) a temetkezési és kegyeleti rendeltetést kiszolgáló, és a terület fenntartásához szükséges egyéb *kiszolgáló épület*, építmény,
 - h) a területhasználatnak megfelelő iroda, legfeljebb 1 szolgálati lakás a temetőt fenntartó személyzet számára,
- (6) Az **(5) bekezdés** szerinti rendeltetés céljára szolgáló önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda, szociális blokk, öltöző).
- (7) **Nem létesíthető a kegyeleti vagy temetkezési célt nem szolgáló épület, rendeltetés.**
- (8) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t
- (9) A kegyeleti tárgyak és a virágok árusításra alkalmas kereskedelmi és szolgáltatási építmény csak a tervezett bejárat 20 méteres körzetében helyezhető el, elsődlegesen a kerítéssel egybeépítetten.
- (10) A terület igénybevétele során a többlet csapadékvíz visszatartását a 7.§ (4) bekezdés szerint kell megoldani.
- (11) ¹⁸⁰ A 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül nem helyezhető el
- a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - b) a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely.
- (12) Temető kialakításnál, ütemezett kialakításnál ütemenként, az igénybevett terület minden megkezdett 150 m²-re számítva legalább 1 db lombos fát kell ültetni.
- (13) **A parkolási kötelezettség**
- a) elsődlegesen a temető területén belül, felszíni parkolóban, vagy
 - b) közterületen biztosítható.

¹⁸⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 51. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XVI. FEJEZET - KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖU, KT, KÖK)

80. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű – közlekedési területek övezeteinek előírásai

133. § (1) A **KÖu** területfelhasználási kategóriájú **KÖu-3** és **KÖu-4** jelű övezetek területein, a **Szabályozási Terven** jelölt **Kt-kk** kerületi jelentőségű közutak övezet területein és a **KÖk** kötöttpályás közlekedési területek övezeteiben elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei, területei helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **[5] - [18]** bekezdésekkel,
 - b) a **2. melléklet 15. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (4) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (5) A **KÖu-3** és a **KÖu-4**, valamint a **KÖk** és a **Kt-kk** jelű övezetek területén elhelyezhetők
- a) a közutak és azok szervizútjainak felszíni és külön szintű létesítményei – a közlekedési hálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek),
 - b) a kötöttpályás közlekedés közúti vasúti (villamos) építményei,
 - c) a gépjármű várakozás létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,
 - d) a kerékpáros és gyalogosforgalom céljára kijelölt területek és azok építményei,
 - e) a közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,
 - f) a csapadékvíz elvezetés műtárgyai,
 - g) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak, környezetvédelmi létesítmények,
 - h) köztárgyak, valamint
 - i) utasváró, *vendéglátó terasz*,
 - j) ahol a **Szabályozási Terv**, valamint a TKR azt lehetővé teszi kioszk,
 - k) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a **Szabályozási Terv** szabályozási eleme lehetővé teszi,
 - l) ¹⁸¹ a rendeltetészerű használatot biztosító melléképítmények.
- (6) Üzemanyagtöltő állomás, autómosó és egyéb autós szolgáltatás, továbbá mélygarázs csak ott létesíthető, ahol a **Szabályozási Terv** lehetővé teszi.
- (7) A **KÖu-3** és a **KÖu-4** jelű övezetek területén
- a) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető,
 - b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető, kivéve, ha a közterület keresztmetszeti kialakítása nem változtatható meg,
 - c) az építési telek gépjárművel való kiszolgálását az arra alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani, ha a KÖu-3 övezettel határos telek több közterülettel is határos és azt meglévő épület, növényzet nem akadályozza,
 - d) üzemanyagtöltő állomás, gépjárművel kapcsolatos szolgáltató épület, terület nem létesíthető,
 - e) a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni csak a meglévő értékes növényállomány fokozott figyelembevételével szabad,
 - f) kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő védett fasorokra, a keresztmetszeti átépítés biztosítsa a védett fasor megtartását.
- (8) A **KÖu-3** jelű övezet (II. rendű főutak) területén – a fentiekén túlmenően
- a) a közúti gépjárműforgalom – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg,
 - b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
 - c) épületként kizárólag a közlekedést szolgáló irányító- és várólétesítmény létesíthető, ahol a Szabályozási Terv lehetővé teszi.
- (9) A **KÖu-4** jelű övezet (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területén – a fentiekén túlmenően
- a) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
 - b) épület nem létesíthető, utasváró elhelyezhető.

¹⁸¹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 52. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- (10) A **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű közutak övezete területén
- az általános – településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó – forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak, kiszolgáló (lakó) utak létesíthetők,
 - közúti gyorsvasút nem létesíthető, de a területét keresztezheti,
 - épület nem létesíthető.
- (11) Zsákutca legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (12) Új útvonalak kialakítása, a meglévő főútvonalak átépítése, felújítása során a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.
- (13) ¹⁸²A jelentős változással érintett területeken új közterületek kialakítása során biztosítani kell, hogy a közösségi közlekedés megállóhelyének rágyalogolási távolsága ne legyen nagyobb 300 méternél.
- (14) A **KÖk-1** jelű kötőpályás közlekedési terület övezet területe a Gyermekvasút megállói és állomásai, műtárgyai elhelyezésére szolgál, melyen az (5) bekezdésben meghatározottak létesíthetők, továbbá elhelyezhető a vasúti forgalommal kapcsolatos
- állomásépület,
 - a vasúthoz tartozó üzemi épületek,
 - szolgálati pihenő- és szállásépület, és legfeljebb 2 darab szolgálati lakás,
 - forgalmi épület, szolgálati iroda,
 - az utasok kényelmét szolgáló, kizárólag állomásépülethez kapcsolódóan vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület, önálló rendeltetési egység.
- (15) A **KÖk-2** jelű övezet a vasúti pályák területe, melyeken az (5) bekezdésben felsoroltak helyezhetők el.
- (16) A **KÖu-3/Á-1, KÖu-3/Á-2, KÖu-3/Á-3** jelű övezet a közösségi közlekedés állomásépületeinek elhelyezésére, valamint az átszállási kapcsolatok biztosítására szolgál, melyen
- elhelyezhetők az (5) bekezdés építményei, továbbá a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei, és hozzájuk kapcsolódóan
 - a közlekedést szolgáló információs és szolgálati irodák, ügyfélközpont, kezelő helyiségek,
 - jegy- és bérletpénztár,
 - szolgálati pihenők,
 - váróterem és várakozó terek, pihenők,
 - kiskereskedelmi rendeltetés legfeljebb telkenként 1.500 m², a **KÖu-3/Á-3** övezetben telkenként legfeljebb 2.500 m² általános szintterülettel,
 - vendéglátó rendeltetés, *vendéglátó terasz*,
 - a Gyermekvasút működéséhez szükséges közlekedésüzemi, igazgatási, szállás jellegű és az ezeket kiszolgáló építmények a **KÖu-3/Á-1** övezetben,
 - metrófeljárat építménye a **KÖu-3/Á-3** övezetben,
 - kerékpártárolók,
 - nyilvános illemhely,
 - köztárgy,
 - közműlétesítmény műtárgya,
 - mélygarázs
 melyek során *parkolási kötelezettség* nem keletkezik;
 - nem helyezhető el**
 - építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - az építési tevékenység időszakán túl mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény;
 - a közlekedést szolgáló építmények részben (peron lefedés), vagy egészben a szomszédos közterületek fölé is benyúlhatnak a biztosítandó úrszelvény figyelembevételével.
- (17) A **KÖu-3/Á-2** övezetben a (16) bekezdésben foglaltakon túl
- a Szabályozási Terven jelölt helyen terepszint alatti parkolóépítmény létesíthető, mely a jelölés szerint a közterület alá kinyúlhat, melyben legalább 260 férőhelyes P+R létesítendő;
 - a remiz és a végállomás épületén annak karakterét meg kell tartani.
- (18) a **KÖu-3/Á-3** övezetben építmény vagy épület nem haladhatja meg a 133,0 mBf magasságot, kivéve ahol a Szabályozás Terv ettől eltérő magasságot határoz meg.

¹⁸² Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XVII. FEJEZET – ZÖLDTERÜLETEK

81. A Zkp jelű – Zöldterületek övezeteinek előírásai

134. § (1) ¹⁸³ A Zkp területfelhasználási kategóriájú Zkp-Kp, Zkp-Kk, Zkp-Ez, Zkp-B és Zkp-Rek jelű övezetekbe a közparkok és közkertek, továbbá egyéb – nem teljes mértékben közhasználatú – zöldterületek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják.
- (2) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **135. § rendelkezéseivel**,
 - a **2. melléklet 16. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) A **Zkp-Kp** jelű övezetek jellemzően a legalább 1 hektár kiterjedésű, vagy megszakítottan összkiterjedésű zöldterületek.
- (4) A **Zkp-Kk** jelű övezetek jellemzően az 1 hektárnál kisebb kiterjedésű zöldterületek.
- (5) A **Zkp-Ez** jelű övezetek az egyéb zöldterületek.
- (6) A **Zkp-B** jelű övezet az egyéb speciális adottságú zöldterület.
- (6a) ¹⁸⁴ A **Zkp-Rek** jelű övezet a sport-és rekreációs adottságú zöldterület.
- (7) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (8) A **Zkp** jelű övezetbe sorolt területeknek
- a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelületi arányát – a telekosztástól függetlenül – az övezetbe sorolt terület egészére vonatkozóan is megengedett biztosítani,
 - nincs a 4. melléklet szerinti közhasználatú parkterület után számított *parkolási kötelezettsége*, és nem kell figyelembe venni a 43.§ szerinti kötelező többetparkolóhelyekre vonatkozó előírást sem.
- (9) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
135. § (1) ¹⁸⁵ A **Zkp jelű övezetek – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –**
- ¹⁸⁶ területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve közbiztonsági okokból sötétedés után;
 - lehatárolása legfeljebb 1,8 m magas kerítéssel történhet a sportpálya kivételével, mely a használathoz szükséges magasságú védőkerítéssel keríthető le;
 - területén csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított *parkolási kötelezettség* szerinti felszíni parkoló vagy parkolólétesítmény alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló;
 - területén nem létesíthető üzemanyag-töltő állomás, autómosó, autószerelv sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (2) A fásítottág előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m².
- (3) ¹⁸⁷ A Zkp jelű övezetek területén kialakítható – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
- elsődlegesen játszókert, sportkert, pihenőkert;
 - épületnek nem számító építményként, területként**
 - terület rendeltetési célja szerinti építmények, berendezések, eszközök,
 - sportpálya, továbbá
 - a pihenést, a testedzést szolgáló épületnek nem számító egyéb építmény,
 - köztéri műalkotás,
 - a fenntartáshoz szükséges építmény, műtárgy, továbbá
 - gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve),
 - gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
 - a locsolás célját szolgáló fúrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés,
 - egyéb városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgy,
 - kutyafuttató;

