

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2022. (XII.20.)  
önkormányzati rendelete**

**a Kerületi Építési Szabályzatról**

A Budavári Önkormányzat Képviselőtestülete 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. rendelet 28. § (1) bekezdése alapján, a 33. § (5) bekezdés figyelembevételével, a 9. melléklet szerinti államigazgatási szervek rendeletei, továbbá a kerület Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II.23.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

*I. Fejezet*  
*ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

**1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros I. kerület közigazgatási területére terjed ki a 2. mellékletben lehatárolt Duna-parti építési szabályzat területét kivéve (továbbiakban: terület).
- (2) A területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani csak a jelen rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.
- (3) A területen
- a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
  - b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel
  - c) a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

## 2. §

A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek
- c) 3. melléklet: Szabályozási terv - Védelmek, korlátozások és kötelezések
- d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. §

E rendelet alkalmazásában

1. Általános szintterület: az építményszintek összesített bruttó alapterülete a parkolási célú területrészek nélkül.
2. Általános szintterületi mutató (szmá): az általános szintterület meghatározásánál figyelembe veendő összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
3. Átlaglejtés: a telek legalacsonyabban és legmagasabban fekvő pontjai közötti magasságkülönbségként kell értelmezni.
4. Budai Vár: az I. kerület Várhegyen található városrésze, amelyet a Bécsi kaputól keleti irányban kiindulva az óramutató járásával megegyező lefutásban a Bécsi kapuig tartó várfal határol.
5. Kialakult állapot: a jelen rendelt hatálybalépése előtt a korábbi építési jogok alapján szabályosan megépült, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező építmény.
6. Körülépített belső udvaros beépítés: minden telekhatára irányából épületszárnnyal vagy tűzfalal határolt udvarral rendelkező épület.
7. Közhasználat céljára átadott terület: telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
8. Lombkorona fedettség: a fák lombkoronája által fedett terület aránya a telek teljes területéhez, vagy a zöldfelület kialakításával (telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része, beültetési kötelezettség) terhelt telekrész területéhez viszonyítva, százalékban kifejezve. A fák lombkorona átmérőjét a teljesen kifejtett faegyedekre vonatkozó értékekkel kell figyelembe venni. A lombkorona fedettség számításánál csak azok a meglévő és kiültetésre tervezett fák vehetők figyelembe, amelyeknek törzskörmérete eléri a 25 cm-t.
9. Meglévő épületek többsége: az adott közterület mentén a vizsgált ingatlant tartalmazó tömb épületeinek és az azzal közvetlenül szomszédos egy-egy tömbben elhelyezkedő épületek legalább 60%-a.
10. Parkolási létesítmény: nem közlekedési területen elhelyezett járműtárolás céljára szolgáló terepszint alatti, valamint feletti építmény (garázs, mélygarázs, parkolóház).
11. Parkolási szintterület: az építményszintek parkolási célú területrészeinek összesített bruttó alapterülete.
12. Parkolási szintterületi mutató (szmp): a parkolási szintterület meghatározásánál figyelembe veendő összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
13. Szomszédos ingatlanok kialakult átlagos beépítettsége: a telekkel közvetlenül szomszédos két-két építési telek és a telek hátsó telekhatárához csatlakozó építési tel(k)ek kialakult beépítettségének átlaga.
14. Támfalépítmény: támfalban a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó – támfal felhasználásával, annak tartószerkezeti szerepét meghaladó funkcióval kialakított építmény. Az építmény csak akkor minősül támfalépítménynek, ha teljes térfogatával a terepfelszín alatt helyezkedik el.

15. Telekalakítási paraméterek: a kialakítható legkisebb telek nagysága (m<sup>2</sup>), a kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) és a kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége gyűjtőfogalma.

## *II. Fejezet*

### *EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK*

#### **3. Telekalakítás**

##### **4. §**

(1) Szabályozási vonallal nem érintett telkek esetén – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – a telekalakítás kizárólag abban az esetben engedett, amennyiben az érintett telkek beépítési mutatói a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(2) Szabályozási vonallal érintett meglévő építési telek esetén a szabályozási vonal végrehajtására irányuló telekalakítás, valamint a (3)-(4) bekezdés szerinti telekhatár rendezés abban az esetben is megengedett, amennyiben a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telek területének méretei kisebbek az egyébként az építési övezetben megengedett telekméreteknél, valamint ha a telek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja.

(3) Kialakult telekalakítási paraméterekkel szabályozott telkek esetén – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a telekhatár rendezés megengedett oly módon, hogy a telekhatár az eredeti telekhatárhoz képest mindkét telek irányába legfeljebb 0,5 méterrel mozdulhat el, mely esetben az (1) bekezdésben foglalt előírás figyelmen kívül hagyható.

(4) Meglévő támfal esetén a telekhatár a támfal lábához rendezhető, mely esetben az (1) bekezdésben foglalt előírás figyelmen kívül hagyható.

(5) Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(6) Új olyan téglalap jellegű telek, melynek telekszélessége meghaladja a telekmélységét kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben a szabályozási terv „javasolt telekhatár”, valamint „javasolt megszüntető jel” elemmel azt külön jelöli.

(7) Támfalak, várfalak és barlangbejáratok fenntartásához és indokolt létesítéséhez az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítása megengedett, amennyiben a telekalakítással érintett telkek meglévő beépítése a telekalakítást követően is megfelel a szomszédos telken meglévő épületek előírt legkisebb telepítési távolságára vonatkozó követelményeknek, mely esetben a telek telekalakításkori kialakult beépítettsége abban az esetben is szabályosnak tekintendő, ha az meghaladja a telken megengedett legnagyobb beépítés mértékét.

(8) Amennyiben a várfalakhoz és védőművekhez önálló telek nem alakul ki, és azok több, eltérő övezeten fekszenek, úgy azok területe a közvetlenül csatlakozó telkek valamelyikének területéhez rendezhető, mely esetben a rendezett telek határa válik az övezethatárrá. Amennyiben építési telekhez történik a telekrendezés, abban az esetben az 1. melléklet szerinti építési paramétereket a várfal és védőmű területével csökkentett telekterületre kell számítani.

(9) A közlekedési- vagy közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek az (1) és (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha

- a) a közlekedési- vagy közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és
- b) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.

(10) Magánút, valamint közhasználat céljára átadott terület számára az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretre vonatkozó paraméterektől eltérő méretű telek is kialakítható, mely esetben kizárólag e rendelet magánutak, közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó, valamint az övezet kiegészítő rendelkezéseiben meghatározottaknak megfelelő paraméterű telek alakítható ki.

(11) A szabályozási terven „javasolt telekhatár”, valamint „javasolt megszüntető jel” szerint végrehajtandó telekalakítás, telekösszevonás, telekhatár rendezés esetén az építési övezet telekméretre vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.

(12) A különböző építési övezetekbe, övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.

(13) A korábbi építési szabályok szerint megépült, a közterület területébe a megengedett mértéket meghaladó mértékben benyúló védett épület esetén a közterület mentén a telekhatár rendezhető, mely esetben a meglévő épület homlokvonalára a szabályozási vonal.

(14) Tizenöt évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha

- a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
- b) a telkeket közművezeték nyomvonalára nem érinti.

#### **4. Elővásárlási jog**

##### **5. §**

(1) Budapest Főváros I. kerület Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat) a közigazgatási területén fekvő, a tulajdonában nem álló meghatározott ingatlanok esetében az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanokat, valamint a hozzájuk kapcsolódó településrendezési célokat e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

## 5. Beültetési kötelezettség

### 6. §

(1) A szabályozási tervlapon „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó” elemmel jelölt területeken az Önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében

- a) a környezet- és természetvédelem,
- b) a környezeti állapot javítása,
- c) a közérdekű környezetalakítás,
- d) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- e) a városkép kedvezőbb alakítása

céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő.

(2) Az Önkormányzat az (1) bekezdés szerinti beültetési kötelezettség elrendelésére vonatkozó rendeletében vagy hatósági döntésében a pontos településrendezési cél megjelölésével

- a) gyepesítést, fásítást, növénypótlást írhat elő,
- b) meghatározhatja a telepítendő növényzet fajtáját, a telepítés módját (darabszám, sűrűség stb.),
- c) meghatározza a beültetés megvalósításának határidejét,
- d) a kialakított zöldfelület fenntartásának kötelezettségét írhatja elő.

### *III. Fejezet*

## *KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK*

### **6. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások**

#### 7. §

(1) A közterületen vagy magánúton, közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen vagy magánúton, közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Egészségügyi, hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül közterületi kutyafuttató nem alakítható ki.

#### 8. §

A kialakult, 15 évnél régebben fennálló olyan épület esetén, amely egy része, vagy szerkezeti eleme a közterület területébe a megengedett mértéket meghaladóan nyúlik be a meglévő épület megtartásával járó karbantartási építési tevékenység esetén a kialakult állapot jogszerűnek tekintendő, azonban az épület bővítése valamint részleges, vagy teljes bontásával járó építési tevékenység esetén – a rendelet eltérő rendelkezései hiányában – a közterületen, a közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni kizárólag a hatályos előírásoknak megfelelően lehet.

## 7. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

### 9. §

- (1) Közterület alá építményrész kizárólag a Kt-KÖu jelű övezet mentén nyúlhat.
- (2) A terepszint alatt az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként kereskedelmi és szolgáltató építmények is kialakíthatók.
- (3) Az aluljáróból a szomszédos építési övezetekben, valamint övezetekben megvalósuló önálló épületben kialakított, közforgalmú kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységek közvetlen megközelítése kialakítható, mely esetben az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői közterületi telek határán álló határfalon is kialakíthatók, továbbá a külön telken álló építmények terepszint alatt az illetékes szakhatóság által előírt osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílásokkal összekapcsolhatók.<sup>1</sup>

## 8. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

### 10. §

- (1) A szabályozási terven nem közterületként tervezett területeken, amennyiben a szabályozási terv „gyalogút” elemet jelöl, ott a gyalogút nyomvonalán telken belül, vagy épületen keresztül legalább 4,0 m széles területsávban a szabad gyalogos közlekedést időkorlátozás nélkül biztosítani kell. Ez esetben a gyalogút magánútként történő kialakítása megengedett, azonban nem kötelező.
- (2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) A lakóterületi, valamint vegyes építési övezetekben több főépület elhelyezését lehetővé tevő építési övezetekben az egyes főépületek megközelítése céljából magánút a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével abban az esetben alakítható ki, amennyiben azt az adott építési övezet előírása kifejezetten megengedi.
- (4) E rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában a (3) bekezdés szerinti magánút kialakítása az alábbiak szerint engedett:
  - a) magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki;
  - b) a magánút kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
  - c) a magánút telkének minimális szélessége:
    - ca) kiszolgáló út esetén 14 méter,
    - cb) gyalogút esetén 4 méter;
  - d) magánútként 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára is megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

---

1 BP/1002/00468-4/2022 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

## **9. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások**

### **11. §**

(1) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.

(2) A szabályozási terven közterületi övezetben „telek zöldfelületként kialakítandó, vagy megtartandó része” elem alkalmazása esetén a lehatárolt területen

- a) a zöldfelület aránya legalább 50% kell, hogy legyen, mely területébe a szilárd burkolat, valamint a szórt, nem szilárd burkolat nem vehető figyelembe, vagy a fásítottság legalább 50%-os lombkorona fedettséget kell, hogy biztosítson;
- b) az a) pont szerinti zöldfelületi arány megtartása mellett épület elhelyezésével nem járó dísz-, pihenő- és játszókert, kutyafuttató létesíthető.

(3) Ingatlan előtti közterületi növényzav kizárólag a bejutáshoz szükséges mértékben, de legfeljebb a garázs- vagy személykapu szélességében szakítható meg burkolt felülettel.

