

**Budapest-Zugló Képviselő-testületének 19/2003.(VII.08.) sz. rendelete
Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint
Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról**

(egységes szerkezetben a 27/2005. (VII.1.), a 34/2005. (IX.27.), a 28/2006. (IX.11.), 44/2007. (XII.21.), a 25/2008. (VI.30.), a 33/2008. (IX.10.), a 38/2008. (X.1.), a 40/2008. (X.30.), az 53/2008. (XII.19.), a 29/2009. (VII.15.), a 35/2009. (IX.21.), a 47/2009. , a 25/2010. (IX.23.), az 56/2011. (XI.23.), valamint a .../2012. (...) rendeletekkel)

Budapest-Zugló Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdése, valamint az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14.§ (3) és (6) bekezdése alapján, a területi sajátosságok és helyi viszonyok figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja a Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának (továbbiakban: ZKVSZ) és Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének (továbbiakban: ZKSZT) jóváhagyásáról.

Általános rendelkezések

1.§

(1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) rendelkezéseit és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (továbbiakban: BVKSZ), valamint a ZKVSZ, illetve a ZKSZT előírásait együtt kell alkalmazni.

(2) A ZKVSZ és a ZKSZT területi hatálya Zugló közigazgatási területe.

(3) A ZKVSZ tervi mellékletei:

a) Az **övezeti terv (1. melléklet)**, amely az övezetek, építési övezetek övezeti jelét és területi lehatárolását tartalmazza.

b) **ZKSZT (2. melléklet/1-12. szelvény)** tervlapjai, amelyek a szabályozási elemeket az alábbi csoportosítás szerint tartalmazza:

ba) *kötelező szabályozási elemek*, amelyek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók,

bb) *irányadó szabályozási elemek*, amelyek jelentése nem, de pontos helye a szabályozási terv módosítása nélkül változtatható,

bc) *tájékoztató elemek*, amelyek más jogszabályokban kerülnek meghatározásra és a területfelhasználás szempontjából, a ZKVSZ alkalmazásához lényeges információkat tartalmaznak. Módosulásuk, változásuk a ZKVSZ-től független. A tájékoztató elemek változásának átvezetése nem igényli a szabályozási terv módosítását.

c) A **védelmi és korlátozási terv (3. melléklet/1-2. szelvény)** tervlapjai, ami tartalmazza a kerületi önkormányzat elővételi jogával terhelt ingatlanokat, továbbá mindazon értékvédelemmel, közlekedési és közműhálózatokkal kapcsolatos információkat, amelyek más törvényi, vagy rendeleti elhatározásokon alapulnak és a szabályzat előírásainak alkalmazását befolyásolják. Azon információk, amelyek nem a ZKVSZ jóváhagyott részei, változásának átvezetése nem igényli a ZKVSZ módosítását.

d) Az **L4/S1** (Vitési telkek) és az **L4/S2** (Tisztviselő telep) **egyedi építési előírásai (4. melléklet)**.

e) Az **átmeneti rendelkezésekkel érintett területek** szabályozási tervlapjai **(5.-7. mellékletek)**.

(4) Amennyiben a szabályozási tervi elemek, telekalakítások megvalósulása a földhivatali alaptérképen feltüntetésre kerülnek, alaptérképi elemmé válnak, a szabályozási terven a folyamatos karbantartás során átvezethetők, annak külön módosítási eljárása nélkül.

2.§

Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

3. §

(1) Ha egy telek több építési övezetbe esik, az egyes övezetekhez tartozó építési paraméterek nem vonhatók össze, nem átlagolhatók. Az övezethatárt ilyen esetben a szabályozási paraméterek szempontjából telekhatárként kell figyelembe venni.

(2) Telket alakítani csak úgy lehet, ha a keletkező telek egy övezetbe, építési övezetbe tartozik teljes terjedelmével.