¹⁸³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁸⁴ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 53. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁸⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁸⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁸⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- c) **épületként**
- ca) játszóház,
 - cb) pihenést, testedzést szolgáló épület és rendeltetési egység,
 - cc) ismeretterjesztés szolgáló épület és rendeltetési egység,
 - cd) vendéglátást szolgáló épület és rendeltetési egység, *vendéglátó terasz* - az övezetben meghatározottak szerint,
 - ce) nyilvános illemhely,
 - cf) a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység,
 - cg) a zöldfelületként kialakítandó terület kiszolgálásához, működéséhez és működtetéséhez szükséges funkciók építményei,
 - ch) *tetőker* kialakítással terepszint alatti építmény, mélygarázs – ahol a **Szabályozási Terv** lehetővé teszi –, valamint
 - ci) az a) pontban felsoroltakat *kiszolgáló épület*;
- d) ¹⁸⁸
- (4) Felszíni parkoló – amennyiben az övezeti előírás nem tiltja a létesítését – csak fásított parkolóként, a TKR együttes figyelembevételével alakítható ki.
- (4a) ¹⁸⁹ A Zkp jelű övezetek területén a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül – amennyiben nem rendelkezik másként az építési övezet részletes előírása – nem helyezhető el:
- a) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - b) a kerti pavilon és a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (5) ¹⁹⁰ A Zkp-Kp/1 jelű övezetben
- a) a (3) bekezdés szerinti területhasználat, épület és építmény létesíthető;
 - b) a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető kerti pavilon és legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (6) ¹⁹¹ A Zkp-Kp/2 jelű övezetben
- a) épület nem létesíthető,
 - b) kizárólag pihenőkert, díszpark alakítandó ki,
 - c) a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető kerti pavilon és legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (7) A Zkp-Kk/1 jelű övezetben
- a) épület nem létesíthető a Szikla utca – Csalit utca – Csatárka utca – Zöldkert utca által határolt területen;
 - b) az a) pont szerinti területen kívül a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül kizárólag nyilvános illemhely létesíthető;
 - c) ¹⁹² a Branyiszkó út – Hidász utca – Pasaréti út és a Községháza utca – Szabadság utca – Aszú utca – Sóvirág utca által határolt területen lévő övezetben a b) pontban foglalt épületen túl létesíthető
 - ca) játszóház,
 - cb) pihenést, testedzést szolgáló épület és rendeltetési egység,
 - cc) ismeretterjesztés szolgáló épület és rendeltetési egység,
 - cd) a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység,
 továbbá a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető a kerti pavilon és a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (8) A Zkp-Kk/2 jelű övezetben
- a) meglévő épület alapterülete nem növelhető;
 - b) új épület nem helyezhető el;
 - c) a (3) bekezdésben foglaltak közül kizárólag pihenőkert létesíthető, melyen kizárólag a pihenést szolgáló továbbá a kertészeti kialakítás által igényelt kerti építmény, (pergola, díszkút, szobor) létesíthető;
 - d) a park területét átalakítani csak közterület alakítási terv alapján szabad;
 - e) a meglévő teraszos kialakítást és lépcsősort meg kell tartani;
 - f) a gyalogutak, teraszok egyéb burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a közkert területének 30%-át;
 - g) ¹⁹³ a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető kerti pavilon és legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

¹⁸⁸ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹⁸⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹³ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

(9) A Zkp-Kk/3 jelű övezetben.

- a) épület nem helyezhető el;
- b) a (3) bekezdésben foglaltak közül kizárólag pihenőkert létesíthető közterület alakítási terv alapján;
- c) gépjárművel járható út nem vezethető át a területen;
- d) gyalogutak, lépcsők, pihenőhelyek kialakíthatók;
- e) a gyalogutakat terepszinten kell vezetni, 1,0 m-t meghaladó bevágások vagy támfalak nem létesíthetők;
- f) térszín alatti építmény nem építhető.

(10) A Zkp-Kk/4 jelű övezetben

- a) a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak közül pihenőkert és játszókert létesíthető;
- b) a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül épületként
 - ba) játszóház,
 - bb) pihenést, testedzést szolgáló épület és rendeltetési egység,
 - bc) ismeretterjesztés szolgáló épület és rendeltetési egység,
 - bd) a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység létesíthető.

(11) A Zkp-Kk/5 jelű övezetben

- a) a (3) bekezdésben foglaltak közül elsődlegesen játszókert, pihenőkert, továbbá a (3) bekezdésben foglaltakon túl speciális rendeltetésű (kiállítási-, bemutató-) kert és sétány létesíthető;
- b) a területen önálló gyalogút és közhasználat céljára átengedett magánterület (magánút) kialakítható;
- c) sétány nem zárható el a közhasználat elől;
- d) szükség esetén kommunális- és megkülönböztetett járművekkel megközelíthető, megfelelő teherbírású közterületi sétány kialakításáról kell gondoskodni
 - da) a Fény utca és a Marczibányi tér között, méretezés hiányában legalább 9 méter szélességben,
 - db) a Lövház utca és a Kis Rókus utca között, méretezés hiányában legalább 9 méter szélességben;
- e) a közterületek határán kerítés nem létesíthető csak abban az esetben, ha azok közhasználatra legalább időszakosan megnyitott területként kerülnek kialakításra;
- f) a közterület alá építményrész 0,5 m felett, de 3,5 méternél nem nagyobb mértékben nyúlhat;
- g) közterület fölött építményrész a közterület szélességének 5%-áig, de legfeljebb 1,5 méterig nyúlhat;
- h) közterület felett építmény(rész), kiállítási installáció, egyéb szerkezet csak közterület alakítási tervben meghatározott módon létesíthető;
- i) a 2. számú mellékletben szereplő épületmagasság legnagyobb értéke, meghatározott időtartamra szóló engedéllyel rendelkező kiállítási installációra, egyéb köztárgyra, szerkezetre, berendezésre nem vonatkozik;
- j) ¹⁹⁴ a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető kerti pavilon és legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.

(12) A Zkp-Kk/6 jelű övezetben

- a) a **(3) bekezdés c) pontjában** foglalt épületek közül kizárólag
 - aa) vendéglátást szolgáló épületek és rendeltetési egységek, *vendéglátó terasz*,
 - ab) pihenést, testedzést szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
 - ac) ismeretterjesztés szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges épületek és rendeltetési egységek,
 - ae) nyilvános illemhely
 létesíthetők;
- b) a (3) bekezdés c) pontjában foglaltakon túl az övezet területén elhelyezhető a területén kívüli épületek, terepszint alatti épületek, épületrészek (mélygarázs) megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa, terepszint alatti kiszolgáló út;
- c) az építmények kialakítására vonatkozó előírások:
 - ca) az egyes területek ütemezetten is kialakíthatók;
 - cb) a területen az a) pontban felsoroltak közül legfeljebb kettő darab, a terület rendeltetésével összefüggő funkciójú épület helyezhető el;
 - cc) a terep eredeti felszíne a teljes területen a környezethez illeszkedő tereprendezéssel megváltoztatható;
 - cd) a környezethez illeszkedő áttört kerítés létesíthető;
 - ce) közterület alakítási terv alapján növényzet telepítésével kialakított installáció elhelyezhető, melynek legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 13200/1 hrsz.-ú telken álló épület Kis Rókus utca felőli, ahhoz legközelebb eső attika felső élének magasságát;
 - cf) médiafal nem helyezhető el;
- d) a terepszint alatti építmények kialakítására vonatkozó előírások:
 - da) referencia-terepszintként a határoló közterületek burkolatának magassága által kijelölt felületet kell értelmezni;

¹⁹⁴ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- db) terepszint alatti építmények – beleértve a mélygarázs megközelítését szolgáló közlekedési- és egyéb műtárgyakat is – az övezet teljes területén elhelyezhetők, de a *terezsint alatti beépítettség* legfeljebb 50% lehet;
- dc) a referencia-terezsint alatti építményeket és a referencia-terezsint feletti épületeket 81 cm-t meghaladó termőföld rétegvastagságú *zöldtető*vel kell kialakítani, mely rendelkezést a 20 m²-t meg nem haladó bruttó alapterületű tetőfelépítmények, felvonók, gépészeti berendezések építményei, építményrészei esetében nem kell alkalmazni;
- dd) a terepszint feletti épületek *zöldtető*in terasz, összefüggő burkolat – a zöldfelületek, a szabadidős- és a rekreációs funkciók használatához kapcsolódóak kivételével – nem alakítható ki;
- e) ¹⁹⁵a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető kerti pavilon és legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (13) **A Zkp-Kk/7** jelű övezet jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakóépület megtartására szolgál, ahol
- lakóépület felújítható, de nem bővíthető,
 - lakásrendeltetés megtartható, de nem bővíthető, új lakás nem létesíthető.
- (14) ¹⁹⁶**A Zkp-Kk/8** jelű övezetben
- a (3) bekezdés b) pontjában foglaltak közül kutyafuttató nem létesíthető az Elvis Presley park, a Germanus Gyula park, a Gyóni Géza park és a Széna tér övezetbe sorolt területén;
 - a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül
 - kizárólag nyilvános illemhely és a zöldfelületként kialakítandó terület kiszolgálásához, működéséhez és működtetéséhez szükséges rendeltetési egység,
 - ¹⁹⁷
 - a Nagy Imre téri övezet területén terepszint alatti építmény, mélygarázs a Szabályozási Terven jelölt helyen létesíthető;
 - a bc) alpont szerinti helyen és esetben a 2. melléklet táblázatában rögzített terepszint alatti beépítési mértéktől el szabad térni.
- (15) **A Zkp-Kk/9** jelű övezetben
- a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül kizárólag
 - vendéglátást szolgáló épületek és rendeltetési egységek, *vendéglátó terasz*,
 - pihenést, testedzést szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
 - ismeretterjesztés szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
 - a terület fenntartásához szükséges épületek és rendeltetési egységek,
 - nyilvános illemhely
 létesíthetők; továbbá
 - terezsint alatti építmény, mélygarázs a Szabályozási Terven jelölt helyen létesíthető, mely esetben a 2. melléklet táblázatában rögzített terepszint alatti beépítési mértéktől el szabad térni;
 - ¹⁹⁸a (4a) bekezdés szerinti kerti építmények közül létesíthető kerti pavilon és legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető.
- (16) **A Zkp-Kk/10** jelű övezet területén a képzőművészeti alkotáson és az ahhoz tartozó alapzat és kertépítészeti építményen kívül más nem helyezhető el.
- (17) **A Zkp-Kk/11** jelű övezet területén épület nem létesíthető.
- (18) **A Zkp-Ez/1** jelű övezet területe barlangfelszín, ahol
- épület nem helyezhető el,
 - egyéb építmény a barlang bemutatását vagy védelmét szolgáló építményen, kerítésen kívül nem létesíthető,
 - növényzet annak figyelembevételével ültethető,
 - felszíni parkoló nem létesíthető,
 - közhasználat elől szükség szerint elzárható.
- (19) **A Zkp-Ez/2** jelű övezet területe a Szilágyi Erzsébet fasort kísérő zöldsáv, ahol
- épület, építmény nem létesíthető,
 - a terület közhasználat elől nem zárható el,
 - pihenőpark, játszópark, sportpark nem létesíthető.
- (20) ¹⁹⁹**A Zkp-B** jelű övezet területén

¹⁹⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹⁷ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

¹⁹⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

¹⁹⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) a meglévő benzinkút és autómosó megtartható, nem bővíthető,
 - b) új épület nem létesíthető, bontás esetén csak a meglévő épületnek megfelelő méretben építhető vissza.
- (21) ²⁰⁰ A **Zkp-Rek** jelű övezet területén
- a) a (3) bekezdés c) pontjában foglaltak közül kizárólag
 - aa) vendéglátást szolgáló épületek és rendeltetési egységek, *vendéglátó terasz*,
 - ab) pihenést, testedzést szolgáló épületek és rendeltetési egységek,
 - ac) a terület fenntartásához szükséges épületek és rendeltetési egységek,
 - ad) nyilvános illemhely létesíthetők;
 - b) az a) bekezdésben foglalt épületek a Szabályozási Terven rögzített „*építés helye beépítésre nem szánt övezetben*” lehatároláson belül helyezhetők el;
 - c) a Szabályozási Terven rögzített „*építés helye beépítésre nem szánt övezetben*” lehatárolásra vonatkozó előírások:
 - ca) a lehatárolás észak-keleti szélének helye a műemlék épület elbontott szárnyának észak-keleti homlokzati vonala, ha az nem állapítható meg, akkor a Bakfark Bálint utcai szárny udvari homlokzatával párhuzamosan kell kijelölni a lehatárolás észak-keleti szélét, melynek kezdőpontja a Margit körüti szárny udvar felőli oszlopos, tornácos és tömör falazott homlokzatszakaszainak találkozásánál jelölendő ki,
 - cb) a lehatároláson belül épület(rész) magassága nem haladhatja meg a műemlék épület Margit körüti szárnyának emeleti járószintjét a d) pont figyelembevételével;
 - d) kizárólag műemléki rekonstrukció megvalósítása érdekében a Szabályozási Terven rögzített „*szöveges szabályozási elem*” lehatároláson belül a cb) alpontban rögzített magasság a rekonstrukcióhoz szükséges mértékben meghaladható;
 - e) műemléki rekonstrukció esetén a meglévő műemléképület és a „*szöveges szabályozási elem*” lehatárolás együttes területén létrejövő épület(rész) külön számított épületmagassága meghaladhatja a 2. mellékletben rögzített értéket, de nem haladhatja meg a műemlék épület kialakult épületmagasságának 1,5 m-rel növelt értékét;
 - f) a kialakult állapothoz képest többlet *parkolási kötelezettség* nem keletkezhet, a kialakult állapot szerinti darabszámmal létesíthető felszíni parkoló;
 - g) a terület, vagy annak egy része a közhasználat elől elzárható.

82. Beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek övezeti előírásai

136. § (1) A **Zkk-, Zez-** jelű övezetek más – alapvetően beépítésre szánt – területfelhasználási kategóriába tartozó területen lévő közterületi zöldterületek, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést és rekreációt szolgálják.
- (2) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő előírásait rögzítő **(3) – (13)** bekezdésekkel,
 - b) a **2. melléklet 17. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) A **Zkk** és **Zez** jelű övezetbe sorolt területeknek
- a) a 2. mellékletben rögzített legkisebb zöldfelületi arányát – a telekosztástól függetlenül – övezetbe sorolt terület egészére vonatkozóan is megengedett biztosítani,
 - b) nincs a 4. melléklet szerinti közhasználatú parkterület után számított *parkolási kötelezettsége*, és nem kell figyelembe venni a 43.§ szerinti kötelező többletparkolóhelyekre vonatkozó előírást sem.
- (4) ²⁰¹ Zkk és Zez jelű beépítésre szánt területeken belül kijelölt övezetek – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik–
- a) területe számára a **Szabályozási Terven** jelölt övezethatár által kijelölt méret szolgál, amennyiben a **2. melléklet** nem tartalmaz telekméretet;
 - b) ²⁰² területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve közbiztonsági okokból sötétedés után;
 - c) lehatárolása legfeljebb 1,8 magas kerítéssel történhet;
 - d) területén csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított *parkolási kötelezettség* szerinti felszíni parkoló vagy parkolólétesítmény alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló.
- (5) ²⁰³ A Zkk és Zez jelű övezetek területén kialakítható– amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik–

²⁰⁰ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 54. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁰¹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁰² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 55. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁰³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) elsődlegesen játszókert, sportkert, pihenőkert;
- b) épületnek nem számító építményként, területként
- ba) terület rendeltetési célja szerinti építmények, berendezések, eszközök,
- bb) ²⁰⁴a 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények**, kivéve a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, a kerti épített tűzrakóhely, a kerti pavilon, a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető,
- bc) sportpálya, továbbá
- bd) a pihenést, a testedzést szolgáló épületnek nem számító egyéb építmény,
- be) köztéri műalkotás,
- bf) a fenntartáshoz szükséges építmény, műtárgy továbbá
- bg) gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve),
- bh) gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
- bi) a locsolás célját szolgáló fúrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés,
- bj) egyéb városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgy
- bk) kutyafuttató;
- c) épületként
- ca) nyilvános illemhely,
- cb) a terület fenntartásához szükséges épület és rendeltetési egység.
- (6) Felszíni parkoló – amennyiben az övezeti előírás nem tiltja a létesítését – csak fásított parkolóként, a TKR együttes figyelembevételével alakítható ki.
- (7) **A ZKk-1/Ln**, és a **ZKk-1/Lk** jelű övezetben a (4) bekezdés szerinti területhasználat és építmény valósítható.
- (8) **A ZKk-1/Lke** jelű övezetben épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető.
- (9) **A Zez-1/ Lk** jelű övezet területe jellemzően barlangfelszín, ahol
- a) épület, építmény – a lehatárolást biztosító kerítés kivételével – nem létesíthető,
- b) növényzet a barlang figyelembevételével ültethető,
- c) felszíni parkoló nem létesíthető,
- d) közhasználat elől szükség szerint elzárható.
- (10) **A Zez-2/Lk, Zez-2/Lke, Zez-2/VI** jelű övezet területe jellemzően közlekedési területek közötti zöldfelület, zöldsáv, ahol
- a) épület, nem létesíthető,
- b) ²⁰⁵a területen kizárólag
- ba) közlekedési létesítmény és rézsú megtámasztását szolgáló építmény,
- bb) gyalogút, lejtő, lépcső,
- bc) köztárgy
- helyezhető el.
- (11) **A Zkk-Sp/VI** építési övezetben
- a) sportterület,
- b) egyéb rekreációt szolgáló terület,
- létesíthető,
- c) épület a (5) bekezdés c) pontjában foglaltakon túl
- ca) sport (szabadterei és fedett),
- cb) vendéglátó,
- cc) kereskedelmi – telkenként legfeljebb 350 m² *általános szintterülettel* –,
- cd) iroda – kizárólag a létesítmény üzemeltetéséhez szükséges –,
- ce) szolgálati lakás – csak *főépületen* belüli elhelyezéssel –,
- cf) a rekreációhoz és a fő rendeltetéshez kapcsolódó
- nevelési, oktatási,
 - egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - közösségi szórakoztató,
- cg) önálló parkolóház, mélygarázs, továbbá
- ch) a létesítmény működtetéséhez szükséges egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak;

²⁰⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 55. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁰⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 55. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- d) a 2. melléklet táblázatában rögzített, a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó alacsonyabb érték kizárólag vízáteresztő kialakítású gumival (rekortán) és műfűvel burkolt sportpálya esetén alkalmazható;
- e) ²⁰⁶ az (5) bb) alpontjában felsorolt kerti építmények is elhelyezhetők;
- f) ²⁰⁷ a sport és rekreációs terület a közhasználat elől elzárható a biztonságos működtetés érdekében.
- (12) **A Zez-1/Ln-Lk** jelű övezet területe barlangfelszín, ahol
- épület nem létesíthető;
 - az (5) bekezdésben foglaltak közül kizárólag pihenőkert létesíthető közterület alakítási terv alapján;
 - a terület közhasználat elől nem zárható el.
- (13) **A Zez-1/Lk-E** jelű övezet területe barlangfelszín mely a Ferenchegyi Ek-1 erdőövezethez csatlakozik, és ahol
- épület, építmény nem létesíthető;
 - az (5) bekezdésben foglalt játszóker, sportker, pihenőkert nem létesíthető;
 - a terület közhasználat elől nem zárható el.

²⁰⁶ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 55. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁰⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 55. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XVIII. FEJEZET – ERDŐTERÜLETEK

83. Az Ek jelű – közjóléti erdőterületek övezeteinek előírásai

137. § (1) Az Ek jelű közjóléti erdőterületek részben természetvédelmi oltalom alatt álló kül- és belterületi közjóléti erdők.
- (2) A Budai Tájvédelmi Körzet területén belüli közjóléti erdőterületen kizárólag természetközeli erdőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány kezelés folytatható.
- (3) Az erdőként nem nyilvántartott, illetve mezőgazdasági művelési ágban lévő területeken a mezőgazdasági használat megengedett.
- (4) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (5) - (24) bekezdésekkel,
 - a 2. melléklet 18. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - a Szabályozási Tervvel, és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.
- (5) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (6) Amennyiben a Szabályozási Terv, vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (7) Az erdőterületeken nem helyezhető el új épület a (8) - (24) bekezdésben foglalt kivétellel, továbbá mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vonatott lakókocsi.
- (8) Az Ek-Tv/1, Ek-Tv/2, Ek-Tv/3, Ek-Tv/4 jelű övezetek jellemzően természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
- a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
 - pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,
 - az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő - építményei,
 - nyilvános illemhely;
 - kizárólag az övezetek kijelölt lehatárolású területein létesíthető építmények, épületek a következők:
 - a turizmust szolgáló építmények és épületek (menedékház, vendéglátás építménye),
 - a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek,
 - biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképítményei),
 - honvédelmi és hírközlési építmények;
 - ²⁰⁸ a 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül nem helyezhető el
 - a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –,
 - a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
 - a kerti pavilon.
- (9) Az Ek-Tv/1 jelű övezetben elsődleges szempont a védett természeti érték megőrzése, ennek figyelembevételével
- új épület nem létesíthető;
 - a (8) bekezdés szerinti télisport-pálya csak a Szabályozási Terven kijelölt helyen létesíthető;
 - a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és a beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetések körében változtatható;
 - ²⁰⁹ 42.§ (4) bekezdés szerinti és a (8) c) pontban nem tiltott kerti építmények kizárólag a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épülethez kapcsolódóan helyezhetők el, kivéve az alábbiakat
 - ²¹⁰ a kerti szabadelépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
 - ²¹¹ a kerti épített tűzrakóhely.
- (10) Az Ek-Tv/2 jelű övezetbe tartozik a Nagyrét területe, melyen
- új épület kizárólag a Szabályozási Terven az "építés helye beépítésre nem szánt övezetben" lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető
 - legfeljebb összesen 300 m² alapterülettel, és
 - egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t, és
 - az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 5 métert;

²⁰⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁰⁹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹¹ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- b) a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási Terven az *"építés helye beépítésre nem szánt övezetben"* lehatárolással kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és a beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetések körében változtatható;
- c) a (8) bekezdésben foglaltakon túl fásított felszíni parkoló a Szabályozási Terven az *"építés helye beépítésre nem szánt övezetben"* lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
- d) a Kis-Ördög-árok mentén – a Villám utca és a Nagykovácsi út között – az árok fenntartásához és a víz védelméhez 6 m-es védősáv szükséges.
- (11) ²¹²
- (12) Az **Ek-Tv/4** jelű övezetbe tartozik az adótorony területe, melyen
- a) a (8) bekezdésben foglaltak közül kizárólag az adótorony működtetéséhez szükséges építmények és épületek létesíthetők;
- b) a már meglévő épületeken kívül új épület kizárólag a Szabályozási Terven az *"építés helye beépítésre nem szánt övezetben"* lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető, kizárólag meglévő épület bontásával megüresedett terület igénybevételével;
- c) a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület a Szabályozási Terven az *"építés helye beépítésre nem szánt övezetben"* lehatárolással kijelölt területen belül felújítható, átalakítható, és beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető, rendeltetése csak a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetések körében változtatható;
- d) a meglévő telekhatáron átnyúló épületrész nem bővíthető.
- (13) Az **Ek-Tv/5, Ek-Tv/6, Ek-Tv/7** jelű övezetbe tartoznak a jellemzően természetvédelmi oltalom alatt álló közjóléti, rekreációs erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik –
- a) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények, épületek a következők:
- aa) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) épületnek nem minősülő építményei,
- ab) nem versenyszerű sportoláshoz kialakított sportpálya,
- ac) gyalogos létesítmények építményei, továbbá gyalogút, kerékpárút, fásított felszíni parkoló,
- ad) az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
- ae) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület legfeljebb 150 m² alapterülettel,
- af) a terület fenntartásához szükséges építmények, épületek, továbbá
- b) ²¹³ a 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** nem helyezhető el
- ba) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
- bb) a kerti napkollektor,
- bc) a kerti pavilon;
- c) közpark jellegű területrendezés, sportkert, játszótér létesíthető;
- d) az övezetek területén a telken a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már jogszerűen álló épület
- da) átalakítható, és beépítési mértékbe beszámító alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető,
- db) rendeltetése csak az a) pontban felsorolt rendeltetések körében változtatható,
- dc) az épület magassága nem növelhető,
- dd) elbontása esetén legfeljebb azonos mérettel építhető újra.
- (14) Az **Ek-Tv/5** jelű övezetben
- a) új épület nem létesíthető;
- b) a (13) bekezdésben foglaltak közül nem létesíthető
- ba) sportpálya,
- bb) vendéglátó rendeltetés,
- bc) felszíni parkoló,
- bd) közpark jellegű területrendezés, sportkert, játszókert, játszótér;
- c) ²¹⁴ a 42. § (4) bekezdés szerinti és a (13) b) pontban nem tiltott kerti építmények közül kizárólag az alábbiak létesíthetők
- ca) az építménynek számító hinta, csúszda, homokozó,
- cb) a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
- cc) a kerti épített tűzrakóhely;
- d) a nyomvonal jellegű energia és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt helyezhetők el.
- (15) Az **Ek-Tv/6** jelű övezetben