### *IV. Fejezet*

## *VESZÉLYEZTETETT, VALAMINT KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK*

### **12. §**

A 3. mellékleten feltüntetett védett, valamint korlátozással érintett területeken az egyes érintett ingatlanok hasznosítása a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével történhet.

## **10. Vonalas közműlétesítmények biztonsági övezetével összefüggő korlátozások**

### **13. §**

(1) A meglévő és tervezett közcélú hálózatok és biztonsági övezetei számára közműterületen vagy közterületen kell helyet biztosítani, eltérő esetben azok helyigényét szolgalmi jog vagy közérdekű használati jog bejegyzésével kell fenntartani.

(2) Az egyes közcélú hálózatok, valamint közműlétesítmények biztonsági övezetén belül építményt elhelyezni kizárólag a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével és az adott közmű üzemeltetőjének (üzembentartójának) hozzájárulásával szabad.

## **11. Gyorsvasúti vonal védelmi zónájával kapcsolatos korlátozások**

### **14. §**

A gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája által érintett telkek tervezett beépítése, valamint az érintett telken tervezett mélyépítési munkálatok esetében a metró infrastruktúra sértetlenségét biztosítani kell.

## **12. Világörökségi helyszín területére vonatkozó helyi korlátozások**

### **15. §**

Világörökségi helyszín területén hulladékudvar nem létesíthető.

## *V. Fejezet* **AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

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

#### **16. §**

A „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen – e rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – sem terepszint felett, sem terepszint alatt

- a) új építmény, építményrész nem helyezhető el,
- b) meglévő épület bővítése nem megengedett.

### **14. Az építési hely és a beépítés megengedett módja**

#### **17. §**

(1) Az építési hely meghatározásakor a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezéseinek hiányában, vagy amennyiben a szabályozási tervlap azt „építési hely” elemmel kifejezetten nem jelöli az OTÉK elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírásait kell betartani.

(2) A szabályozási tervlapon „építési határvonal” elem alkalmazása esetén a határvonallal nem szabályozott oldal- valamint hátsókertek méretét az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.

(3) A hátsókert mérete 0,0 m-re csökkenthető

- a) zártosított beépítés esetén ott, ahol a kialakult tűzfalakhoz – a tűzfalak takarása érdekében – indokolt a csatlakozás, valamint
- b) abban az esetben, ha a telek 100 %-os beépítettsége megengedett.

#### **18. §**

(1) Az építési vonal – amennyiben a szabályozási terv „építési vonal” elemmel kifejezetten nem jelöli – megegyezik az utcaszakaszon meglévő beépítés által kialakult építési vonallal.

(2) Az építési vonaltól terepszint alatt el lehet térni, mely esetben az OTÉK terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésére vonatkozó előírásait és a rendelet terepszint alatti beépítésre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

(3) Terepszint felett az építési vonal mentén az épület telek irányába történő hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar kialakítása megengedett, oly módon, hogy az épület hátraléptetése zártosított beépítés esetén a telek oldalhatárától mért, egyéb esetben az építési vonal szélétől mért 5,0 méter széles sávban nem megengedett.



## 19. §

(1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a szabályozás terv másképpen nem jelöli – az építési vonal azonos a meglévő vagy tervezett közterületi telekhatárral.

(2) Zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezetekben – a rendelet eltérő rendelkezése hiányában, vagy amennyiben a szabályozási terv az építési helyet eltérően nem jelöli –

- a) az építési hely előkert határvonala megegyezik az építési vonallal,
- b) az építési hely hátsó építési határvonala
  - ba) az utcai telekhatárokkal szemközti telekhatároktól mérve minimum 6,0 méter távolságra kell, hogy legyen és
  - bb) az oldalsó telekhatároktól mért 3 méteren belül az oldalhatárok mentén csatlakozó beépítéstől legfeljebb 1,5 méterrel térhet el,
  - bc) oldalhatáron nem csatlakozó, meglévő beépítés esetén a bb) pont szerinti távolságot a szomszédos meglévő beépítés hátsó építési határvonalától kell számítani,
  - bd) egyoldali hiányzó csatlakozó beépítés esetén a bb) pont szerinti távolságot mindkét oldalsó telekhatár mentén a meglévő szomszédos beépítés hátsó építési határvonalától kell számítani;
- c) saroktelek esetén az építési hely meghatározása az alábbiak szerint történhet:
  - ca) az építési hely hátsó építési határvonala az utcai telekhatárookra állított merőlegesen mérve legfeljebb 12,0 méter lehet, és
  - cb) az utcai telekhatárokkal szemközti telekhatároktól mérve minimum 6,0 méter kell, hogy legyen, és
  - cc) a csatlakozó szomszédos meglévő épületek hátsó építési határvonalától maximum 1,5 méterrel térhet el, és
  - cd) csatlakozó beépítés, illetve az egyik oldal utcavonali beépítése hiányában az építési hely mélysége – a ba) pont szerinti terület biztosításával – nem haladhatja meg a 12 métert;
- d) azoknál az épületrészeknél, amelyek nem telekhatárra épülnek, az oldalsó telekhatár irányában az oldalkert mérete a szabadon álló beépítésre vonatkozó előírások szerint határozandó meg.

(3) Amennyiben az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik a zárt sorú, beépítési móddal szabályozott építési övezetekben új épület létesítése esetén az épületek zárt sora épületközzel az alábbi esetekben szakítható meg:

- a) amennyiben a szabályozási terv azt külön jelöli;
- b) foghíj telek beépítése esetén, amennyiben a szomszédos meglévő épület huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó oldalhomlokzata a zárt sorú csatlakozást nem, vagy csak részben teszi lehetővé, az új épület vagy épületrész távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb az oda néző homlokzatmagasság felénél, de legalább 4,0 méternél.

## 20. §

Szabadonálló beépítési móddal szabályozott építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv az építési helyet eltérően nem jelöli, vagy a rendelet eltérően nem rendelkezik –

- a) az előkert legkisebb mérete 5,0 m,
- b) az építési hely mélysége az előkert építési határvonalra állított merőlegesen mérve legfeljebb 25,0 méter mélységű lehet,
- c) az oldalkert legkisebb mérete – az épületek közötti előírt legkisebb távolság figyelembevételével – az épület arra néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter,

- d) a hátsókert mérete – az épületek közötti előírt legkisebb távolság figyelembevételével – az épület arra néző átlagos homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6,0 méter.

## **15. A beépítés megengedett mértéke, a telek beépítettségének megállapítása**

### **21. §**

Amennyiben az építési hely által kijelölt terület a megengedett beépítés mértékénél kisebb, ott minden esetben az építési hely által kijelölt terület határozza meg a telek tényleges megengedett beépítési mértékét.

### **22. §**

Meglévő, legalább háromszintes épület esetén a már meglévő személyfelvonó, rámpa korszerűsítése, áthelyezése, felvonó nélküli épületek esetén annak utólagos kialakítása megengedett, mely esetekben a kialakult beépítettség legfeljebb 7 m<sup>2</sup>-el túlléphető.<sup>2</sup>

## **16. Az építhető szintterület meghatározása**

### **23. §**

(1) A szintterületi mutató értéke az általános szintterületi mutató értékből (szmá) és - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető - parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

(2) Az általános szintterületi mutató számítása során az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján, az e rendeletben meghatározott eltérésekkel és kiegészítésekkel kell számítani, melybe a (4) bekezdés figyelembevételével a (3) bekezdés szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket nem kell beszámítani.

(3) A parkolási szintterületi mutató számítása során a parkolási szintterületbe 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) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
- c) a lehajtó és felhajtó rámpa,
- d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
- e) a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár területe, melyek beszámítása 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 szintterületbe.

(4) Amennyiben

- a) a parkolási szintterületi mutató adta szintterület nem kerül teljes egészében kihasználásra, a fennmaradó parkolási célú szintterület az általános szintterületi mutató által biztosított szintterülethez nem adható hozzá többletként,
- b) a parkolási szintterületi mutató adta szintterületet meghaladó mértékben kialakított (2) bekezdés szerinti épületrészek szintterülete az általános szintterületbe számítandók be.

---

<sup>2</sup> BP/1002/00468-4/2022 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

## 24. §

(1) Az építési övezetben meghatározott általános szintterületi mutató érték számításakor az építmény általános bruttó szintterületének meghatározása során

- a) meglévő épületben a terepszint alatt (pinceszinten) lakossági tárolást szolgáló helyiség megléte vagy utólagos kialakítása esetén, annak szintterületét nem kell beszámítani;
- b) a védelem bármely fajtája alá vont épület pinceszintjének hasznosítása esetén a kialakítandó rendeltetéstől függetlenül, annak szintterületét nem kell beszámítani;
- c) az épület egészének hűtését, vagy fűtését szolgáló gépészeti helyiség területe – amennyiben az nem a tetőn, hanem épületen belül kerül kialakításra – figyelmen kívül hagyható;
- d) az e rendelet hatálybalépése előtt használatbavételi engedélyt szerzett meglévő magastetős épület beépítés nélküli tetőterének (padlás) a 33. § (5) bekezdésben megengedett mértékű átépítéssel megvalósuló tetőszerkezet cseréjével járó hasznosítása esetén a tetőtér-beépítéssel létrejövő új építményszint szintterülete az általános szintterület számítása során figyelmen kívül hagyható.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a meglévő épületek esetén az általános bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított helyiség használati módjának megváltozása esetén, azok területével az általános bruttó szintterület megengedett mértéke túlléphető.

### 17. Kialakult építési paraméterekkel szabályozott telkek egyedi előírásai

## 25. §

(1) Az 1. mellékletben az övezeti paramétereknél alkalmazott „K” betűjel a kialakult állapotot jelenti, ahol a (2) bekezdésben foglaltak mellett a meglévő épületek

- a) állagmegóvása,
  - b) átalakítása,
  - c) felújítása,
  - d) korszerűsítése
- megengedett.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt építési tevékenységeken túl

- a) meglévő épület bővítése kizárólag abban az esetben megengedett, amennyiben a rendelet vonatkozó egyéb előírásai azt lehetővé teszik,
- b) meglévő épület bontása kizárólag abban az esetben megengedett, amennyiben az épület nem áll egyedi védelem alatt.

(3) Az 1. mellékletben a „K” betűjel után zárójelben álló más betűjel vagy szám, a kialakult beépítés teljes bontását követően új épület létesítésekor figyelembe veendő paramétert jelenti.

(4) Az 1. mellékletben, amennyiben a „K” betűjel után a (3) bekezdés szerinti zárójeles érték nem szerepel, úgy a kialakult beépítés teljes bontását, vagy megsemmisülését követően új épület létesítése esetén

- a) amennyiben a szabályozási terv építési hely, vagy építési határvonal elem alkalmazásával rajzosan nem jelöli az építési hely a korábban elbontott épület helyével, tervezett szabályozási vonal esetén a szabályozás végrehajtását követően a korábban elbontott épület építési telek területére eső területével azonos,
- b) a telek beépítettsége nem lehet nagyobb a szomszédos ingatlanok kialakult átlagos beépíttségénél, és nem haladhatja meg az OTÉK adott területfelhasználásra meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértékét,

- c) a telken biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke az OTÉK-ban az adott területfelhasználásra meghatározott legkisebb zöldfelület mértéke,
- d) a beépítési magasság nem lehet magasabb
  - da) a szomszédos telkeken lévő meglévő főépületek beépítési magasságainak átlagánál, zárt sorú beépítésű területen a meglévő csatlakozó főépületek párkánymagasságainak átlagánál,
  - db) még beépítetlen szomszédos építési telek esetén az utcában az adott tömbszakaszon kialakult épületek beépítési magasságainak átlagánál, zárt sorú beépítésű területen az utcában meglévő épületek párkánymagasságainak átlagánál.

(5) A szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, vagy javasolt telekalakítás végrehajtható, mely esetben a kialakult paramétereket az új telekviszonyokra kell értelmezni.

## 26. §

(1) Amennyiben a kialakítható legkisebb telekméret „K” kialakult betűjellel szabályozott – az építési övezet eltérő vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – telekalakítás kizárólag a szabályozási terven javasolt telekhatár, valamint javasolt megszüntetőjel elemmel jelölt esetekben, és azoknak megfelelően engedett.

(2) Amennyiben a megengedett legnagyobb beépítettség „K” kialakult betűjellel szabályozott ott – amennyiben az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik – a beépítettség kizárólag az alábbi esetekben növekedhet:

- a) az épületek utólagos külső hőszigetelése esetén, mely esetben a hőszigetelés megvalósítását követően a kialakult beépítési mértéknek a hőszigetelést követő érték tekintendő;
- b) amennyiben a szabályozási terv építési hely elem alkalmazásával a bővítésre lehetőséget biztosít, mely esetben a bővítés megvalósítását követően a kialakult beépítési mértéknek a bővítést követő érték tekintendő;
- c) meglévő beépítés esetén az udvar utólagos lefedésének megvalósítása esetén;
- d) a 22. § szerinti esetekben és mértékben.

(3) Amennyiben a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke „K” kialakult betűjellel szabályozott – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában –

- a) a beépítési magasság – a b) pont szerinti kivétellel – nem növekedhet;
- b) meglévő magastetős épület tetőszerkezetének átalakítása, vagy - amennyiben a rendelet arra lehetőséget biztosít – meglévő lapostetős épületen magastető létesítése esetén
  - ba) zárt sorú beépítésű épület esetén a kialakult utcai homlokzatmagasság,
  - bb) szabadonálló beépítésű épület esetén a kialakult homlokzatmagasságok kizárólag műszaki szükségességből és építészeti szempontból indokolt mértékben, de legfeljebb 1,0 m-rel növelhető, mely esetben a bővítést követően kialakuló beépítési magasság tekintendő kialakult értéknek,
- c) új épület létesítése, meglévő épület bővítése esetén zárt sorú beépítési móddal szabályozott telken az új épület, épületrész párkánymagassága nem lehet magasabb a szomszédos meglévő csatlakozó főépület párkánymagasságánál, vagy még beépítetlen szomszédos építési telek esetén az utcában kialakult párkánymagasságok átlagánál;
- d) az I. párkánymagassági kategória területén a párkánymagasság a b) pont szerinti esetekben és mértékben kizárólag abban az esetben növekedhet, amennyiben a kategória területére vonatkozó egyéb előírások azt lehetővé teszik,
- e) az a)-c) pontoktól eltérni kizárólag a településképi védelméről szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint, a településképi követelmények érvényre juttatása érdekében,

legfeljebb egy építményszinttel lehet, amennyiben a rendelet egyedi magassági paraméterekkel szabályozott telkekre vonatkozó előírásai azt megengedik.

(4) Amennyiben az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke „K” kialakult betűjellel szabályozott – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – az érték kizárólag a telek e paragrafus szerint meghatározott beépítési paraméterei által biztosított bővíthetőség szerinti, valamint a rendelet 22. alcíme által a kialakult beépítési paraméterekkel szabályozott meglévő épületekre biztosított bővítés mértékével emelkedhet.

(5) Amennyiben a legkisebb zöldfelület mértéke „K” kialakult betűjellel szabályozott – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában, valamint a belső udvar utólagos lefedésének, vagy beépítésének eseteit kivéve –

- a) a telken meglévő zöldfelület mértéke nem csökkenhet,
- b) amennyiben a beépítés legnagyobb mértéke „K” kialakult betűjellel szabályozott, úgy a beépítettség esetleges növekedésének mértékének legalább 50%-ával a kialakult zöldfelület mértékét is növelni kell.

## **18. Belső udvar utólagos lefedésére vonatkozó előírások**

### **27. §**

(1) Belső – nem légudvarként funkcionáló – udvar, átrium utólagos lefedésével aula kialakítása (a továbbiakban: udvarlefedés) kizárólag az alábbi esetekben – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – megengedett:

- a) intézményi, iroda, valamint szállás rendeltetésű körülépített belső udvaros beépítésű épület esetén, vagy
- b) azon körülépített belső udvaros beépítésű lakóépület esetén, amely legfeljebb kétszint plusz tetőtér szintszámú és a belső udvar területe nem éri el a 100 m<sup>2</sup>-et.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lefedés abban az esetben valósítható meg, amennyiben

- a) a lefedendő udvarban megőrzésre érdemes fás növényzet nem található,
- b) a lefedés, beépítés az érintett helyiségek, használatát nem korlátozza, valamint biztosítani lehet, hogy azok továbbra is megfeleljenek a hatályos építési előírásoknak.

(3) Udvarlefedés – függetlenül attól, hogy a lefedés hány építményszintet foglal magába – csak üvegtetős, vagy egyéb átlátszó szerkezetű megoldással, átszellőztetett módon létesíthető.

(4) Udvarlefedés megvalósítása esetén

- a) az utólag lefedett udvar területével a terepszint alatti és feletti megengedett beépítési mérték, valamint az általános szintterületi mutató értéke túlléphető,<sup>3</sup>
- b) a biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke, kialakult paraméterrel szabályozott zöldfelületi mutató esetén a meglévő zöldfelület nagysága a lefedett udvar területén megszűnő zöldfelület méretével csökkenthető.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> BP/1002/00468-4/2022 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

<sup>4</sup> BP/1002/00468-4/2022 iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

## 19. Egyedi magassági paraméterekkel szabályozott telkek előírásai

### 28. §

A rendelet a Budai Vár területén a jellegzetes karakter megőrzése céljából az 1. mellékletben a beépítési magassági paramétereknél „TK” betűjelet alkalmaz, mely esetén – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezéseit figyelembe véve – a meglévő beépítés magassági paramétereinek megváltoztatása a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt illeszkedési szabályok szerint történhet.

### 29. §

(1) A szabályozási terven az „I. párkánymagassági kategória” területén található telkek esetén

- a) az épület építményrészei a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telkek irányába emelkedő 45 fokos – műemlék esetén, amennyiben az eredeti tetőszerkezet azt indokolja 60 fokos – ferde síkon és az e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok) kizárólag a b) pont szerinti esetekben és mértékben nyúlhatnak túl;
- b) épületrész az a) pont szerinti magassági síkok fölé való túlnyúlása az alábbiak szerint engedett:
  - ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
  - bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
  - bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható, továbbá a ferde magassági térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 méter;

(2) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok az alábbi esetekben figyelmen kívül hagyhatók:

- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a Duna-parti épületsort is,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

(3) Az „I. párkánymagassági kategória” területén kialakult „K” párkánymagassági paraméterrel szabályozott övezetekben a párkánymagasság megállapítása az alábbiak szerint történhet:

- a) a legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének figyelembevételével
  - aa) 10 méternél kisebb átlagos szélességű utcák mentén az adott tömb érintett teleksora előtti közterület szélességének 1,7-szerese, de legfeljebb 16,0 m,
  - ab) legalább 10,0 m, de 12,0 métert el nem érő átlagos szélességű utcák mentén az adott tömb érintett teleksora előtti közterület szélességének 1,6-szorosa, de legfeljebb 17,0 m,
  - ac) legalább 12,0 m, de 20,0 métert el nem érő átlagos szélességű utcák mentén legfeljebb 21,0,
  - ad) 20 méter, vagy annál nagyobb átlagos szélességű utcák mentén legfeljebb 24,0 m lehet, és
- b) az épület párkánymagassága nem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.

(4) A (3) bekezdés szerinti megengedhető legnagyobb párkánymagasságtól el lehet térni, ha

- a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága meghaladja a megengedett értéket, és

- b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
- (5) A (4) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (4) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
- (6) A Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek kialakult párkánymagassága a (2) bekezdésben foglalt eseteket kivéve nem emelkedhet.

### 30. §

- (1) A szabályozási terven a „III. párkánymagassági kategória” területén található telkek esetén
- a) az épület építményrészei a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő legfeljebb 60 fokos ferde síkon és az e metszéspont felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok) kizárólag a b) pont szerinti esetekben és mértékben nyúlhatnak túl;
- b) épületrész az a) pont szerinti magassági síkok fölé való túlnyúlása az alábbiak szerint engedett:
- ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
- bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
- bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható;
- (2) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok az alábbi esetekben figyelmen kívül hagyhatók:
- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

## 20. Zártsorú beépítési móddal szabályozott telkek kedvezményes beépítési paramétere

### 31. §

A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezetekben saroktelkek esetén legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő mértékig (terület-hányadra), kialakult szabályozás esetén a teljes telekterület mértékig az alábbi kedvezményes beépítési paraméterek alkalmazhatók:

- a) megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5%-al növekedhet,
- b) az általános szintterületi mutató által meghatározott szintterület legfeljebb az a) pont szerinti beépítettség-növekmény igénybevétele esetén, a beépítettség növekedéséből adódó szintterület nagyságával növekedhet,
- c) az a) pont szerinti kedvezményes érték igénybevétele esetén kialakítandó legkisebb zöldfelület nagysága legfeljebb 10%-al csökkenthető.

## 21. Épületek szintszámának meghatározása

### 32. §

(1) Amennyiben a szabályzási terv a meghatározott szintszámot terepszint felett rögzíti, úgy a telken elhelyezhető szintek számát az utcai terepcsatlakozáshoz viszonyítottan kell értelmezni.

(2) Zárt sorú beépítési móddal szabályozott telken új építés esetén a földszint legalább 4,0 m, az emelet legalább 3,0 m szintmagasságú kell legyen, továbbá a tetőtéri térfal magassága legfeljebb 1,5 m lehet.

## 22. Bővítés, emeletráépítés

### 33. §

(1) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét, valamint térfogatát növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek és előírások keretei között lehetséges.

(2) Kialakult építési paraméterekkel szabályozott meglévő épület emeletráépítéssel történő bővítése – a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – kizárólag a szabályozási terven „Emeletráépítéssel bővíthető meglévő épület” elemmel jelölt épületeken engedhető.

(3) Kialakult építési paraméterekkel szabályozott meglévő épület magastetővel történő bővítése és a tetőtér beépítése – a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – kizárólag a szabályozási terven „Új magastető létesítésével és a tetőtér beépítésével bővíthető meglévő épület” elemmel jelölt épületeken engedhető.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti esetekben meglévő zárt sorú beépítésű magastetős épületen emeletráépítéssel, valamint tetőszerkezet-cserével járó új magastető létesítése az alábbiak szerint engedett:

- a) az új tetőszerkezet gerincmagassága magastetős szomszédos csatlakozó épület esetén a magasabb szomszédos épület tetőgerincének magasságától legfeljebb 1,0 méterrel térhet el,
- b) az utcai párkánymagasság megváltoztatása a rendelet egyes párkánymagassági kategóriákra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével történhet,
- c) az udvari homlokzat magassága legfeljebb 2,5 méterrel emelkedhet, amennyiben az épület kizárólag udvari homlokzattal rendelkező lakásainak OTÉK szerinti benapozottsági adottságai a továbbiakban is teljesülnek, kivéve azon kialakult lakásokat, ahol a benapozottság jelenleg sem biztosított.
- d) a tetősík alatt építményszint kialakítható.