²¹² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

²¹³ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- a) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő lakórendeltetés megtartható;
- b) a (13) bekezdésben foglaltak közül nem létesíthető
- ba) a testedzéshez és sportoláshoz kapcsolódó rendeltetés, és
- bb) vendéglátó rendeltetés.
- (16) Az **Ek-Tv/8** jelű övezetben
- a) új épület nem létesíthető;
- b) épületnek nem minősülő építményként kizárólag a bemutatást segítő információs rendszer, valamint az élet- és balesetvédelmet szolgáló létesítmény alakítható ki;
- c) ²¹⁵ a 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül kizárólag a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere létesíthető.
- (17) ²¹⁶ Az **Ek-Tv/9** övezetbe tartozik a természetvédelmi oltalom alatt álló rekreációs célú erdőterület, melyen
- a) új épület nem létesíthető;
- b) ²¹⁷ a jelen rendelet hatálybalépésekor már jogszerű meglévő pihenőfunkciót szolgáló szabályos épület nem bővíthető, nem alakítható át, azon csak a jókarbantartás célú építési tevékenység folytatható, és lebontás után a helyén új épület nem létesíthető;
- c) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
- ca) pihenés, testedzés – épületnek nem minősülő – építményei,
- cb) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei,
- cc) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények,
- cd) a turizmust szolgáló – épületnek nem minősülő – építmények;
- d) ²¹⁸ 42.§ (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** nem helyezhető el
- da) a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –,
- db) a kerti fürdőmedence.
- (18) ²¹⁹
- (19) ²²⁰ Az **Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7** jelű övezetbe tartoznak a természetvédelmi oltalom alatt nem álló jellemzően rekreációs célú közjóléti erdőterületek, az övezetek területén – amennyiben a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik
- a) a bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:
- aa) pihenés, testedzés (erdei tornapálya, télisport-pálya) – épületnek nem minősülő – építményei,
- ab) az ismeretterjesztés és turizmus – épületnek nem minősülő - építményei,
- ac) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények;
- b) ²²¹ a 42. § (1) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül**
- ba) nem helyezhető el a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –, a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, a kerti napkollektor, a kerti pavilon, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető,
- bb) a ba) alpontban nem tiltott **kerti építmények** kizárólag a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épülethez vagy a részletes övezeti előírásnak megfelelően létszülő új épülethez kapcsolódóan helyezhetők el, kivéve a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere és a kerti épített tűzrakóhely.
- (20) Az **Ek-1, Ek-2** jelű övezetben
- a) új épület nem létesíthető;
- b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő szabályos épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, az épület nem bővíthető.
- (21) Az **Ek-3** jelű övezetben a meglévő vitorlázó repülőtér kiszolgálása érdekében
- a) új épület kizárólag a Szabályozási Terven az *"építés helye beépítésre nem szánt övezetben"* lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
- b) épület kizárólag – a repülési sportrendeltetésnek megfelelő –
- ba) sport,

²¹⁵ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²¹⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

²²⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²²¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- bb) szállás jellegű,
bc) vendéglátó,
bd) a terület fenntartásához szükséges
rendeltetés céljára létesíthető, továbbá
be) szolgálati lakás létesíthető;
- c) a (19) bekezdésben foglaltakon túl fásított felszíni parkoló az országos erdő adattár szerint egyéb rendeltetésű területen belül létesíthető.
- (22) ²²² **Az Ek-4, Ek-7 jelű övezetben**
- a) új épület kizárólag a Szabályozási Terven az „*építés helye beépítésre nem szánt övezetben*” lehatárolással kijelölt területen belül létesíthető;
- b) épület kizárólag:
- ba) a pihenést, a testedzést szolgáló,
bb) az ismeretterjesztést szolgáló,
bc) a terület fenntartásához szükséges
rendeltetés céljára létesíthető;
- c) új épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg az 5 métert az épületmagasság együttes betartásával;
- d) az építmények, az épületek építészeti formálásánál a természetes anyaghasználat és a tájba simuló tömegképzés legyen meghatározó;
- e) az **Ek-4** jelű övezet területén továbbá
- ea) a (19) bekezdésben foglaltakon túl fásított felszíni parkoló az országos erdő adattár szerint nem nyilvántartott területen belül vagy országos erdő adattár szerint egyéb rendeltetésű területen belül létesíthető,
eb) a Kis-Ördög-árok mentén az árok fenntartásához és a víz védelméhez 6 m-es védősávot kell fenntartani,
ec) a vízfolyás telekhatártól mért 50 méterén belül természetvédelmi érdekből új építmény nem létesíthető,
ed) a 42. § (2) bekezdés szerinti **melléképítmények** és a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények közül** – a (19) b) pontban foglaltaktól eltérően – csak az alábbiak nem helyezhetők el: a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –, a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó;
- f) az **Ek-7** jelű övezet területén továbbá a kialakult 6%-os beépítettség megtartható.
- (23) **Az Ek-5 és az Ek-6 jelű övezetben**
- a) épület kizárólag
- aa) pihenést, testedzést szolgáló,
ab) ismeretterjesztést szolgáló,
ac) a terület fenntartásához szükséges,
ad) vendéglátó – legfeljebb 150 m² alapterülettel –,
rendeltetés céljára létesíthető;
- b) az 1.500 m²-t meg nem haladó telkeken legfeljebb egy épület létesíthető;
- c) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő, szabályos, az a) pontban felsorolt funkcióktól eltérő funkciójú épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, továbbá az épület legfeljebb a beépítésbe beszámító alapterületének 25 %-ával bővíthető, de nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértéket;
- d) új épület elhelyezésénél és meglévő bővítésénél az **Ek-Tv** jelű erdőövezetbe sorolt terület határától számított 10 méteren belül épület, épületrész nem létesíthető.
- (24) ²²³ **Az Ek-En jelű övezetben kizárólag**
- a) az alállomás építményei, műtárgyai, továbbá
b) az üzemeltetéshez és őrzéshez szükséges egyéb építmény, épület
c) a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül
ca) a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere,
cb) a terasz
helyezhető el.

²²² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²²³ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 56. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XIX. FEJEZET – MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

84. Az Má jelű – általános mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

- 138. § (1)** Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a növénytermesztés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás céljára szolgáló területek.
- (2) Az övezet területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezet előírásait rögzítő **(3) - (6)** bekezdésekkel,
 - b) a **2. melléklet 19. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) ²²⁴ Az **Má-1** jelű övezetek területén
- a) a mezőgazdasági tevékenység mellett semmilyen más termelő tevékenység – a b) pont kivételével – nem folytatható,
 - b) az átmeneti hasznosítás szerint Má-1 övezetbe sorolt 59155/11 hrsz-ú ingatlanon az a) pontban foglaltakon túl a városi zöldinfrastruktúra és zöldhálózat fenntartásával összefüggő tevékenység (közterület- és parkfenntartás, zöldhulladék gyűjtés, tárolás stb.) is folytatható,
 - c) épület, építmény nem helyezhető el a városüzemeltetéshez tartozó mérnöki létesítmények, építmények kivételével,
 - d) nem helyezhető el mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi, továbbá
 - e) a 42. § (4) bekezdés szerinti **kerti építmények** közül kizárólag a kerti szabadlépcső (tereplépcső) lejtő, támfal, támfalak rendszere létesíthető.
- (6) Az övezet területén birtokközpont nem létesíthető.

85. Az Mk jelű – kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

- 139. § (1)** Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a külterületi kertgazdálkodást és kertészeti termesztést szolgáló (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek.
- (2) Az övezetek területén az **I-X. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni
- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő **(3) - (7)** bekezdésekkel,
 - b) a **2. melléklet 19. táblázatában** rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
 - c) a **Szabályozási Tervvel** és a **Hatodik rész kiegészítő előírásával**.
- (3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- (4) Amennyiben a **Szabályozási Terv** vagy a **Hatodik rész kiegészítő előírása** az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- (5) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:
- a) az **Mk-1** övezetbe tartoznak a nagytelkes kertes mezőgazdasági területek,
 - b) az **Mk-2** övezetbe tartoznak a kistelkes kertes mezőgazdasági területek.
- (6) Az **Mk** jelű övezetek területén épületet elhelyezni nem lehet.
- (7) ²²⁵ Az **Mk** jelű övezetek területén
- a) a mezőgazdasági tevékenység mellett semmilyen más termelő tevékenység nem folytatható;
 - b) épület, építmény nem helyezhető el a városüzemeltetéshez tartozó mérnöki létesítmények, építmények, és a 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények kivételével, továbbá
 - c) nem helyezhető el mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi,
 - d) a telken a meglévő épület, építmény – abban az esetben is, ha a Rendelet hatálybalépése előtt már megvolt, és az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre került –
 - da) nem bővíthető és nem alakítható át, azon csak jókarbantartás célú építési tevékenység folytatható,
 - db) lebontása után, annak helyén új épület, építmény nem létesíthető.

²²⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 57. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²²⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 58. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XIX/A. FEJEZET – TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK²²⁶

85/A. A Tk jelű természetközeli területek övezeteinek előírásai

139/A. §²²⁷

(1) A Tk jelű természetközeli területek övezetébe tartoznak a jellemzően természeti értékkel bíró és gyepgazdálkodás céljára szolgáló területek.

(2) Az övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni

- a) az övezetek általános és részletes előírásait rögzítő (3) - (9) bekezdésekkel,
- b) a 2. melléklet 19. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá
- c) a Szabályozási Tervvel és a Hatodik rész kiegészítő előírásával.

(3) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége, vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(4) Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a Hatodik rész kiegészítő előírása az övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.

(5) A Tk jelű természetközeli területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:

- a) a Tk-1 övezetbe tartoznak a jellemzően nem beerdősült természetközeli területek,
- b) a Tk-2 övezetbe tartozik a repülőtér területe,
- c) a Tk-3 övezetbe tartozik a Pálvölgyi barlang bejáratának környezete.

(6) A Tk jelű övezetek területén

- a) új épület nem létesíthető,
- b) nem helyezhető el mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.

(7) A Tk-1 jelű övezetek területén

- a) meglévő épület megtartható és felújítható,
- b) a 42. § (1) bekezdés szerinti melléképítmények és a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül
 - ba) nem helyezhető el a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –, a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, a kerti pavilon, a legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető;
 - bb) 42.§ (4) bekezdés szerinti és a ba) pontban nem tiltott kerti építmények kizárólag a jelen Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épülethez kapcsolódóan helyezhetők el, kivéve a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere, a kerti épített tűzrakóhely.

(8) A Tk-2 jelű övezetek területén kizárólag a meglévő repülőtér működtetéséhez szükséges építmények és melléképítmények létesíthetők.

(9) A Tk-3 jelű övezetek területén

- a) kizárólag a barlang bemutatását vagy védelmét szolgáló építmény, kerítés létesíthető,
- b) a meglévő épületek a Szabályozási Terven az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatárolással kijelölt területen belül újíthatók fel, bővíthetők vagy bontás után újraépíthetők,
- c) a 42. § (4) bekezdés szerinti kerti építmények közül nem helyezhető el
 - ca) a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –,
 - cb) a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó,
- d) a c) pontban nem tiltott kerti építmény kizárólag a b) pont szerinti épülethez kapcsolódóan helyezhető el, kivéve a kerti szabadlépcsőt (tereplépcsőt), lejtőt, támfalat, támfalak rendszerét,
- e) növényzet barlangvédelmi szempontok figyelembevételével ültethető,
- f) a közhasználat szükség szerint korlátozható.