(5) A (2) és (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó kialakult építési paraméterekkel szabályozott meglévő magastetős épület tetőszerkezetének térfogat-változást eredményező átalakítása vagy az eredeti tetőszerkezet bontását követően új magastető létesítése és beépítése az alábbiak figyelembevételével engedett:

- a) az utcai párkánymagasság, valamint az utcai homlokzatmagasság legfeljebb 1,0 m-el emelkedhet, amennyiben a rendelet egyes párkánymagassági kategóriákra vonatkozó rendelkezései az emelkedést lehetővé teszik,
- b) az új tetőszerkezet gerincmagassága legfeljebb az a) pont szerinti lehetséges párkánymagasság növekedésnek mértékével növelhető.

(6) Az eredeti tervekkel igazolt tetőidom visszaépítése a rendelet alkalmazása szempontjából meglévő tetőnek, (tetőtérnek) tekintendő.



### 34. §

(1) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő bővítése megengedett az építési övezetre vonatkozó egyéb beépítési paraméterek megtartása mellett.

(2) Az építési helyen alapterületének egy részével kívül álló, vagy egyéb okok miatt bontandónak ítélt meglévő épület felújítható, korszerűsíthető és átalakítható, de nem bővíthető.

## 23. Lakások kialakítására vonatkozó előírások

### 35. §

(1) Pinceszinten új lakó rendeltetés nem helyezhető el, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem lehet.

(2) Lakás célú önálló rendeltetési egység alapterületének a nettó 30 m<sup>2</sup>-t meg kell haladnia.

(3) Új lakás célú önálló rendeltetési egység kialakítása abban az esetben engedett, amennyiben a közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya az OTÉK előírásainak megfelelően biztosított.

## 24. Terepszint alatti beépítés szabályai

### 36. §

(1) A terepszint alatti építési hely – amennyiben az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik, vagy a szabályozási terv nem jelöli – az e paragrafusban foglaltak figyelembevételével

- a) a terepszint alatti előkerti építési határvonal azonos a terepszint feletti építési hely előkerti építési határvonalával
- b) a c) pontban foglalt kivétellel a terepszint alatti oldal- és hátsókeretek mérete 1,0 méter
- c) zárt sorú beépítési móddal szabályozott telkek esetén a terepszint alatti oldal- és hátsókeretek mérete 0,0 m.

(2) A terepszint alatt a terepszint feletti elő-, oldal- és hátsókeret területén az eredeti terepszinttől 4,5 méternél mélyebb padlóvonalú szint nem alakítható ki.

(3) Terepszint alatt az eredeti terepszinttől 7,0 méternél mélyebb padlóvonalú szint nem alakítható ki.

(4) A terepszint alatti beépítést úgy kell kialakítani, hogy a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület kialakítására vonatkozó előírások teljesüljenek.

(5) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

## 25. Állattartó építmények, létesítmények elhelyezésének szabályai

### 37. §

A területen haszonállat-tartó, valamint állattenyésztési célra szolgáló épület, építmény nem helyezhető el, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem lehet.

## **26. Üzemanyagtöltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás, autómosó, önálló parkolási létesítmény létesítésének szabályai**

### **38. §**

- (1) Új üzemanyagtöltő állomás önállóan nem, csak más főrendeltetésű épületen belül, annak részeként – a katasztrófavédelmi követelmények teljesülése mellett – létesíthető.
- (2) Elektromos gépjármű töltőállomás a műszakilag minimálisan szükséges mérettel minden üzemanyagtöltő állomáson és közterületi parkoló területén elhelyezhető.
- (3) Új autómosó elhelyezése – amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik – kizárólag üzemanyagtöltő állomás területén megengedett.
- (4) Önálló parkolóház létesítése nem megengedett, terepszint alatti önálló parkolóépítmény létesítése abban az esetben engedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

## **27. Támfalak, támfalépítmények és feltöltések**

### **39. §**

- (1) Támfalépítmény meglévő támfalba abban az esetben létesíthető, ha
  - a) az eredeti támfalmagasság legfeljebb 0,5 m-rel történő megemelésével kialakítható, és
  - b) az eredeti rendezett terepszint legfeljebb 1,0 m-rel változik meg.
- (2) Támfalépítmény új támfalban oly módon létesíthető, ha az a bejárat kivételével teljes terjedelemben a terepszint alá kerül. Saroktelek esetében a bejárat és egy további, támfalként kialakított fal létesíthető.
- (3) A támfalak, illetve támfalépítmények esetén a megfelelő leesés-gátlást minden esetben biztosítani kell.

## **28. Tereprendezés**

### **40. §**

- (1) A terület 5%-nál nagyobb átlaglejtésű telkein a telek természetes terepszintjét – a (2) bekezdésben foglaltakat is figyelembe véve – 1,0 méternél nagyobb mértékben végleges jelleggel megváltoztatni csak abban az esetben szabad, ha az megfelel a talajmechanikai, hidrogeológiai és barlangtani viszonyoknak.
- (2) A telekhatártól mért 1,0 m széles sávban a telek természetes terepszintjét megváltoztatni nem szabad.

## **29. Melléképítmények**

### **41. §**

- (1) A területen – az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

- c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) zászló tartó oszlop
- helyezhető el.

(2) E rendelet alkalmazásában a gépjármű tárolás céljára szolgáló építmény melléképítménynek minősül.

#### **42. §**

(1) A területen 100 m<sup>3</sup>, vagy 100 m<sup>3</sup>-nél nagyobb térfogatú, nem közcélú, víz-, fürdőmedence nem létesíthető.

(2) 100 m<sup>3</sup>-nél kisebb térfogatú, nem közcélú, víz-, fürdőmedence kizárólag az arra geotechnikailag alkalmas területen, a talajmechanikai adottságoknak megfelelő műszaki megoldással létesíthető.

#### **43. §**

(1) Új épület létesítése esetén gépjárműtároló kizárólag a főépületen belül, vagy melléképítményként a főépülettel egybeépített módon helyezhető el.

(2) Meglévő épülethez gépjármű tárolást szolgáló melléképítmény utólagosan kizárólag az épülettel egybeépített módon helyezhető el.

(3) A területen sorgarázs sem önállóan, sem épületben (támfalban) nem helyezhető el.

### **30. Egyéb építmények**

#### **44. §**

(1) Sportpályák, sportterületek időszakos sátor-lefedése, sportsátor létesítése esetén a sátorszerkezet magassága legfeljebb 14,0 m lehet.

(2) Épület hűtését, valamint fűtését szolgáló gépészeti berendezés, kültéri gépészeti egység utólagosan kizárólag a főépülettel egybeépített módon, a szomszédos telekhatártól legalább 5,0 méterre helyezhető el.

#### **45. §**

Helikopter-leszállóhely kizárólag katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, valamint államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető, egyéb rendszeres forgalom számára nem.

## *VI. Fejezet* **KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

### **31. A közművesítésre vonatkozó általános előírások**

#### **46. §**

(1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása csak teljes közműellátás biztosításával oldható meg.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás) és elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(3) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) a közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál közforgalmú út és magánút esetén egyaránt gondoskodni kell:

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani;
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6) Területfeltáró közút – a közművek elhelyezhetősége miatt – 8 m-nél kisebb szabályozási szélességgel nem alakítható ki.

(7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a korszerű közműfektetés lehetőségét figyelembe véve, a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 m feletti, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
- b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,

(8) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

## **32. Vízellátásra és szennyvízelvezetésre vonatkozó előírások**

### **47. §**

(1) Új közüzemű vízhalozat kizárólag a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Teljes közműellátáshoz a közcsatorna hálózatra való csatlakozás kiépítése kötelező, a területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.

### **48. §**

A kutak, a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvizet – a tisztítatlan és a tisztított szennyvizet egyaránt – közvetlen talajba szikkasztani a kerület teljes területén tilos.

## 49. §

- (1) Új szennyvízcsatorna, vagy csatorna-szakasz csak elválasztott rendszerűként valósítható meg, amennyiben ennek műszaki feltételei adottak.
- (2) Új szennyvízátemelő műtárgyat csak búzzárral és zajvédelemmel ellátva lehet építeni.
- (3) A meglévő szennyvízátemelő műtárgyak hatásterülete:
  - a) amennyiben hatásvizsgálat rendelkezésre áll, az abban meghatározott védőtávolság;
  - b) amennyiben az a) pont szerinti hatásvizsgálat nem áll rendelkezésre
    - ba) védelem nélküli műtárgy esetén 150 m;
    - bb) búzzárral ellátott műtárgy esetén 20 m.
- (4) A (3) bekezdés szerinti hatásterületen belül
  - a) hatásvizsgálat rendelkezésre állása esetén új építési szándék, meglévő rendeltetés módosítása a hatásvizsgálatban meghatározottak alapján lehet;
  - b) hatásvizsgálattal nem rendelkező telek esetén új építés, meglévő rendeltetés módosítása nem megengedett.

## 33. Vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 50. §

- (1) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (2) A telkek beépítésekor, a tereprendezés során a telek felszíni és felszín alatti vízvezetési tulajdonsága – kiváltképpen a meredek, csúszásveszélyes területek esetén – nem lehet rosszabb a tereprendezés előtti állapotnál.

### 51. §

- (1) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartásáról telken belül záportározót (árvízcsúcs-csökkentő tározót) kell létesíteni az e paragrafusban meghatározottak figyelembe vételével.
- (2) A záportároló méretét – amennyiben a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője további többletkapacitást nem ír elő – úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> tető- és burkolt felület növekményenként minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell létesíteni.
- (3) A záportározó 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, valamint a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által előírtak teljesülnek.
- (4) A rendelet alkalmazása szempontjából a lakossági locsolási, vagy egyéb vízgazdálkodási célra gyűjtött csapadékvíz tárolására szolgáló tartály, ciszterna nem azonos a záportározóval, a záportározó leürítését a csapadék-esemény után a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően meg kell oldani.

## 52. §

Felszín alatti beépítéssel a felszín alatti vizek áramlási útját nem szabad elzárni, a vizek továbbvezetését meg kell oldani, oly módon, hogy az elvezetett víz az ingatlan környezetében lévő beépítést ne veszélyeztesse, és használatában, valamint hasznosításában ne korlátozza.

### *VII. Fejezet*

## *A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI*

## 53. §

(1) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a (2) bekezdésben meghatározottak szerinti mértékben, az e rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.

(2) Új építmény létesítése, meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén

- a) a területen a b) és c) pontokban rögzített esetek kivételével az OTÉK szerint számított személygépkocsi számának legalább az 50%-át kell teljesíteni,
- b) a területen lakás, szálláshely, raktár és új építményben a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetén az OTÉK szerint számított személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani,
- c) a Budai Vár területén a b) pontban előírtakon túl iroda funkció és egyéb önálló rendeltetési egység esetén is az OTÉK szerint számított személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.

(4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.

(5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt övezeteken elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

## 54. §

(1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – a (4) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül, egyéb esetben 500 m-en belüli parkoló építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedély igénybevételére – az e rendeletben meghatározottak szerint – van mód.

(3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának lehetőségeit a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló helyi rendelet szabályozza.

(4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől a parkolóhely-létesítési kötelezettségről szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:

- a) meglévő épület átalakításánál, bővítésénél, ha a teleknek önálló, személygépjármű behajtására alkalmas bejárata nincsen, valamint az átalakítással, bővítéssel összefüggésben a telekre való

- be- és kihajtás műszaki szempontból nem alakítható ki, vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
- b) a telken értékvédelem bármely fajtája alá vont épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-  
létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését.

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### **34. Az építési övezeti előírások alkalmazása**

#### **55. §**

- (1) Az övezeti jel által meghatározott építési övezetek szabályozási paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt kormányberuházás esetén, az érintett területre vonatkozó kormányrendeletben (e rendelet alkalmazásában a továbbiakban: vonatkozó Kormányrendelet) meghatározott szabályozási előírások és beépítési paraméterek alkalmazandók azzal, hogy a vonatkozó Kormányrendeletben nem szabályozott kérdésekben e rendelet előírásait kell alkalmazni.

### **35. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások**

#### **56. §**

- (1) Új épület létesítése, meglévő épület beépítettséget növelő bővítése esetén az építési helyen kívül található fákat meg kell tartani.
- (2) A telek zöldfelülettel borított területét egyszerre gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzettel kell kialakítani, ahol minden 100 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (3) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, a növényzetet károsító célra nem használható.
- (4) A 2. mellékleten „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területen a meglévő növényzetet és faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell.

## *VIII. Fejezet* **LAKÓTERÜLETEK**

### **36. Lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

#### **57. §**

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén lakás és közös helyiség nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben engedett, ha az a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja, és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (2) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.

### **37. Nagyvárosias lakóterület általános előírásai (Ln)**

#### **58. §**

Az Ln jelű építési övezetek területén

- a) 2.500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetésű épület, épületegyüttes nem helyezhető el;
- b) a pince-, földszint és első emeleti szinteken kialakított kereskedelmi rendeltetés összes bruttó szintterülete telkenként legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> lehet.

### **38. Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)**

#### **59. §**

- (1) Az Ln-1/I/01 jelű építési övezetben a 7221, 7246/2 hrsz telken a meglévő beépítés beépítettségét növelő bővítése nem megengedett.
- (2) Az Ln-1/I/02 jelű építési övezetben a 7342 hrsz. telek jelenlegi beépítettsége, általános szintterülete, magassága terepszint felett nem növelhető.
- (3) Az Ln-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

#### **60. §**

- (1) Az Ln-2/I/02 jelű építési övezetben a 7121/1 és 7121/2 hrsz ingatlanok egyesítése esetén az 1. melléklet szerinti építési paramétereket a „telek zöldfelületként kialakítandó, vagy megtartandó része” elemmel jelölt terület méretével csökkentett telekterületre kell számítani, továbbá a jelölt terület a biztosítandó legkisebb zöldfelület arányába nem számítható bele;
- (2) Az Ln-2/I/04 jelű építési övezetben
  - a) kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, szociális, kulturális rendeltetésű önálló épület létesíthető;
  - b) az a) pontban megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki;
  - c) több főépület is létesíthető;
  - d) az építési hely a telek teljes területe.
- (3) Az Ln-2/I/07 jelű építési övezetben kizárólag vendéglátó rendeltetés létesíthető.
- (4) Az Ln-2/I/08 jelű építési övezetben
  - a) a megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó meglévő épület további beépítettséget növelő bővítése – az utólagos külső hőszigetelést kivéve – nem megengedett;
  - b) új épület létesítése esetén a Tigris utca menti épületrész az utca járdaszintjéhez viszonyítottan legfeljebb két szintet tartalmazhat;
  - c) az 1. melléklet szerinti építési paramétereket a be nem építhető terület méretével csökkentett telekterületre kell számítani.
- (5) Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.



**40. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)**

**61. §**

- (1) Az Lk-1 jelű építési övezetek területén 1500 m<sup>2</sup> nettó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetésű épület, épületegyüttes nem helyezhető el.
- (2) Az Lk-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

**62. §**

- (1) Az Lk-1/I/01 jelű építési övezetben
- a) a Szabó Ilonka utca 6-18. szám közötti utcaszakaszon a meglévő támfal megtartandó;
  - b) új épület létesítése esetén legfeljebb a szabályozási tervlapon feltüntetett szintszámú épület helyezhető el a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének kialakult szabályozási előírásainak figyelembevételével;
  - c) a 6725/2 és 6736 hrsz. telkeken az 1. melléklet szerinti építési paramétereket a „telek zöldfelületként kialakítandó, vagy megtartandó része” elemmel jelölt terület méretével csökkentett telekterületre kell számítani, továbbá a jelölt terület a biztosítandó legkisebb zöldfelület arányába nem számítható bele.
- (2) Az Lk-1/I/02 jelű építési övezetben
- a) két főépület is létesíthető,
  - b) a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság a Szabó Ilonka utca felé 13,5 m lehet.
- (3) Az Lk-1/I/04 jelű építési övezetben
- a) az előkert mérete 0,0 m,
  - b) egy telken több fő rendeltetésű épület is létesíthető,
  - c) a Lovas út mentén az épületek szabadonálló beépítési mód szerint is elhelyezhetők,

**41. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)**

**63. §**

- (1) Az Lk-2 jelű építési övezetek területén 1.500 m<sup>2</sup> nettó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) Az Lk-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

**64. §**

- (1) Az Lk-2/I/01 jelű építési övezetben
- a) meglévő épület esetén az elő-, oldal-, valamint hátsó kert mérete kialakulnak tekintendő, vagyis az építési hely megegyezik az épület által elfoglalt hellyel;
  - b) meglévő épület bontását követően új épület létesítése esetén, amennyiben a szabályozási terv azt eltérően nem jelöli –

- ba)* a legkisebb előkert mérete megegyezik az utcaszakaszon lévő két szomszédos meglévő beépítés kialakult előkerti építési határvonalainak átlaga által meghatározott előkert méretével,
- bb)* az oldal- és hátsókert mérete az 1. melléklet szerint az övezetben meghatározott beépítési módnak megfelelően, a rendeletnek az építési hely és a beépítés megengedett módja meghatározására vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(2) Az Lk-2/I/03 jelű építési övezetben

- a)* a 7384/2 hrsz ingatlanon a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen a meglévő épület megtartható, jó karban tartható, de bővítése nem megengedett;
- b)* az 5188/1, 5188/2, 5185/1 és 5185/2 hrsz. telkek beépítése esetén ikres beépítési mód alkalmazandó.

(3) Az Lk-2/I/07 jelű építési övezetben

- a)* telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévő épület használati módját megváltoztatni, közterületet alakítani a vonatkozó Kormányrendelet alapján lehet;
- b)* az a) pont szerinti építési tevékenységek megvalósulását követően bármely építési tevékenység esetén az építési övezet területére minden beépítési határérték tekintetében a rendelet kialakult építési paraméterekkel szabályozott telkek egyedi előírásait kell alkalmazni.

(4) Az Lk-2/I/08 jelű építési övezetben

- a)* a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő épületek elhelyezhetők,
- b)* az a) pont szerinti kiegészítő épületek építési helyen belüli elhelyezése, valamint a meglévő fő rendeltetésű épület építési helyen belüli bővítése a telken kialakult beépítési mód és a szomszédos telken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb telepítési távolságok figyelembevételével történhet.

## *X. Fejezet*

### *VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLETE*

#### **65. §**

(1) A Vt-V jelű építési övezetek területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a)* lakó,
- b)* igazgatási, iroda,
- c)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e)* kulturális, közösségi szórakoztató,
- f)* sport.

(2) A Vt-V jelű építési övezetek területén 1.500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetés kialakítása sem új, sem meglévő épületben nem megengedett.

(3) A Vt-V jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

#### **66. §**

(1) A Vt-V/I/01 jelű építési övezet a Budai Vár Polgárvárosának kialakult, védett területén található telkeinek építési övezete, ahol

- a)* bruttó 500 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetés nem alakítható ki;

- b) lakóépületben igazgatási, iroda, szállás, oktatási, szociális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés nem alakítható ki;
- c) az övezetben nem megengedett meglévő rendeltetés nem bővíthető;
- d) telket alakítani csak a szabályozási terven javasolt telekhatár, valamint javasolt megszüntetőjel elemmel jelölt esetekben, és azoknak megfelelően lehet;
- e) a telek kialakult beépítési paraméterei – az övezeti előírás eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – meglévő épület bontását követően új épület létesítése esetén sem haladhatja meg a bontás előtti kialakult mértéket.
- f) telken belüli meglévő zöldfelületek megszűnését okozó módon új felszíni, valamint térszín alatti gépjárműtároló telken belül nem létesíthető;
- g) a 6519 hrsz. telken
  - ga) a megengedett legnagyobb beépítettség 75% lehet,
  - gb) a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 11,0 m lehet,
  - gc) a legkisebb biztosítandó zöldfelület legalább 10% kell, hogy legyen
  - gd) az általános szintterületi mutató értéke 2,15;

(2) A Vt-V/I/02 jelű építési övezet területén

- a) telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévő épület használati módját megváltoztatni, közterületet alakítani a vonatkozó Kormányrendelet alapján lehet;
- b) az a) pont szerinti építési tevékenységek megvalósulását követően
  - ba) az építési telkekre a rendelet Vt-V/I/01 jelű építési övezetre vonatkozó előírásait és beépítési paramétereit,
  - bb) a köztulajdonú közúti, valamint kerékpáros és gyalogos közlekedésre szánt közterületi telkekre a rendelet közterület alakítására, valamint a közlekedési területekre vonatkozó előírásait,
  - bc) a köztulajdonú zöldterületekre a rendelet közterület alakítására, valamint a zöldterületekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(3) A Vt-V/I/03 jelű építési övezetben

- a) a 14133 hrsz. telken mélygarázs létesítése abban esetben megengedett, amennyiben a terepszint alatti létesítmény zárófödéme legalább 41-80 cm termőréteg vastagságú intenzív zöldtetőként van kialakítva;
- b) 7169 hrsz. telken új épület létesítése esetén
  - ba) a megengedett párkánymagassági érték keretén belül terepszint felett legfeljebb 6 szint plusz tetőtér alakítható ki,
  - bb) a parkolásra fordítható szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,0;
- c) a 7079 hrsz. telken a meglévő épület Krisztina krt. 34. sz. 7078/1 hrsz. felé csatlakozó F+1 emeletes részének bővítése emeletráépítéssel, valamint tetőtérbeépítéssel legfeljebb a csatlakozó Krisztina krt. 34. sz. 7078/1 hrsz. párkánymagasságához igazodó módon megengedett, mely esetben az udvari földszintes beépítés megtartható;
- d) a 7591 hrsz. telken
  - da) terepszint felett a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 65%,
  - db) a biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%;
- e) a 7604 hrsz. telken a meglévő épület bővítése nem megengedett, új épület létesítése esetén az épület
  - ea) kizárólag a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el és
  - eb) homlokvonala a szomszédos épületek utcai homlokvonalát követve – a szabályozási terven is jelölt építési vonalon – helyezhető el;
- f) a 7614/13 hrsz. telken

- fa)* a meglévő terepszint alatti beépítés zárófödémén kialakított zöldtetőt közhasználatra átengedett zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani,
- fb)* a felszín feletti beépítés tovább nem növelhető;

(4) A Vt-V/I/04 jelű építési övezet területén

- a)* telket alakítani, új épületet létesíteni, meglévő épület használati módját megváltoztatni, közterületet alakítani vonatkozó Kormányrendelet alapján lehet;
- b)* az a) pont szerinti építési tevékenységek megvalósulását követően az övezet területére a rendelet Vt-V/I/05 jelű építési övezetre vonatkozó előírásait és beépítési paramétereit kell alkalmazni.

(5) A Vt-V/I/05 jelű építési övezetben a 14386 hrsz. telken az építési helyen belül újonnan kizárólag fedett terasz kialakítását szolgáló, négy oldalról nyitott, lábakra állított építmény helyezhető el, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m lehet.

## *XI. Fejezet*

### *VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLETEK*

#### **42. Intézményi területek általános előírásai (Vi)**

##### **67. §**

(1) A Vi jelű építési övezetek telkein - amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az intézményi területen megengedett rendeltetéseken túl az alábbi rendeltetések és épületek helyezhetők el:

- a)* a megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki,
- b)* más lakás abban az esetben alakítható ki, amennyiben az övezeti előírások azt kifejezetten megengedik;

(2) A Vi jelű építési övezetek területén legfeljebb 1.500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetésű épület helyezhető el.

#### **43. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)**

##### **68. §**

(1) A Vi-1/I/01 jelű építési övezetben legfeljebb 1 db, 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű építmény helyezhető el.