²²⁶ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 59. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²²⁷ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 59. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

XX. FEJEZET – KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

86. A Vf jelű – vízfolyások területeinek övezeti előírásai

140. § (1) A Vf jelű övezetekbe a vízfolyások tartoznak.

(2) A Vf-D övezetbe Duna telke, a folyam és medre tartozik, melyek területén

- a) építményt elhelyezni – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével – nem lehet;
- b) a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet;
- c) ²²⁸ a Duna telkén kikötő, kikötői létesítmény, parthoz rögzített úszómű, úszólétesítmény kizárólag azon szakaszokon létesíthető, ahol a kikötői parthasználat megengedett,
- d) ²²⁹ kizárólag a rendeltetésszerű használatot biztosító melléképítmények helyezhetők el.

(3) ²³⁰ A Vf-P, Vf-P/Lke, Vf-P/Má, Vf-P/Ek és Vf-P/Tk övezetbe a patakok vize és medre tartozik, melyek területén

- a) építményt elhelyezni – vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével – nem lehet;
- b) a vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni sem lehet;
- c) ahol a vízfolyás tényleges erdőterületet érint, ott az erdőkre vonatkozó rendelkezéseket is be kell tartatni;
- d) a patak védősávját, a fenntartásához szükséges területet a vonatkozó jogszabályok szerint a fizikai kialakulásuk figyelembevételével kell biztosítani;
- e) ²³¹ kizárólag a rendeltetésszerű használatot biztosító melléképítmények helyezhetők el.

²²⁸ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 60. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²²⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 60. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²³⁰ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²³¹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 60. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

HATODIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

XXI. FEJEZET – A KERÜLETKÖZPONT KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSA

141. § A Kerületközpont TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó

- a) **Nagyvárosias karakterű területének**, és
- b) **Kisvárosias karakterű területének**

egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet **1 - 140. §**-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

87. A Nagyvárosias karakterű terület NV/ 1 jelű, a Frankel Leó –út – Török utca – Margit utca – Apostol utca – a Nagyvárosias karakterű terület határa – a 14489 hrsz-ú ingatlan északi határa által határolt részterületének kiegészítő előírásai

141/A. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) az „E(1)” és az „E(2)” szöveges szabályozási elemmel érintett telkeken emeletráépítés kizárólag a meglévő utcai épületrészekben megengedett a zárójelben meghatározott szintszámmal,
- b) az „eltéréssel szabályozott építési vonal” azon szakaszán, amelyen nem áll homlokzat tömör falazatot (kerítést) kell kialakítani.

(2) A Gül baba utcában és a Margit utcában nem kell figyelembe venni a szomszéd épület *csatlakozó párkánymagasságát*.

88. A Nagyvárosias karakterű terület NV/2 jelű, a Frankel Leó út – Üstökös utca – Liphay utca – Vidra utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

141/B. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) az „1. műemlék épület”-től meghatározott méretezés értéke az épület külső vakolt falsíkjától számítandó;
- b) az „építési hely terepszint felett 60% arányban beépíthető rész”-én
 - ba) a földszinten a lehatárolás területének legfeljebb 75%-a,
 - bb) a földszint fölött a lehatárolás területének legfeljebb 60%-a építhető be, és
 - bc) új lapostetős épület legfelső építményszintjének zárófödéme felett gépészeti berendezés nem létesíthető;
- c) az „építési hely terepszint felett egyéb előírás szerint beépíthető 1. számú terület”-én
 - ca) az épületek megközelítését és kiszolgálását biztosító rámpák és közlekedési felületek létesíthetők, továbbá
 - cb) kizárólag a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület és a Vidra utca mellé kerülő új épület összekötését szolgáló egy épülettömegben kialakított épületrész létesíthető,
 - cc) a cb) alpont szerinti épületrész a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület bármely építményszintjéhez csatlakozva elhelyezhető, legfeljebb
 - 20,0 méter széles, és
 - két építményszint magas kialakítással,
 - cd) a cb) alpont szerinti épületrész nem létesülhet 12,0 méternél közelebb az építési hely Liphay utca és Frankel Leó út felé eső határához,
 - ce) kültéri gépészeti berendezés nem létesíthető;
- d) az „építési hely terepszint felett egyéb előírás szerint beépíthető 2. számú terület”-én
 - da) új épület, épületrész zárófödéme, attikája, tetőzete, díszítőeleme, a zárófödémen túlnyúló bármely épületrésze, tetőfelépítménye, kéménye vagy szellőzője – a tetőantenna, villámhárító kivételével – nem nyúlhat a 122,55 mBf magasság fölé,
 - db) új épület, épületrész közterület felőli *homlokzati síkja* nem létesülhet 6,0 méternél közelebb az építési hely 13469 hrsz-ú közterület (Liphay utca) felé eső határához,
 - dc) új épületen, épületrészen kültéri gépészeti berendezés nem létesíthető;
- e) a Liphay utca mellett a Szabályozási Terven jelölt „*közhasználatú terület*” a gyalogosforgalom átvezetése érdekében vehető igénybe, melynek során
 - ea) a telekhatáron nem keríthető le, és
 - eb) a Szabályozási Terven jelölt 2. műemlék épületen a közterületi járda akadálymentes továbbvezetésével legalább 2,5 m széles és 3,0 méter magas gyalogos úrszelvény biztosítandó;
- f) a Frankel Leó és a Vidra utca sarkán a Szabályozási Terven jelölt „*közhasználatú terület*”
 - fa) a telekhatáron nem keríthető le, és azon a közterületi járda akadálymentes folytonossága biztosítandó,
 - fb) a terepszint alatt nem építhető be,

fc) a terepszint felett a járdaszinttől számított közúti őrsvetély megtartásával építhető be az építési helyen belül.

(2) **A beépítés előírásai:**

- a) új épület, épületrész zárófödeme, attikája, tetőzete, díszítőeleme, a zárófödemen túlnyúló bármely épületrész, tetőfelépítménye, szellőzője, továbbá bármely kültéri gépészeti berendezése – a tetőantenna, villámhárító és kémény kivételével – nem nyúlhat a 129,40 mBf magasság fölé;
- b) kültéri gépészeti berendezés – a szerelvényeket is beleértve – kizárólag közterület felől nem látható módon létesíthető;
- c) a Vidra utca mellé kerülő új lapostetős épület
 - ca) legfelső építményszintjének zárófödeme felett gépészeti berendezés nem létesíthető,
 - cb) legfelső építményszintjét – a gépészeti szintet is beleértve, a technológiailag lehetséges részekben – fedetten kell alakítani,
 - cc) zsaluzatos homlokzati kialakítása csak a Szabályozási Terven jelölt 1. számú terület lehatárolása felé létesíthető;
- d) a Liphay utca felőli előkertben
 - da) a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület téglá- és kőburkolatos része megtartható,
 - db) a Szabályozási Terven jelölt 2. műemlék épület előkertbe eső része megtartható és azon átalakítás is végezhető;
- e) a telek közterületi határán az eredeti épített kerítés teljesen vagy részlegesen megtartható vagy visszaépíthető;
- f) a Liphay utca felőli kerítésen vagy homlokzaton levő talajvízszint érzékelő kutak helyére vonatkozó jelölést a helyszínen továbbra is biztosítani kell;
- g) felszíni parkoló nem alakítható ki.

(3) **A zöldfelületek kialakítása:**

- a) a telek terepszint alatt be nem épített részének minden megkezdett 150 m²-e után legalább 1 db közepes lombkoronát növelő, minimum 6 centiméter törzsátmérőjű faegyed telepítendő a telek terepszint alatt be nem épített tetszőleges részén,
- b) a Szabályozási Terven jelölt 1. műemlék épület belső udvarában a pince és a földszint fölötti lapostetős építményszint zárófödémén *tetőkert*et kell létesíteni, a *tetőkert* növényállományát legalább 15 cm vastag termőréteggel *zöldtető*ként kell kialakítani,
- c) a földszintnél magasabb lapostetős építményszint – kültéri gépészettel nem érintett – zárófödémén legalább 6-15 cm vastag termőréteggel *zöldtető* létesítendő,
- d) a Szabályozási Terven megtartandónak jelölt fa törzsétől számított 3,0 méteres sugarú körön belül földmunka nem végezhető.

89. A Nagyvárosias karakterű terület NV/3 jelű, a Fekete Sas utca – Bem József tér – Bem József utca - Tölgyfa utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

141/C. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a „*gyalogos kapcsolat*” mentén, a terepszinten passzázsszerű és közfunkcióra alkalmas átjárás biztosítandó,
- b) a Bem József tér felől jelölt „*megtartandó épületrész*” közterület felőli homlokzatának és közterület felőli épülettraktusának megtartását az eredeti állapot szerinti felújítással kell biztosítani,
- c) a „*magassági méretezés*” szerinti párkánymagassági értéket
 - ca) a Bem József tér felőli főbejárat előtti járdaszinttől kell mérni,
 - cb) szomszédhoz való csatlakozás esetén *csatlakozó párkánymagasság*ként kell értelmezni.

(2) **A beépítés előírásai:**

- a) kereskedelmi célú rendeltetési egység telkenként legfeljebb 2.000 m² bruttó szintterületen helyezhető el,
- b) a közterület fölé nem nyúlhat épületkiugrás, erkély, *zárterkély*, terasz, előtető,
- c) a 100%-os beépítési mérték kizárólag a földszinten és az I. emeleten alkalmazható, akkor, ha
 - ca) a földszinten csak *alapintézmény*, intézmény és közhasználat céljára átadott terület kerül kialakításra,
 - cb) a telek területének legalább 20%-a *tetőkert*ként kerül kialakításra,
 - cc) *tetőkert* közhasználatú részén *intenzív zöldtető* kerül kialakításra,
 - cd) a *tetőkert* rendszeres fenntartását a tulajdonos biztosítja,
- d) a 0,5 szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának feltétele:
 - da) 5.000 m² alatt a telek 5 %-ának, 5.000 m² felett a telek 7 %-ának *közhasználatú terület*ként való biztosítása,
 - db) amennyiben *tetőkert* kerül kialakításra, annak legalább 15%-a közvetlenül kapcsolódjon a *közhasználatú terület*hez.