(2) A Vi-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.

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

##### **69. §**

A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

*XII. Fejezet*  
**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**45. Nagykiterjedésű rekreációs célú terület (K-Rek)**

**70. §**

(1) A K-Rek/I jelű építési övezetekben – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) kereskedelem, szolgáltatás, szállás
- b) sport,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) szociális rendeltetés,
- e) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás ingatlanonként,
- f) a fő rendeltetést kiszolgáló iroda.

(2) A K-Rek jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

**46. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)**

**71. §**

(1) A K-Közl jelű építési övezetek területén elsősorban nagyobb helyigénnyel és létesítmény-feltételekkel rendelkező közlekedéshez kapcsolódó építmények, létesítmények, műtárgyak helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben az – (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken és építményeken túl – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) a közösségi közlekedést és közösségi parkolást (P+R, B+R) szolgáló rendeltetés,
- b) önálló parkolási létesítmény,
- c) kereskedelem, szolgáltatás,
- d) a fő rendeltetést kiszolgáló iroda,
- e) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás.

(3) A K-Közl jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.

**72. §**

A K-Közl\_Vt-V/I/01, valamint a K-Közl\_Vi-1/I/01 jelű építési övezetek a déli pályaudvar különleges, városközponti, valamint intézményi rendeltetéssel kiegészülő építési övezetei, ahol a többszintes területhasználat megengedett az alábbiak szerint:

- a) az övezet területén elsődlegesen
  - aa) a vasúti pályaudvarhoz, a vasúti üzemhez és közlekedéshez, valamint annak irányításához szükséges építmények, műtárgyak,
  - ab) közösségi közlekedési eszközök végállomásai, megállói, műtárgyai
  - ac) felszíni parkoló, parkolási építmény, továbbá

- ad)* a fő funkciót kiszolgáló és ellátó közönségforgalmi és utasellátó létesítmények és rendeltetések helyezhetők el;
- b)* a területen az a) pont szerinti rendeltetések elsődlegessége mellett, a megengedett rendeltetéseken túl legfeljebb 2,0 szmá értéknek megfelelő szintterületen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- ba)* igazgatási, iroda,
  - bb)* kereskedelem, szolgáltató, szállás
  - bc)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
  - bd)* sport,
  - be)* vendéglátási,
  - bf)* közlekedési.

#### **47. Vízkezelési terület (K-Vke)**

##### **73. §**

- (1) A K-Vke építési övezet területén az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő, a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és rendeltetések helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.
- (2) Meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény nem bővíthető.
- (3) A K-Vke jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.

##### **74. §**

A K-Vke\_Zvp/I/01 jelű építési övezet a gellérthegy víztározó építési övezete, ahol a többszintes területhasználat megengedett oly módon, hogy a vízgazdálkodási rendeltetés elsődlegessége mellett a térfelhasználás – a közhasználatra átengedhető területeken – városi park (Zvp) alakítható ki az alábbiak szerint:

- a)* az övezet területén kizárólag pihenőkert, díszkert alakítható ki,
- b)* a terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető, szobor, művészeti alkotás elhelyezhető, de egyéb építmény elhelyezése nem megengedett, továbbá
- c)* legalább 70% zöldfelületet kell biztosítani.

#### **48. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)**

##### **75. §**

- (1) A K-Hon/I/01 jelű építési övezet az Hadtörténeti Múzeum építési övezete, ahol a meglévő kulturális rendeltetéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló rendeltetések is kialakíthatók.
- (2) A K-Hon jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ  
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

**76. §**

- (1) Az övezeti jel által meghatározott övezetek szabályozási jellemzőit a 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak együttesen is meg kell felelni.
- (3) Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

*XIII. Fejezet*  
**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

**49. Közúti közlekedési területek (KÖu)**

**77. §**

- (1) A KÖu-3/I/01 jelű övezet a II. rendű főútvonalak övezete, amely elsődlegesen ezen főutak szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál, ahol – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.
- (2) A KÖu-4/I/01 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak övezete, amely elsődlegesen ezen utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A KÖu jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

**50. Kötőtpályás közlekedési területek (KÖk)**

**78. §**

- (1) A KÖk/I/01 jelű övezet a Budavári Sikló övezete, ahol elsődlegesen a kötőtpályás tömegközlekedési és megálló, váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási, technológiai és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó rendeltetések mellett a tevékenységhez tartozó
  - a) raktár,
  - b) iroda,
  - c) legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> kiskereskedelmi rendeltetéshelyezhető el.
- (2) A KÖk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.

*XIV. Fejezet*  
**ZÖLDTERÜLETEK**

**79. §**

(1) A zöldterületi övezetek (Zkp, Zvp) területén játszókert, pihenőkert, valamint sportkert létesíthető.

(2) A zöldterületi övezetek területén

- a) a zöldterület fenntartásához, működtetéséhez szükséges építmény,
  - b) közműlétesítmény,
  - c) hírlapárusító kioszk,
  - d) virágárusító kioszk,
  - e) nyilvános illemhely,
  - f) legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmény,
  - g) a pihenést, testedzést, ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - h) kutya-futtató,
  - i) kerti építmény,
  - j) kertberendezési tárgy, köztárgy, köztéri művészeti alkotás, valamint
  - k) utcabútor
- helyezhető el.

(3) A zöldterületi övezetekben – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – kizárólag a közműlétesítmények, valamint térszín alatti parkolási létesítmények számára alakítható önálló telek, az övezetekben elhelyezhető egyéb építmények számára önálló telek nem alakítható.

(4) A zöldterületi övezetekben – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

(5) Térszín alatti parkolási létesítmény (mélygarázs) kizárólag abban az esetben létesíthető, amennyiben azt az övezeti előírás kifejezetten megengedi, valamint a szabályozási terv „terepszint alatti beépítés határa” elemmel kijelöli.

(6) A zöldterületek területén kizárólag a játszókert, a sportkert, a kutya-futtató, valamint közműlétesítmény területe keríthető le.

(7) A zöldterületek területét a (6) bekezdésben foglalt kivétellel közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

(8) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.

**80. §**

(1) A Zkp jelű övezetbe a településszerkezeti jelentőségű rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek a rendeltetésük szerint közkert, vagy közpark funkciót tölthetnek be.

(2) A Zkp-Kk/I jelű övezetek a közkertek övezetei, amelyek területén – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – sportkert csak a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb zöldterületen létesíthető.

(3) A Zkp-Kp/I jelű övezetek a közparkok övezetei.



## 81. §

(1) A Zvp jelű városi park övezete a 25 hektárnál nagyobb, a rekreációs funkciókon túl Budapest klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét szolgáló zöldterületek övezete.

(2) A Zvp/I/01 jelű övezet területén a védett természeti területtel érintett 5413/3, 5413/4 és 5692/2 hrsz. ingatlanok területén

a) kutyafuttató és nyilvános illemhely kialakítása nem megengedett,

b) kioszk, vendéglátó építmény kizárólag a meglévő burkolt felületek igénybevételével helyezhető el.

(3) A Zvp/I/01 jelű övezet területén a nemzetgazdasági szempontból kiemelt kormányberuházással érintett területen

a) telket alakítani, építményt elhelyezni, közterületet alakítani a vonatkozó Kormányrendelet alapján lehet,

b) az a) pont szerinti építési tevékenységek megvalósulását követően bármely építési tevékenység esetén az övezet területére az e rendelet 1. mellékletében foglalt paramétereket és az övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## *XV. Fejezet* **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

### 82. §

(1) A Vf/I jelű övezetekbe a folyóvizek medre és partja tartoznak, ahol kizárólag a vonatkozó jogszabályok szerinti vízgazdálkodási rendeltetésű építmények helyezhetők el,

(2) A Vf jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.

## *XVI. Fejezet* **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **51. Kerületi jelentőségű közutak és egyéb utak előírásai (Kb-KÖu)**

#### 83. §

(1) A Kb-KÖu/I/01 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű közlekedési övezetbe nem sorolt közutak és egyéb közlekedési területek területe, amely elsődlegesen az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-KÖu jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.

### **52. Kerületi jelentőségű zöldterületek előírásai (Kb-Z)**

#### 84. §

(1) A Kb-Z jelű övezetbe a kerületi jelentőségű rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek a rendeltetésük szerint közkert, vagy közpark funkciót tölthetnek be.

(2) A Kb-Z jelű övezetek területén játszókert, pihenőkert, valamint sportkert létesíthető.

(3) A Kb-Z jelű övezetek területén

- a) a zöldterület fenntartásához, működtetéséhez szükséges építmény,
  - b) közműlétesítmény,
  - c) hírlapárusító kioszk,
  - d) virágárusító kioszk,
  - e) nyilvános illemhely,
  - f) legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmény,
  - g) a pihenést, testedzést, ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - h) kutya-futtató,
  - i) kerti építmény,
  - j) kertberendezési tárgy, köztárgy, köztéri művészeti alkotás, valamint
  - k) utcabútor
- helyezhető el.

(4) A Kb-Z jelű övezetekben – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – kizárólag a közműlétesítmények, valamint térszín alatti parkolási létesítmények számára alakítható önálló telek, az övezetekben elhelyezhető egyéb építmények számára önálló telek nem alakítható.

(5) A Kb-Z jelű övezetekben – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

(6) Az övezetben megengedett rendeltetések céljára – a (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – térszín alatti beépítés, támfalépítmény abban az esetben létesíthető, vagy bővíthető, amennyiben arról az övezet előírása kifejezetten rendelkezik.

(7) Térszín alatti parkolási létesítmény (mélygarázs) kizárólag abban az esetben létesíthető, amennyiben azt az övezeti előírás kifejezetten megengedi, valamint a szabályozási terv „terepszint alatti beépítés határa” elemmel kijelöli.

(8) A Kb-Z jelű övezetek területén kizárólag a játszókert, a sportkert, a kutya-futtató, valamint közműlétesítmény területe keríthető le.

(9) A zöldterületek területét a (7) bekezdésben foglalt kivétellel közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

(10) A Kb-Z jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

## 85. §

(1) A Kb-Zkk/I jelű övezetek a közkertek övezetei, amelyek területén – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – sportkert csak a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb zöldterületen létesíthető.

(2) A Kb-Zkp/I jelű övezetek a közparkok övezetei.

## 86. §

A Kb-Zkp/I/Kp-01 jelű övezetben a 6529 hrsz ingatlan területén

- a) új támfalépítmény, terepszint alatti új beépítés, valamint meglévő támfalépítmény, terepszint alatti meglévő beépítés bővítése az ab) pontban foglaltak figyelembevételével megengedett,
- b) az aa) pont szerinti új építmény, építményrész fedését a meglévő park terepszintjével összehangolt síkban, legalább 1,0 m talajtakarással kell kialakítani.

### **53. Burkolt köztér (Kb-Bt)**

#### **87. §**

(1) A Kb-Bt/I jelű övezetek a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló, valamint az idegenforgalom fogadására – állandó, vagy időszakos jelleggel – szervezett jelentős létszám fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas városi díszterek, rendezvényterek övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a köztér funkcióhoz és a rendezvénytér kialakításához-, működtetéséhez szükséges építmény,
- b) nyilvános illemhely,
- c) közlekedési és közmű építmény,
- d) kereskedelmi épület,
- e) szolgáltató épület,
- f) vendéglátó épület,
- g) emlékmű,
- h) köztéri művészeti alkotás, valamint
- i) utcabútor.

(2) E paragrafust, valamint az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

(3) A Kb-Bt jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 18. pontja tartalmazza.

### **54. Régészeti bemutató terület (Kb-Rég)**

#### **88. §**

(1) A Kb-Rég/I jelű övezet a jelentős régészeti lelőhelyek, ásatások, romkertek bemutatását szolgáló terület, ahol – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – kizárólag a régészeti feltárás bemutatását, a látogatók fogadását szolgáló rendeltetés létesíthető.

(2) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők.

(3) A Kb-Rég jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

## **NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **89. §**

Hatályát veszti a Bp. I. kerületi Építési Szabályzatáról szóló 16/2000 (VIII. 15.) Kt. számú önkormányzati rendelet.

**90. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Budapest, 2022. december

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

dr. Németh Mónika  
jegyző

KÉSZ M1.pdf

2. melléklet a 29/2022. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**

**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK ÉS KÖTELEZÉSEK**

## ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

A		B	C
SRSZ.	HRSZ.	CÍM	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
1.	14003	Toldy Ferenc u. 57.	a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése
2.	14004	Toldy Ferenc u. 59.	a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése
3.	14057	Hunfalvy u. 12.	a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése
4.	14441/2	Bem rkp. 27.	a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése
5.	5334	Szirtes utca 4 c.	a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése
6.	6521/2	Hunyadi János út	a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése
7.	7575/2	Márvány utca 3.	a település működésének biztosítása (szociális bérlakásépítés)
9.	6470	Dísz tér 16.	a települési értékek megóvása
10.	6479	Úri utca 2., Móra Ferenc utca 1.	a települési értékek megóvása
11.	6480	Tóth Árpád sétány 11., Úri utca 4.	a települési értékek megóvása
12.	6491	Szentháromság utca 4., Úri utca 26-28.	a települési értékek megóvása
13.	6492	Szentháromság utca 6., Tóth Árpád sétány 22.	a települési értékek megóvása
14.	6495	Tárnok utca 26.	a települési értékek megóvása
15.	6496	Tárnok utca 22-24.	a települési értékek megóvása
16.	6502	Anna utca 3., Úri utca 15.	a települési értékek megóvása
17.	6506	Úri utca 11.	a települési értékek megóvása
18.	6511	Úri utca 3., Tárnok utca 4.	a települési értékek megóvása
19.	6512	Úri utca 1., dísz tér 8., Tárnok utca 2.	a települési értékek megóvása
20.	6547	Táncsics Mihály utca 11. (Babits Mihály sétány)	a települési értékek megóvása
21.	6561/2	Babits Mihály sétány 1-2.	a települési értékek megóvása
22.	6571	Fortuna utca 15.	a települési értékek megóvása
23.	6576	Táncsics Mihály utca 22.	a települési értékek megóvása
24.	6577	Táncsics Mihály utca 20.	a települési értékek megóvása
25.	6595	Fortuna utca 16.	a települési értékek megóvása
26.	6613	Kard utca 3.	a települési értékek megóvása
27.	6615	Országház utca 25.	a települési értékek megóvása
28.	6616	Országház utca 27.	a települési értékek megóvása
30.	6617	Országház utca 29., Nándor utca 4.	a települési értékek megóvása
31.	6661	Országház utca 12.	a települési értékek megóvása
32.	6673	Úri utca 23.	a települési értékek megóvása
33.	6677/3	Szentháromság utca 15., Tóth Árpád sétány 23.	a települési értékek megóvása
34.	6677/4	Úri utca 30., Szentháromság utca 13.	a települési értékek megóvása
35.	6684/1	Úri utca 44-46., Tóth Árpád sétány 28-29.	a települési értékek megóvása
36.	6689	Úri utca 60., Tóth Árpád sétány 34.	a települési értékek megóvása
37.	6693	Úri utca 68., Tóth Árpád sétány 37.	a települési értékek megóvása
38.	6529	Szentháromság tér 1-4., Tárnok utca 15.	a települési értékek megóvása
39.	6472	Dísz tér 14., Palota út 4.	a települési értékek megóvása
40.	6473	Dísz tér 13., Palota út 5.	a települési értékek megóvása
41.	6474	Dísz tér 12., Palota út 6.	a települési értékek megóvása
42.	6475	Dísz tér 11., Palota út 7.	a települési értékek megóvása
43.	6476	Dísz tér 10., Palota út 8.	a települési értékek megóvása
44.	6477/1	Dísz tér 9.	a települési értékek megóvása
45.	6477/2	Tóth Árpád sétány 9., Móra Ferenc utca 2.	a települési értékek megóvása
46.	6481	Tóth Árpád sétány 12., Úri utca 6.	a települési értékek megóvása
47.	6482	Tóth Árpád sétány 13., Úri utca 8.	a települési értékek megóvása
48.	6483	Tóth Árpád sétány 14., Úri utca 10.	a települési értékek megóvása
49.	6484	Tóth Árpád sétány 15., Úri utca 12.	a települési értékek megóvása
50.	6485	Tóth Árpád sétány 16., Úri utca 14.	a települési értékek megóvása
51.	6486	Tóth Árpád sétány 17., Úri utca 16.	a települési értékek megóvása
52.	6487	Tóth Árpád sétány 18., Úri utca 18.	a települési értékek megóvása
53.	6488	Tóth Árpád sétány 19., Úri utca 20.	a települési értékek megóvása
54.	6489	Tóth Árpád sétány 20., Úri utca 22.	a települési értékek megóvása



55.	<b>6490</b>	Tóth Árpád sétány 21., Úri utca 24.	a települési értékek megóvása
56.	<b>6494</b>	Úri utca 21., Szentháromság utca 2., Tárnok utca 28.	a települési értékek megóvása
57.	<b>6497</b>	Balta köz 3., Úri utca 19.	a települési értékek megóvása
58.	<b>6499</b>	Balta köz 4., Úri utca 17.	a települési értékek megóvása
59.	<b>6500</b>	Tárnok utca 20., Balta köz 2.	a települési értékek megóvása
60.	<b>6501</b>	Tárnok utca 18., Anna utca 1.	a települési értékek megóvása
61.	<b>6504</b>	Tárnok utca 16., Anna utca 2.	a települési értékek megóvása
62.	<b>6505</b>	Úri utca 13., Anna utca 4.	a települési értékek megóvása
63.	<b>6506</b>	Úri utca 11., Anna utca 12.	a települési értékek megóvása
64.	<b>6507</b>	Hajadon utca 1., Úri utca 9., Anna utca 10.	a települési értékek megóvása
65.	<b>6509</b>	Hajadon utca 2., Úri utca 7., Anna utca 8.	a települési értékek megóvása
66.	<b>6510</b>	Úri utca 5., Anna utca 6.	a települési értékek megóvása
67.	<b>6518</b>	Dísz tér 3., Hunyadi János utca 51.	a települési értékek megóvása
68.	<b>6519</b>	Dísz tér 4-5., Hunyadi János utca 49.	a települési értékek megóvása
69.	<b>6520</b>	Dísz tér 6., Hunyadi János utca 47.	a települési értékek megóvása
70.	<b>6521/1</b>	Dísz tér 7.	a települési értékek megóvása
71.	<b>6522</b>	Tárnok utca 1., Hunyadi János utca 43.	a települési értékek megóvása
72.	<b>6523</b>	Tárnok utca 3., Hunyadi János utca 41.	a települési értékek megóvása
73.	<b>6524</b>	Tárnok utca 5., Hunyadi János utca 39.	a települési értékek megóvása
74.	<b>6526</b>	Tárnok utca 7.	a települési értékek megóvása
75.	<b>6527/1</b>	Tárnok utca 13.	a települési értékek megóvása
76.	<b>6527/2</b>	Tárnok utca 9-11.	a települési értékek megóvása
78.	<b>6536</b>	Hess András tér 2., Szentháromság tér 5., Boldog XI. Ince pápa utca 2.	a települési értékek megóvása
79.	<b>6540</b>	Táncsics Mihály utca 1., Boldog XI. Ince pápa utca 1.	a települési értékek megóvása
80.	<b>6543/3</b>	Táncsics Mihály utca 3.	a települési értékek megóvása
81.	<b>6543/5</b>	Táncsics Mihály utca 5.	a települési értékek megóvása
82.	<b>6543/6</b>	Iskola lépcső	a települési értékek megóvása
83.	<b>6545</b>	Táncsics Mihály utca 7.	a települési értékek megóvása
84.	<b>6546</b>	Táncsics Mihály utca 9.	a települési értékek megóvása
85.	<b>6549</b>	Táncsics Mihály utca 13.	a települési értékek megóvása
86.	<b>6550</b>	Táncsics Mihály utca 15.	a települési értékek megóvása
87.	<b>6553/1</b>	Táncsics Mihály utca 17.	a települési értékek megóvása
88.	<b>6553/2</b>	Babits Mihály köz	a települési értékek megóvása
89.	<b>6555/1</b>	Babits Mihály sétány	a települési értékek megóvása
90.	<b>6555/3</b>	Babits Mihály sétány	a települési értékek megóvása
91.	<b>6555/4</b>	Babits Mihály sétány	a települési értékek megóvása
92.	<b>6556/1</b>	Táncsics Mihály utca 21.	a települési értékek megóvása
93.	<b>6556/2</b>	Babits Mihály köz	a települési értékek megóvása
94.	<b>6557/3</b>	Táncsics Mihály utca 25.	a települési értékek megóvása
95.	<b>6557/4</b>	Babits Mihály sétány	a települési értékek megóvása
96.	<b>6557/5</b>	Táncsics Mihály utca 23., Babits Mihály sétány 5/a.	a települési értékek megóvása
97.	<b>6557/6</b>	Babits Mihály sétány 5/b.	a települési értékek megóvása
98.	<b>6558</b>	Táncsics Mihály utca 27.	a települési értékek megóvása
99.	<b>6559</b>	Babits Mihály sétány 2.	a települési értékek megóvása
100.	<b>6561/1</b>	Bécsi kapu tér 1.	a települési értékek megóvása
101.	<b>6566</b>	Fortuna utca 25.	a települési értékek megóvása
102.	<b>6567</b>	Fortuna utca 23.	a települési értékek megóvása
103.	<b>6568</b>	Táncsics Mihály utca 26.	a települési értékek megóvása
104.	<b>6569</b>	Fortuna utca 19.	a települési értékek megóvása
105.	<b>6570</b>	Fortuna utca 17.	a települési értékek megóvása
106.	<b>6572</b>	Fortuna utca 13.	a települési értékek megóvása
107.	<b>6573</b>	Fortuna utca 11.	a települési értékek megóvása
108.	<b>6574</b>	Fortuna utca 9.	a települési értékek megóvása
109.	<b>6575</b>	Táncsics Mihály utca 24.	a települési értékek megóvása
110.	<b>6578</b>	Táncsics Mihály utca 18.	a települési értékek megóvása
111.	<b>6579</b>	Táncsics Mihály utca 16.	a települési értékek megóvása
112.	<b>6580</b>	Táncsics Mihály utca 14.	a települési értékek megóvása
113.	<b>6581</b>	Táncsics Mihály utca 12.	a települési értékek megóvása
114.	<b>6582</b>	Táncsics Mihály utca 10.	a települési értékek megóvása