90. A Nagyvárosias karakterű terület NV/4 jelű, a Margit körút –Lövőház utca – Marczibányi tér – Kis Rókus utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

- 141/D. § (1) A Szabályozási Terven jelölt „E(1)” szöveges szabályozási elemmel érintett telkeken emeletráépítés megengedett a zárójelben meghatározott szintszámmal.**
- (2) A beépítés előírásai:**
- a) az I/1, I/2 és II/1, II/2 és III/1 jelű tömbök területén a tetőfelépítmények területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át;
 - b) az I/1, I/2 és II/1, II/2 jelű tömbök területén
 - ba) az övezetbe nem sorolt közterületek felőli homlokzattal önálló garázs nem létesíthető,
 - bb) előtető, előlépcső, kizárólag gyalogosok által használható lejtő (rámpa) az építési hely határán a közterület területébe legfeljebb 1,5 méterrel túlnyúlhat,
 - bc) meglévő épület tetőtér-beépítése akkor lehetséges, ha
 - a meglévő tetőzet nem kerül megváltoztatásra,
 - új rendeltetési egység kialakítása során annak parkoló igénye biztosítható
 - bd) kötelező az építmények távhővel történő ellátása;
 - c) az I/1, I/2 és a II/2 jelű tömbök területén az épület homlokzatmagassága legfeljebb 1,5 méterrel térhet el a csatlakozó szomszédos épület homlokzatfelületének magasságától,
 - d) a III/1 és III/2 jelű tömbök területén kell gondoskodni Margit körúti Fogházban kivégzettek emlékére állított Mártír emlékmű kegyeleti helyhez méltó elhelyezéséről,
 - e) a III/1 jelű tömbben a 13200/1 hrsz-ú ingatlanon
 - ea) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 30 méteres magasságot,
 - eb) a z összesen létesíthető szintterület nem haladhatja meg a 33.500 m²-t,
 - ec) az épületek földszintjén
 - alapterületének legalább 30%-án biztosítani kell a közhasználatot, a közhasználat időben korlátozható,
 - az árkád közhasználatát időbeli korlát nélkül biztosítandó,
 - közhasználatú funkciók (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, stb.) számára kell helyiségeket kialakítani,
 - f) a III/1 jelű tömbben a 13195 hrsz-ú ingatlanon
 - fa) az épület nem bővíthető,
 - fb) amennyiben az épület ÉK-i tűzfalára szomszédos épület nem épül rá, akkor a szomszéd felé homlokzatosítható,
 - g) a III/1 jelű tömbben a 13198 hrsz-ú ingatlanon a terepszint alatti beépítés mértéke 100% lehet,
 - h) a III/1 jelű tömbben a Vt-V/Z-14 jelű övezet területén az új épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25méteres magasságot, bővítés és ráépítés esetén a 30 méteres magasságot,
 - i) a III/2 jelű tömbben az épület legmagasabb pontja 7,5 méter.
- (3) A személygépjárművek telken belüli elhelyezése:**
- a) az I/1 és I/2 jelű tömbökben legfeljebb 300 db parkolóhely létesíthető, melyből legalább 175 db parkolóhely lakó-, szabadidős (sportolási, kulturális), illetve ügyfélforgalommal nem rendelkező irodai célra vehető figyelembe az alábbi bontásban:
 - aa) az I/1 jelű tömbben legfeljebb 30 parkolóhely,
 - ab) az I/2 jelű tömbben legfeljebb 270 parkolóhely,
 - b) a II/1 és II/2 jelű tömbökben legfeljebb 500 db parkolóhely létesíthető, melyből legalább 125 db parkolóhely lakó-, szabadidős (sportolási, kulturális), illetve ügyfélforgalommal nem rendelkező irodai célra vehető figyelembe az alábbi bontásban:
 - ba) a II/1 jelű tömbben legfeljebb 200 parkolóhely,
 - bb) a II/2 jelű tömbben legfeljebb 400 parkolóhely,
 - c) az I/1, I/2 és II/1, II/2 jelű tömbök területén
 - ca) meglévő épület, rendeltetési egység használati módjának megváltozása esetén a parkolóhelyek önálló mélygarázsban is elhelyezhetők,
 - cb) önálló mélygarázs létesítése esetén
 - egy építményben legfeljebb 375 gépkocsi helyezhető el,
 - az építmény egy helyrajzi számon nyilvántartott, közterületi kapcsolattal rendelkező telken is kialakítható, de ebben az esetben a zárófödém *tetőkert* alakítandó ki, melyen a *zöldtető* legalább 1,0 méter vastag termőréteggel alakítandó ki;
 - d) a III/1 jelű tömb területén legfeljebb 600 db parkoló létesíthető;
 - e) a III/1 jelű tömbben 13200/1 hrsz-ú ingatlanon
 - ea) legfeljebb 300 db parkoló létesíthető,
 - eb) a parkolókat terepszint alatt vagy épületben kell elhelyezni,
 - f) a III/2 jelű tömbben legalább 400, de legfeljebb 500 férőhelyes terepszint alatti parkoló, mélygarázs alakítandó ki.

91. A Nagyvárosias karakterű NV/5 jelű, a Keleti Károly utca – Rét utca – Nagyvárosias karakterű terület határa – Kitaibel Pál utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

- 141/E. § (1) A Szabályozási Terven jelölt az „építési hely terepszint felett egyéb előírás szerint beépíthető része”**
- a) kizárólag sportpálya lefedése érdekében építhető be, és
 - b) lehatároláson belül az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 12 métert.
- (2) A 4 méter széles gyalogos közlekedés számára kialakítandó közterület fölé a Szabályozási Terven erre kijelölt helyen belül alábbiak szerint nyúlhat épületrész:
- a) a gyalogos közlekedés számára a szabad úrszelvény legalább 2,80 m magas legyen,
 - b) felmenő tartószerkezetet a 12861 hrsz.-ú ingatlan telekhatára melletti 50 cm-es sávban lehet elhelyezni, és ebben a sávban közművezeték nem helyezhető el.

XXII. FEJEZET – A HEGYVIDÉK KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

142. § A Hegyvidék TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó

- a) Történeti villanegyedének,
- b) Társasházias karakterű területének, és
- c) Vegyes karakterű területének

egyreszterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet **1 - 140. §**-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

92. A Történeti villanegyed **TV/1 jelű**, a Bolyai utca – Borbolya utca – Vérhalom utca – Szemlőhegy utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

142/A. § (1) A beépítés előírásai:

- a) a természetes terepszint alatt legfeljebb -4,0 m padlósinttel alakítható ki épület, épületrész, építmény,
- b) a tereprendezés során 1,0 méternél magasabb feltöltés és bevágás, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű részsű nem alakítható,
- c) a 13019 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó előírások:
 - ca) a telek természetes magaspontjának 10 méteres körzetében a meglévő domborzati viszonyok nem változtathatók meg,
 - cb) a Dreher pincében az ingatlan lakóit szolgáló művelődési és kulturális célú közösségi, valamint sportfunkció helyezhető el,
- d) a 13011 hrsz-ú ingatlanon az épület gerincmagassága nem emelkedhet 195,0 mBf magasság fölé.

(2) Megtartásra javasolt

- a) a Bolyai utca menti támfalrendszer,
- b) a 13011 hrsz-ú ingatlan további támfalai,
- c) a 13019 hrsz-ú ingatlanon a Dreher pincéhez kapcsolódó támfalak.

93. A Történeti villanegyed **TV/2 jelű**, az Orsó utca – Balogh Ádám utca – Pasaréti út – Sodrás utca - 11615/12 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati telekhatára – Kelemen László utca – Húvösvölgyi út – Zuhatag sor – Ditró utca – Pasaréti út – 11926 hrsz-ú ingatlan észak nyugati és észak-keleti telekhatára – Csévi utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai

142/B. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a „közhasználatra javasolt telekrész” nem keríthető el,
- b) a 11518/20 és 11518/21 hrsz-ú ingatlanok „közhasználatra javasolt telekrész”-én – az előkertkertben – a földszinti kereskedelmi, szolgáltató funkciókhoz kapcsolódó kitelepülés – terasz – kialakítható.

(2) A beépítés előírásai:

- a) a 11964 hrsz-ú ingatlan Pasaréti tér felőli előkertjében a kereskedelmi szolgáltató rendeltetést magukba foglaló épületek megtarthatók, felújíthatók,
- b) a Szabályozási Terven jelölt „megtartásra javasolt épület”-ek és „bontás esetén dokumentálásra javasolt épület” átalakítsa a TKR együttes figyelembevételével történhet,
- c) a Kelemen László utca – Húvösvölgyi út – Zuhatag sor – Ditró utca – Pasaréti út által határolt területén
 - ca) a csatlakozó terepszint alatt legfeljebb 7,5 méter pince padlósintű épületrész, építmény helyezhető el,
 - cb) meglévő tetőtér beépítése, meglévő lapostetős épületen magastető kialakítása kizárólag lakásbővítés vagy új lakás céljára történhet,
 - cc) tetőtérben intézmény, szálláshely, egyéb gazdasági célt szolgáló rendeltetés nem helyezhető el,
 - cd) tetőtérbeépítés esetén a kialakult épületmagasság legfeljebb 50 cm-rel növelhető, de nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb értéket.

94. A Társasház karakterű terület TK/1 jelű, a Vadaskerti utca – Völgy utca – Nyéki út – Ördög-árok által határolt részterületének kiegészítő előírásai

142/C. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a „történeti kertrekonstrukció” területén az eredeti terepmagasságokat kell megtartani, visszaállítani, a TKR előírásainak együttes figyelembevételével,
 - b) a „jellemzően teljes értékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület” lehatárolás telekre eső területén
 - ba) annak legalább 70%-át - a 11461/1 hrsz-ú ingatlanon 50%-át – zöldfelületként kell kialakítani, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*,
 - bb) burkolt felület csak az épületek megközelítésének céljára létesíthető kizárólag vízáteresztő kialakítással,
 - bc) a bb) alpont szerinti burkolat szélessége
 - személygépkocsi bejáró esetén legfeljebb 4,0 méter,
 - gyalogút, szabdlépcső esetén 1,5 méter.
- (2) A Völgy utca felőli 10 méter mély előkertbe benyúló meglévő épületrészek építési helynek tekintendők.
- (3) A Vadaskerti út végén az Ördög-árok felett a gyalogos és kerékpáros közlekedést a gépjárműforgalomtól elválasztva kell biztosítani úgy, hogy a meglévő híd kő és tégl szerkezete megtartandó.

95. A Társasház karakterű terület TK/2 jelű, a Társasház karakterű terület határa – Hűvösvölgyi út – Nyéki út által határolt részterületének kiegészítő előírásai

142/D. § (1) A beépítés előírásai:

- a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 255 mBf értéket,
- b) a 11196 hrsz-ú ingatlanon hátsókert nincs,
- c) az Ek jelű övezetbe sorolt területen a meglévő épület megtartható, felújítható, de nem bővíthető.

(2) A zöldfelületek kialakítása:

- a) a Szabályozási Terven rögzített „erdő pufferterülete” lehatároláson belül új burkolat csak a meglévő burkolat helyének igénybevételével történhet a lehatárolás területének legfeljebb 1/5-én,
- b) a Szabályozási Terven rögzített előkert területének legalább 40%-án alá nem épített zöldfelületet kell kialakítani, melyen biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

95/A. A Társasház karakterű terület TK/3 jelű, a Páfrány út - Szalonka út - Madár utca - Páfrányliget utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai²³²

142/E. §

(1) A tereprendezés sajátos szabályai:

- a) A terület 15%-ánál nagyobb lejtésű részein új épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, építmények terhelési viszonyait megváltoztatni, az eredeti terepszint 3,0 méternél mélyebb megbontásával járó építési tevékenységet folytatni, vagy 1,0 méteres szintkülönbségnél nagyobb mértékű tereprendezési tevékenységet folytatni, csak a felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával, és a meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével szabad.
- b) A telek természetes terepszintjének megváltoztatása során az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége
 - ba) a telek határától számított 1,0 méter széles sávban és az erdő pufferterület határától számított 2 m széles sávban nem haladhatja meg a 0,5 métert,
 - bb) a telek ba) alpontban rögzített területén kívül a legfeljebb 5% eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,0 métert, és az 5%-nál nagyobb eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg a 2,0 métert.
- c) A telek természetes terepszintjének megváltoztatása során az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége kizárólag az épület rendeltetészerű használata vagy műszaki, biztonsági követelmények (csapadékvíz-elvezetés, állékonyság) biztosítása érdekében haladhatja meg az a) és b) pontban rögzített értékeket, amennyiben az illetékes tervtanács azt megalapozottnak tartja.

(2) Természeti környezet alakítása és védelme:

- a) A Szabályozási Terven rögzített „erdő pufferterülete” lehatárolás megegyezik a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013.(IV.18.) önkormányzati rendelete szerint rögzített „Apáthy-szikla természetvédelmi terület” építési övezetet érintő lehatárolásával. A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi területen biztosítani kell a természetvédelmi kezelési terv előírásait. A védett területen építmény nem helyezhető el.

²³² Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2023. 06. 14-től.

- b) A terület építési övezetbe tartozó telkein tervezett új, a rézsű megtámasztásához, vagy a közlekedéshez szükséges műszaki létesítmények nem érinthetik a szomszédos természetvédelmi kijelölés alatt álló területet, és erdészeti üzemterv alá eső ingatlanokat.
- c) Építési övezetbe tartozó ingatlanokon a térvilágítás kialakításakor a védett terület irányába fényt vető térvilágítás nem készíthető. A legkisebb fényszennyezés érdekében árnyékkapcsolóval és mozgásérzékelő rendszer alkalmazásával gondoskodni kell a térvilágítás használaton kívüli kikapcsolásáról.
- d) A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló erdőterületeken a meglévő építményeket, így különösen útburkolatokat, kerítéseket el kell bontani és a terep eredeti, természetes állapotát kell visszaállítani. A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló erdőterületen építmény nem helyezhető el, a védett erdőterületet igénybe venni még ideiglenesen is tilos.

XXIII. FEJEZET – HIDEGKÚT KARAKTERES TERÜLETEINEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

143. § A Hidegkút TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó

- a) Kertvárosi karakterű területének, és
- b) Pesthidegkút-Ófalu területének

egyreszterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1 - 140. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

96. A Kertvárosi karakterű terület KK/1 jelű, Hidegkúti út – Csokonai utca – Honvéd utca – Gerecse utca – a Kertvárosias karakterű terület határa által, valamint a Hidegkúti út – Úrbéres utca – Paprikás patak – a 59055/1 hrsz-ú ingatlan dél-keleti határa által, valamint a Jegesmedve utca – a Kertvárosias karakterű terület határa – Patakhegyi utca által határolt részterületeinek kiegészítő előírásai

143/A. § (1) A beépítés előírásai:

- a) ²³³
 - b) 54402/4 hrsz-ú ingatlanon a beépítettség nem haladhatja meg a 20%-ot, ha kizárólag lakások létesülnek,
 - c) Hidegkúti útnak az Úrbéres és Szarvashegyi utca közötti szakaszán – ahol topográfiaileg indokolt – a személygépkocsi telken belüli elhelyezése érdekében az előkertben a telek terepszintje felett, az utca szintjén feltöltésre, vagy tartószerkezetre állított lemezre legfeljebb 2db személygépkocsi-elhelyezését biztosító 30m²-t meg nem haladó beálló/parkoló alakítható ki,
 - d) a tereprendezés során
 - da) a telek utcával párhuzamos szélességére kiterjedő tereprendezés a szomszédos telkek terepalakulatához illeszkedően alakítható,
 - db) ²³⁴a telek természetes tereplejtése legfeljebb az igénybevett építési hely 3,0 méteres környezetében változtatható meg,
 - dc) a rendezett terepszinttől számított 1,80 m-nél magasabb támfal csak teraszozva létesíthető,
 - dd) a támfallépcsők közötti távolság nem lehet kisebb 1,0 méternél,
 - de) részsű – biztosítás nélkül – legfeljebb 1: 1 meredekséggel alakítható ki,
 - e) az épület körüli 3 m-es sávban a lejtő felőli oldalon az 1m-t meghaladó feltöltést az épületmagasságba be kell számítani.
- (2) Az (utcai) nyílt árkos vízvezető hálózat felett – a saroktelek kivételével – legfeljebb egy kocsi behajtó létesíthető
- a) legfeljebb 4,0 méter szélességgel,
 - b) az árok vízszállító képességének korlátozása nélkül.

97. A Kertvárosi karakterű terület KK/2 jelű, a Kertvárosi karakterű terület határa – Bujdosó köz – Szabadság utca – Máriaremetei út által határolt részterületének kiegészítő előírásai

143/B. § (1) A beépítés előírásai:

- a) a tereprendezés során
 - aa) a 15%-ot meg nem haladó tereplejtés esetén a természetes terepszint legfeljebb +-1,0 méterrel,
 - ab) a 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén a természetes terepfelület legfeljebb 3,0 méterrel változtatható meg,
 - b) terepszint alatt építeni csak egy szintben lehet, a terepszinthez képest az alapozás felső síkja legfeljebb 3,5 méter mélységben alakítható ki,
 - c) terepszint alatti építmény a felette lévő földtakarással együtt sem emelkedhet ki 1,0 méternél jobban a környező terepszintből,
 - d) a Máriaremetei út mentén tömör kerítés legfeljebb 2,0 méter magassággal kialakítható.
- (2) A zöldfelületek kialakítása:
- a) a hátsó telekhatár mentén zöldfelületet kell kialakítani vagy a meglévőt meg kell őrizni
 - aa) a 35 métert meg nem haladó telekmélységig 6,0 méter szélességben,
 - ab) a 35 métert meghaladó telekmélység esetén 10,0 méter szélességben,
 - b) az a) pont szerinti zöldfelületi sáv területének legalább 40%-án biztosítani kell legalább az *alapszintű növénytelepítési mértéket*.

²³³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 64. § Hatálytalan: 2022. 03. 31-től.

²³⁴ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

98. A PÓ jelű, Pesthidegkút-Ófalu kiegészítő előírásai

143/C. § (1) ²³⁵ A beépítés előírásai a Hidegkúti úttól északra:

- a) amennyiben az épület a rétegvonalra merőleges hossz tengellyel létesül, akkor a rétegvonallal párhuzamos
 - aa) szélessége nem haladhatja meg a 12 métert,
 - ab) oromfalának szélessége nem haladhatja meg a 6,5 métert,
- b) az 54302 hrsz-ú ingatlanon
 - ba) ha a Hidegkúti út terepszintjével megegyező szinten a bruttó szintterület legalább 80%-án gépkocsi-tároló létesül, a beépítési mérték a Hidegkúti út szintjével megegyező szinten elérheti az 50%-ot,
 - bb) a Templom utca és a Temető utca felőli közterületi telekhatár menti 3,0 méteres sávban a rendezett terep a csatlakozó közterület szintjén alakítandó ki,
 - bc) a Schillinger féle vendéglő helytörténeti/ ipartörténeti jelentőségű emlékhelyeit az új épületeken, építményeken meg kell jelölni,
- c) az 54296/1 hrsz-ú ingatlanon a volt kovácműhely helytörténeti/ ipartörténeti jelentőségű emlékhelyeit az új épületeken, építményeken meg kell jelölni,
- d) a tereprendezés során
 - da) a telek utcával párhuzamos szélességére kiterjedő tereprendezés a szomszédos telkek terepalakulatához illeszkedően alakítható,
 - db) ²³⁶a telek természetes tereplejtése legfeljebb az igénybe vett építési hely 3,0 méteres környezetében változtatható meg,
 - dc) a rendezett terepszinttől számított 1,80 m-nél magasabb támfal csak teraszozva létesíthető,
 - dd) a támfallépcsők közötti távolság nem lehet kisebb 1,0 méternél
 - de) rézsú – biztosítás nélkül – legfeljebb 1:1 meredekséggel alakítható ki,
- e) az épület körüli 3 m-es sávban a lejtő felőli oldalon az 1m-t meghaladó feltöltést az épületmagasságba be kell számítani.

(2) ²³⁷ A beépítés előírásai a Hidegkúti úttól délre:

- a) az Lke-2/Z-2 építési övezetben az épületeket a TKR együttes betartásával kell kialakítani,
 - b) a tereprendezés során
 - ba) a 15%-ot meg nem haladó tereplejtés esetén a természetes terepszint legfeljebb +1,0 méterrel,
 - bb) a 15 %-ot meghaladó tereplejtés esetén a természetes terepfelület legfeljebb 3,0 méterrel változtatható meg,
 - c) terepszint alatt építeni csak egy szintben lehet, a terepszinthez képest az alapozás felső síkja legfeljebb 3,5 méter mélységben alakítható ki,
 - d) terepszint alatti építmény a felette lévő földtakarással együtt sem emelkedhet ki 1,0 méternél jobban a környező terepszintből,
 - e) a Máriaremetei út mentén tömör kerítés legfeljebb 2,0 méter magassággal kialakítható.
- (3) Az épületmagasság megállapítása során a **62. § (4)** bekezdés nem alkalmazható, kivéve a Lke-3/EI/SZ-1 jelű építési övezetben és a Vi-2 jelű építési övezetekben.
- (4) Az oldalhatáros beépítési módú övezetekben a szabadonálló épület-elhelyezés nem megengedett.

98/A. A Kertvárosi karakterű terület KK/4 jelű, a Kertvárosi karakterű terület határa mentén rögzített területbiztosítás – a hrsz.: 51155 ingatlan határa – Szirom utca – Csongor utca – Kárpát utca által határolt részterületének kiegészítő előírásai²³⁸

143/D. §²³⁹

(1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a közterületen jelölt „*területbiztosítás*” célja a *parkolási kötelezettség* szerinti gépjármű-várakozóhelyek közterületi felszíni parkolóban való helybiztosítása az önkormányzattal történő külön megállapodás esetén
 - aa) a Kárpát utcában a hrsz.:51137 ingatlan,
 - ab) az Orom utcában a hrsz.: 51140, 51141 ingatlanok számára;
- b) a „*közterület gyalogos közlekedésre fenntartandó / kialakítandó szakasza*” jelölés mentén
 - ba) a gyalogos közlekedés lépcsőn és rámpán biztosítható,

²³⁵ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²³⁶ Módosította: 20/2021. (V. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. 05 28.

²³⁷ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 62. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²³⁸ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 61. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²³⁹ Beiktatta: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 61. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

- bb) a pontos vonalvezetés a közterület szélességén belül szabadon választható,
- bc) nem kell biztosítani az akadálymentességet.

(2) A magasabb szintű jogszabály alapján építési teleknek nem minősülő telekre vonatkozó előírások

- a) a telket érintően csak olyan telekalakítás végezhető, melynek eredményeként építési telek alakul ki, kivéve a telekhatárrendezést;
- b) a telken új épület nem helyezhető el;
- c) a telken a meglévő épület – abban az esetben is, ha a Rendelet hatálybalépése előtt már megvolt, és az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre került –
 - ca) nem bővíthető,
 - cb) csak 1db lakás rendeltetést foglalhat magába;
- d) a cb) alpont szerinti esetben, ha a telek kialakult beépítettsége eléri a 45 m²-t, a *parkolási kötelezettség* közterületi felszíni parkolóban is biztosítható az (1) a) pont figyelembevételével;
- e) a kerti építmények közül nem létesíthető – a 93. § (13) bekezdés együttes figyelembevételével –:
 - ea) a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence – melyeknek nincs fürdőzési rendeltetése –,
 - eb) a kerti fürdőmedence.

XXIV. FEJEZET – A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KARAKTERES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

144. § A Beépítésre nem szánt területek TKR-ben rögzített településképi szempontból meghatározó

- a) Erdő karakterű területének,
- b) Mezőgazdasági karakterű területének, és
- c) Beépítésre nem szánt karakterű területének

egyreszterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1 - 140. §-ában foglaltakkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel.

99. Az Erdő Karakterű terület E/1 jelű, a Húvösvölgyi út – Lipótmezei út – beépítésre szánt terület határa – az Erdő karakterű terület határa – Nyéki út által határolt részterület kiegészítő előírásai

144/A. § (1) A Szabályozási Terven jelölt egyes szabályozási elemekre vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) a „területbiztosítás” lehatárolás a terület belső feltárásnak célját szolgálja,
- b) a „közhasználatra javasolt telekrész” lehatárolás
 - ba) városi térként alakítandó ki,
 - bb) területének legalább 30%-a zöldfelületként alakítandó ki,
 - bc) területén csak köztárgy, tömegközlekedési megálló taximegálló, nyilvános telefon, szobor helyezhető el,
- c) a „rehabilitálandó területen” kizárólag kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el,
- d) a „szabadtéri sportlétesítmények területe” lehatárolás
 - da) területének legalább 20%-a zöldfelületként alakítandó ki,
 - db) területén a sport, rekreáció, szabadtéri foglalkozások építményei helyezhetők el,
 - dc) területének legfeljebb 10%-án kizárólag a kórház tevékenységét kiszolgáló épület (zuhanyzó, öltöző, sportterem, raktár, társalgó) helyezhető el legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal,
- e) az „ÉM max. 10 m” magassággal beépíthető építési helyen belül legfeljebb egy épület helyezhető el, mely legfeljebb az építési hely területének 80% -át foglalhatja el,
- f) az „ÉM max. 12 m” magassággal beépíthető és „S”-al jelölt építési hely területén belül legfeljebb 1800 m² beépített terület létesíthető.