115.	<b>6583</b>	Táncsics Mihály utca 8.	a települési értékek megóvása
116.	<b>6584/1</b>	Táncsics Mihály utca 7.	a települési értékek megóvása
117.	<b>6584/2</b>	Táncsics Mihály utca 6.	a települési értékek megóvása
118.	<b>6585/1</b>	Táncsics Mihály utca 4.	a települési értékek megóvása
119.	<b>6585/2</b>	Fortuna utca 5.	a települési értékek megóvása
120.	<b>6586</b>	Fortuna utca 3.	a települési értékek megóvása
121.	<b>6587</b>	Fortuna utca 1., Hess András tér 3., Táncsics Mihály utca 2.	a települési értékek megóvása
122.	<b>6594</b>	Kard utca 2., Fortuna utca 18.	a települési értékek megóvása
123.	<b>6596</b>	Fortuna utca 14.	a települési értékek megóvása
124.	<b>6597</b>	Fortuna utca 12.	a települési értékek megóvása
125.	<b>6598</b>	Fortuna utca 10.	a települési értékek megóvása
126.	<b>6599</b>	Fortuna utca 8.	a települési értékek megóvása
127.	<b>6600</b>	Fortuna utca 6.	a települési értékek megóvása
128.	<b>6601</b>	Fortuna utca 4.	a települési értékek megóvása
129.	<b>6602</b>	Fortuna köz 3., Országház utca 5.	a települési értékek megóvása
130.	<b>6603</b>	Országház utca 7.	a települési értékek megóvása
131.	<b>6604</b>	Országház utca 9.	a települési értékek megóvása
132.	<b>6605</b>	Országház utca 11.	a települési értékek megóvása
133.	<b>6606</b>	Országház utca 13.	a települési értékek megóvása
134.	<b>6607</b>	Országház utca 15.	a települési értékek megóvása
135.	<b>6608</b>	Országház utca 17.	a települési értékek megóvása
136.	<b>6609</b>	Országház utca 19., Kard utca 6.	a települési értékek megóvása
137.	<b>6610</b>	Kard utca 4.	a települési értékek megóvása
138.	<b>6612</b>	Országház utca 21., Kard utca 5.	a települési értékek megóvása
139.	<b>6614</b>	Országház utca 23.	a települési értékek megóvása
140.	<b>6618</b>	Kard utca 1., Bécsi kapu tér 8.	a települési értékek megóvása
141.	<b>6619</b>	Bécsi kapu tér 7.	a települési értékek megóvása
142.	<b>6620</b>	Bécsi kapu tér 6.	a települési értékek megóvása
143.	<b>6621</b>	Nándor utca 2., Bécsi kapu tér 5.	a települési értékek megóvása
144.	<b>6630</b>	Nándor utca 9., Országház utca 31.	a települési értékek megóvása
145.	<b>6631</b>	Országház utca 33.	a települési értékek megóvása
146.	<b>6635/2</b>	Országház utca, Anjou bástya sarok	a települési értékek megóvása
147.	<b>6639/1</b>	Úri utca 55.	a települési értékek megóvása
148.	<b>6639/2</b>	Úri utca 53.	a települési értékek megóvása
149.	<b>6641/2</b>	Országház utca 26.	a települési értékek megóvása
150.	<b>6641/3</b>	Úri utca 47.	a települési értékek megóvása
151.	<b>6643</b>	Országház utca 24.	a települési értékek megóvása
152.	<b>6644</b>	Országház utca 22.	a települési értékek megóvása
153.	<b>6645</b>	Országház utca 20.	a települési értékek megóvása
154.	<b>6646</b>	Országház utca 18.	a települési értékek megóvása
155.	<b>6647</b>	Országház utca 16.	a települési értékek megóvása
156.	<b>6649</b>	Úri utca 45.	a települési értékek megóvása
157.	<b>6650</b>	Úri utca 55.	a települési értékek megóvása
158.	<b>6651</b>	Úri utca 41.	a települési értékek megóvása
159.	<b>6653</b>	Úri utca 39., Dárda utca 4.	a települési értékek megóvása
160.	<b>6654</b>	Úri utca 37.	a települési értékek megóvása
161.	<b>6655</b>	Úri utca 35.	a települési értékek megóvása
162.	<b>6656</b>	Úri utca 33.	a települési értékek megóvása
163.	<b>6657</b>	Úri utca 31.	a települési értékek megóvása
164.	<b>6658</b>	Úri utca 29.	a települési értékek megóvása
165.	<b>6659</b>	Úri utca 27.	a települési értékek megóvása
166.	<b>6660</b>	Dárda utca 2., Országház utca 14.	a települési értékek megóvása
167.	<b>6662</b>	Országház utca 10.	a települési értékek megóvása
168.	<b>6663</b>	Országház utca 8.	a települési értékek megóvása
169.	<b>6664</b>	Országház utca 6.	a települési értékek megóvása
170.	<b>6665</b>	Országház utca 4.	a települési értékek megóvása
171.	<b>6666</b>	Országház utca 2.	a települési értékek megóvása
172.	<b>6667</b>	Szentháromság tér 7-8., Szentháromság utca 1., 3.	a települési értékek megóvása
173.	<b>6670</b>	Szentháromság utca 5.	a települési értékek megóvása
174.	<b>6671</b>	Szentháromság utca 5.	a települési értékek megóvása

175.	<b>6672</b>	Úri utca 25.	a települési értékek megóvása
176.	<b>6678</b>	Tóth Árpád sétány 24., Úri utca 32.	a települési értékek megóvása
177.	<b>6679</b>	Tóth Árpád sétány 25., Úri utca 34.	a települési értékek megóvása
178.	<b>6680</b>	Tóth Árpád sétány 26., Úri utca 36.	a települési értékek megóvása
179.	<b>6681</b>	Tóth Árpád sétány 27., Úri utca 38.	a települési értékek megóvása
180.	<b>6683</b>	Úri utca 40., Nőgyelet utca 1.	a települési értékek megóvása
181.	<b>6684/2</b>	Úri utca 42-44.	a települési értékek megóvása
182.	<b>6685</b>	Úri utca 46-50.	a települési értékek megóvása
183.	<b>6686</b>	Tóth Árpád sétány 31., Úri utca 52.	a települési értékek megóvása
184.	<b>6687</b>	Tóth Árpád sétány 32., Úri utca 54-56.	a települési értékek megóvása
185.	<b>6688</b>	Tóth Árpád sétány 33., Úri utca 58.	a települési értékek megóvása
186.	<b>6690</b>	Tóth Árpád sétány 35., Lant utca 2., Úri utca 62.	a települési értékek megóvása
187.	<b>6692</b>	Tóth Árpád sétány 36., Lant utca 1., Úri utca 64-66.	a települési értékek megóvása
188.	<b>6694</b>	Tóth Árpád sétány 38., Úri utca 70.	a települési értékek megóvása
189.	<b>6695</b>	Tóth Árpád sétány 39., Kapisztrán tér 5., Úri utca 72.	a települési értékek megóvása

## Általános indokolás

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) 2000-ben készült, és noha ez eltelt évtizedekben többször lett módosítva, a megváltozott jogi környezet miatt már teljes átdolgozást igényelt. A legfontosabb jogi változás a Fővárosi Önkormányzat által 2015-ben megalkotott Budapest új településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ), amelyek a Főváros teljes közigazgatási területére vonatkoznak. Ez a két településrendezési eszköz egy teljesen új szabályrendszert alkotott, a régítől (amin a jelenleg hatályos KÉSZ-ünk alapul) eltérő övezeti megnevezésekkel, újfajta beépítettség és szintterület számításokkal, magassági korlátokkal. A Fővárosi kerületek számára kövelező a Fővárosi Önkormányzat szabályozásának átvezetése, ez egyfajta jogharmonizációs feladat. Az átvezetésnél lehetséges további szigorítás a fővárosi szabályozáshoz képest, de annak paramétereit a kerületi szabályozás nem lépheti túl. Az új KÉSZ tervezet alapvetően megfeleltethető a hatályos KÉSZ legfontosabb szabályainak: többlet beépítést, magasabb épületeket az új szabályozás sem enged, növeltük a zöldfelületek méretét, figyelemmel voltunk a klímavédelmi szempontokra és az okos város fejlesztési lehetőségeire. A KÉSZ szabályrendszerével megfelelő alapot kívánunk biztosítani az értékörző, élhető és egyben fenntartható kerület számára. A KÉSZ elkészítése és jóváhagyása egy soklépcsős, időigényes folyamat volt, amelyet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) szabályoz a 2021. nyara előtt megkezdett eljárásokban. Jelen esetben az új KÉSZ egyeztetése teljes eljárásban történt (egyidejűleg az újonnan elkészített kerületi Településfejlesztési Koncepcióval, Integrált Településfejlesztési Stratégiával és a településkép védelméről szóló helyi rendeletünk felülvizsgálatával). Idén ősszel a Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta a kerület Településfejlesztési Koncepcióját és Integrált Településfejlesztési Stratégiáját, melyek, mint településfejlesztési dokumentumok megalapozó, előkészítő munkarészei az építési szabályzatnak. Az egyeztetések során Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatának a partnerségi egyeztetésről szóló 6/2017 (II. 23.) önkormányzati rendeletét pontosan betartottunk, hogy a civil szféra és a lakosság is beleszólást kaphasson a tervezési folyamatba: hirdetőfelületeinken, a honlapunkon és a Várnegyed újságban közzétettük az előzetes tájékoztatást, majd a véleményezésre történő felhívást és a rendelet tervezetét, illetve elérését, valamint két lakossági fórumot is tartottunk a Városháza épületében.

## Részletes indokolás

### **Az 1–3. §-hoz**

Itt kerül meghatározásra a rendelet hatálya, mellékletei és az értelmező rendelkezések.

### **A 4–6. §-hoz**

Itt kerül meghatározásra a rendelet hatálya, mellékletei és az értelmező rendelkezések.

### **A 7–11. §-hoz**

Ezek a paragrafusok rendelkeznek a közterület alakítására és használatára vonatkozó előírásokról.

### **A 12–15. §-hoz**

A KÉSZ mellékletében feltüntetett veszélyeztetett, valamint korlátozással érintett területeken lévő ingatlanok hasznosításánál fennálló korlátokat tartalmazza (vonalas közművek, metró biztonsági övezete, világörökségi helyszín).

### **A 16–45. §-hoz**

Ezek a paragrafusok részletezik az építés általános szabályait: kitérnek az építési hely és beépítés megengedett módjára (zárt sorú, szabadonálló), megengedett mértékére (beépítettség, szintterület), meghatározzák a kialakult („K” jelű) építési paraméterekkel szabályozott telkek egyedi előírásait, valamint a magassági korlátozásokat is számba veszik. Itt történik rendelkezés a lakások, a terepszint alatti beépítés, az állattartó építmények, az üzemanyagtöltő állomások, a támfalak, a tereprendezés, a melléképítmények, továbbá az egyéb építmények létesítési feltételeiről.

### **A 46–52. §-hoz**

Itt jelennek meg a közművek kialakítására, a vízrendezésre és csapadékvíz elvezetésére vonatkozó szabályok.

### **Az 53. §-hoz és az 54. §-hoz**

A személygépjárművek parkolásának helyi szabályait tartalmazza.

### **Az 55. §-hoz és az 56. §-hoz**

Az építési övezetekre és azok zöldfelületeire vonatkozó előírások.

### **Az 57–75. §-hoz**

A KÉSZ ezen fejezetei a beépítésre szánt területek részletes előírásait tartalmazza övezetenként (az övezeteket a fővárosi településszerkezeti terv jelölte ki), melyek a lakóterületi besorolású övezetek (nagyvárosias, kisvárosias) a városközponti, az intézményi, a rekreációs, a közlekedési, a vízkezelési és honvédelmi célra szolgáló övezetek.

### **A 76–88. §-hoz**

Itt a beépítésre nem szánt területek előírásait listázza a rendelet. Ezek a közúti és kötöttpályás közlekedési területek, a zöldterületek, a folyóvizek medre és partja, a vízgazdálkodási területek, a burkolt közterek és a régészeti bemutató terület.

### **A 89. §-hoz**

Hatálytalanítja a régi KÉSZ-t, azaz a többször módosított 16/2000 (VIII. 15.) számú helyi rendeletet.

### **A 90. §-hoz**

Itt történik rendelkezés arról, hogy a rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

### **A 91. §-hoz**

Az új KÉSZ hatályba lépéséről rendelkező szakasz.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelölésről szóló 5/2019 (III. 13.) IM rendelet 20. §(3) bekezdése alapján az önkormányzat rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.