(2) **A beépítés előírásai:**

- a) telek nem osztható meg,
- b) a műemléki védettségű épületek építési helye arra szolgál, hogy az épületek eredeti állapotuknak megfelelően kerüljenek helyreállításra,
- c) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 255 mBf magasságot,
- d) mérnöki műtárgyak terepszint alatt vagy az épületen belül helyezendők el,
- e) az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épület létesítése vagy meglévő épület felújítása esetén a zárt csapadékvíz-tároló műtárgyat kell építeni a telken belül,
- f) ²⁴⁰a K-Eü/SZ-1 és K-Eü/SZ-2 jelű építési övezetek közös határán
 - fa) kerítés nem létesíthető,
 - fb) legfeljebb 1,5 méter magasságot meg nem haladó sövény telepíthető,
 - fc) a szabad átjárás biztosítandó,
- g) a felszíni parkolóhelyek legalább 10%-át a mozgássérültek számra kell kialakítani
- h) a főépületen belüli óvóhely funkciója megtartandó.

(3) **A zöldfelületek kialakítása:**

- a) a Szabályozási Terven jelölt „erdő puffterülete” lehatároláson belül az Országos Erdő Adattár szerinti erdőterületeken a vonatkozó jogszabályok tartandók be,
- b) a Szabályozási Terven jelölt „jellemzően teljes értékű zöldfelületként kialakítandó/megtartandó terület” lehatárolást a Húvösvölgyi út mentén úgy kell kialakítani, hogy fásítása biztosítsa a passzív zajvédelmet is.

²⁴⁰ Módosította: 20/2021. (V. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. 05 28.

HETEDIK RÉSZ - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

100.Hatálybalépés

- 145. §** (1) Jelen rendelet 2019. december 31-én lép hatályba.
- (2) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról* szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete.
- (3) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *parkolás helyi rendjének megállapításáról* szóló 38/2012. (XII. 14.) rendelete.
- (4) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Riadó utca - Hűvösvölgyi út - Hidász utca által határolt terület 11607/7, 11607/8, 11607/9, 11607/10 hrsz.-ú telkeire* szóló 21/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.
- (5) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Máriaremetei út - Bölény utca - (59029/17) és (54474/5) hrsz.-ú közterületek - Tárkony utca által határolt terület 59031/1, 59031/2, 59031/3 hrsz.-ú telkeire* szóló 22/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.
- (6) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Zilah utca - Présház utca - Ruszti út - Herman Ottó út által határolt területre* szóló 19/2018. (VI. 21.) önkormányzati rendelete.
- (7) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest II. kerület, 11364/2 helyrajzi számú ingatlanra, valamint a 11359, 11360/1 és 11360/2 helyrajzi számú ingatlanokra* szóló 25/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete.
- (8) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest II. kerület, 12400/5, 12400/6, 12400/7, 11663/35, 11663/40, 13696, 52754/1, 52754/2, 52754/5, 52754/6 és az 52754/7 helyrajzi számú ingatlanokra* szóló 4/2019. (II. 13.) önkormányzati rendelete.
- (9) A jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a *változtatási tilalom elrendeléséről a Budapest, II. kerület Fekete Sas utca - Bem József tér - Bem József utca - Tölgyfa utca által határolt területre* szóló 20/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelete.

dr. Szalai Tibor
jegyző

Órsi Gergely
polgármester

ZÁRADÉK

A rendeletet a Képviselő-testület a 2019. november 26-i ülésén fogadta el, hatályba lépésének napja 2019. december 31. Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján az SZMSZ 37. § (9) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megtörtént.

Budapest, 2019. november 27.

dr. Szalai Tibor
jegyző

1. melléklet²⁴¹²⁴²²⁴³²⁴⁴

Az SZ-M1. rajzjelű

Szabályozási Terv

M=1:2000 méretarányú 1-27. sorszámú szelvényeken

[\(lásd külön térképeken\)](#)**2. melléklet**²⁴⁵²⁴⁶²⁴⁷

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

[\(lásd külön táblázatban\)](#)**3. melléklet**

AZ UTCAI PÁRKÁNYMAGASSÁG VONALÁNAK MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MAGASSÁGI ÉRTÉKE EGYES ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ TERÜLETEKEN

[\(lásd külön térképen M=1:3.000\)](#)**4. melléklet**²⁴⁸²⁴⁹

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS A KERÉKPÁROK, VALAMINT AZ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

4.a. MELLÉKLET: A PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG ELTÉRŐ SZABÁLYOZÁSÚ TERÜLETEI

[\(lásd külön térképen M=1:10.000\)](#)

4.b. MELLÉKLET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEKRE VONATKOZÓ PARKOLÁSI KÖTELEZETTSÉG – TÁBLÁZAT

[\(lásd külön táblázatban\)](#)

4.c. MELLÉKLET: A TELKEN ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLO FÉRŐHELYEK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA – TÁBLÁZAT

[\(lásd külön táblázatban\)](#)

4.d. MELLÉKLET: A TELKEN ELHELYEZENDŐ AUTÓBUSZ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSA - TÁBLÁZAT

[\(lásd külön táblázatban\)](#)**5. melléklet**²⁵⁰

KORLÁTOZÁSSAL ÉS VÉDELEMMELEL ÉRINTETT TERÜLETEK

5.a. MELLÉKLET: KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

²⁴¹ Módosította a 20/2021. (V.27.) önkormányzati rendelet 2021. 05.28. hatállyal²⁴² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 63. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.²⁴³ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendelete 1. § Hatályos: 2022. 07. 20-tól.²⁴⁴ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. 06. 14-től.²⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 63. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.²⁴⁶ Módosította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2022. (IV. 01.) önkormányzati rendelete 1. § Hatályos: 2022. 07. 20-tól.²⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2023. (V. 31.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2023. 06. 14-től.²⁴⁸ Módosította a 20/2021. (V.27.) önkormányzati rendelet 2021. 05.28. hatállyal²⁴⁹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 63. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.²⁵⁰ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 63. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

[\(lásd külön térképen M=1:10.000\)](#)

5.B. MELLÉKLET: VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK

[\(lásd külön térképen M=1:10.000\)](#)

6. melléklet²⁵¹

AZ ÖNKORMÁNYZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁVAL ÉRINTETT TELKEK JEGYZÉKE ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLJA

[\(lásd külön táblázatban\)](#)

7. melléklet²⁵²

**AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ÉPÍTÉSI VONAL, AZ ÉPÜLET SZINTTERÜLETI MUTATÓINAK ÉS MAGASSÁGÁNAK
ÉRTELMEZŐ ÁBRÁI**

[\(lásd külön\)](#)

8. melléklet

A RENDELET HATÁLYA ALÁ NEM TARTOZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

[\(lásd külön\)](#)

²⁵¹ Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 63. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

²⁵² Megállapította: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022.(II.25.) önkormányzati rendelete 63. § Hatályos: 2022. 03. 31-től.

1. függelék**ÖVEZETI TERVLAP**

[\(lásd külön térképen M=1:10.000\)](#)

2. függelék**KORLÁTOZÁS A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET VÉDŐTÁVOLSÁGÁN BELÜL**

Az – 5. mellékleten feltüntetett – „honvédelmi és katonai célú terület védőtávolsága” lehatárolás területén újonnan nem helyezhető el – kivéve, ha az a honvédelmi objektum kiszolgálására létesül –

1. az 50 méteres védőtávolságon belül
 - 1.1. közút, távvezeték,
 - 1.2. turistaút,
2. a 100 méteres védőtávolságon belül
 - 2.1. 15 méter magasságot meghaladó építmény,
 - 2.2. vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely
3. a 200 méteres védőtávolságon belül
 - 3.1. szálloda,
 - 3.2. strand,
 - 3.3. üdülőtábor, kemping,
 - 3.4. közforgalmú pihenőhely,
4. az 1.500 méteres védőtávolságon belül káros levegőszennyezést okozó építmény.

INDOKOLÁS

Általános indokolás a Kerületi Építési Szabályzathoz

A kerületi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja - a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal - a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

Részletes indokolás

1-3. §

A rendelet hatályát, alkalmazását és értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

4-10. §

Az építésre vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza, különösen az építési korlátozásokat és a közmű feltételeket.

11-17. §

Az építésre vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza, különösen a közterület, közhasználat, magánút és a felsoroltakon elhelyezhető kioszk, egyéb építmény illetve vendéglátó terasz tekintetében. Rendelkezik a telekalakítás szabályairól.

18-23. §

A természeti környezet alakításáról és védelméről, a talaj és a felszíni és felszín alatti vizek védelméről, az építési telek átmeneti hasznosításáról valamint a hőszigetelés csökkentéséről szóló rendelkezéseket tartalmazza.

24-39. §

Az épület elhelyezésével kapcsolatos rendelkezéseket részletezi, vagyis az építési hely általános rendelkezéseit, az építési helyen kívül elhelyezhető építményeket, az építési hely részeit, a szabadonálló, oldalhatáron álló, zártosú, beépítési módra vonatkozó információkat. Megállapítja az építési vonal és az utca felőli térfal, a zártosú utcai térfalak szabályait, rendelkezik az épület hátréptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok és az épületköz szabályairól és az épülethézagról.

40-42. §

A kiszolgáló épületekre és melléképítményekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

43-47. §

A járművek elhelyezését szabályozó rendelkezéseket tartalmazza, úgymint a személygépjárművek, kerékpárok, autóbuszok telken belüli elhelyezését, az áruszállításra, felszíni parkoló kialakítására és a parkoló létesítményekre vonatkozó rendelkezéseket.

48-56. §

Az egyes építményekről külön rendelkezik. Ilyenek a kerítés, támfal és a műtárgyak magassága; a jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont; az üzemanyag-töltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autósosó; az állattartó épület, - építmény; aluljárók, felüljárók; ideiglenes építmények; és a hulladékudvar és szelektív hulladékgyűjtő sziget.

57-61. §

Rendelkezik a rendeltetési egység számának meghatározásáról, a beépítésre vonatkozó szabályozási határértékek alkalmazásáról, a szintterületi paraméterekről, a telken belüli zöldfelületre vonatkozó előírásokról.

62-66. §

A magassági szabályokról rendelkezik. A beépítési magasságot és az épület legmagasabb pontját, az utcai párkánymagasság vonalát és a magassági idom meghatározását, a magassági idom alkalmazásának szabályait, a magassági illeszkedést a zártosú csatlakozásnál és a lakóhelyiségek padlószintjének magasságát szabályozza.

67-103. §

Az építési övezetek paramétereit határozza meg lakóterületekre vonatkozóan általánosságban és részletesen is.

104-119. §

A vegyes területek építési övezeteinek általános és részletes rendelkezéseit tartalmazza.

120. §

A gazdasági területek építési övezeteinek rendelkezéseit tartalmazza.

121-129. §

A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásait tartalmazza.

130-132. §

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásait tartalmazza. (Rekreációs és szabadidős területek, honvédelmi területek, temető terület.)

133. §

A különböző közlekedési területek övezeteinek előírásait szabályozza.

134-136. §

A zöldterületek övezeteinek előírásai valamint a beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek övezeti előírásait tartalmazza.

137. §

A közjóléti erdőterületek övezeteinek előírásait tartalmazza.

138-139. §

Az általános mezőgazdasági területek és a kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásait tartalmazza.

140. §

A különleges, beépítésre nem szánt vízgazdálkodási területek, vízfolyások területeinek övezeti előírásait részletezi.

141-144. §

Kiegészítő előírásokat tartalmaz a kerületközpont karakteres területek, a hegyvidék karakteres területek, Hidegkút karakteres területek és a beépítésre nem szánt karakteres területek vonatkozásában.

145. §

A záró rendelkezések a hatálybalépésről, hatályon kívül helyezésekről és a rendelet alkalmazásáról rendelkeznek.