(3) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

(4) Magánutak kialakításakor az építési övezetre vonatkozó paraméterek a magánút vonatkozásában (legkisebb telekméret, telekszélesség) figyelmen kívül hagyhatók.

A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

4. §

(1) A telek szintterületi mutatójának számítása során a szintterületet az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülettel (bruttó építményszint területtel) kell számítani, amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.

(2) Zártsorú, vagy ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a közös oldalhatártól számított 3,0 m-es távolságon belül sem a közterület felőli, sem az udvari homlokzaton erkély, zárt erkély, terasz, épületkiugrás – legfeljebb 50 cm-es épületdíszítés, tagolás kivételével – nem helyezhető el.

(3) Amennyiben az épület oldalkertre néző homlokzatának magassága nagyobb az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasságnál, az oldalkert mérete nem lehet kisebb az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság felénél.

(4) A telepítési távolságot az egy telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatok között is biztosítani kell.

(5) A magánút menti telek beépítése során úgy kell eljárni, mintha a magánút közterület lenne. A telek magánút felőli telekhatára mellett 5,0 méteres sávon nem lehet épületet elhelyezni.

(6) A zártsorú, vagy ikres beépítési módú épületek csatlakozó tűzfalainak hosszirányú mérete egymástól legfeljebb 3,0 m eltéréssel létesíthető, de az épület tűzfalának hossza 20 méternél nagyobb nem lehet.

(7) Oldalkertben gépkocsi lehajtó nem helyezhető el.

(8) Térszín alatti beépítés (parkoló stb.) elő-, oldal- és hátsókertben nem helyezhető el. Az építési hely és a közterületi telekhatár között nyitott gépkocsi lehajtó elhelyezhető.

(9) Az egyes építési övezetekre előírt legnagyobb építménymagasság egyben az épület létesíthető legfelső, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló szintje burkolt felületű padlójának szintmagassága. E legfelső szint belmagassága nem haladhatja meg

a) lakóövezetekben a 3,0 métert,

b) nem lakóövezetekben, kizárólag kulturális-, szabadidő- és sport funkció esetén a 6,0 métert.

A legfelső szintnél magasabban, az épület tömegén belül, felül legfeljebb csak a központi gépészeti berendezések (kazán, szellőző gépek, lift, stb) szerelvényei helyezhetők el.

(10) Tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki.

(11) Tetőtér beépítés során csak egy sor, azonos szemöldökmagasságú tetőtéri ablak helyezhető el. Kivételt képez a tető és a kémények megközelítésére szolgáló tetőkibúvó ablak. Terasz, erkély tetőtéri szinten nem alakítható ki, kivéve, ha a tetőtéri lakás padlószintje az épület párkánymagasságánál legalább 60 cm-rel alacsonyabban van.

(12) Haszonállat tartására építmény nem létesíthető, erre a célra telek vagy telek részterülete nem keríthető el, kivéve a K-TP/2 építési övezetben.

5. §

6. §

A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

7. §

(1) Az L1, L2, L2/A, L3, L4, I és IZ építési övezetbe tartozó ingatlanokhoz – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi határon telkenként, vagy 30,0 méterenként egy, legfeljebb 6,0 m szélességű gépkocsi behajtó alakítható ki. Ettől eltérni csak a 100 db, vagy annál több személygépkocsi elhelyezésére alkalmas parkolók esetén lehet, közlekedési hatástanulmány alapján.

(2) Zárt sorú beépítés esetén, az udvar megközelítésére az utcafronttól nyíló áthajtó a teremgarázs kaputól, vagy behajtótól függetlenül is létesíthető, legfeljebb 4,0 méter szélességgel. Saroktelek, vagy tömbtelek telek esetén az eltérő közterületi határon létesíthető további egy áthajtó, vagy behajtó.

(3) Beépítésre szánt területen – az M, MZ, KV építési övezetbe tartozó területek kivételével – 3,5 t összsúlynál nagyobb gépjárművek számára önálló parkoló terület nem alakítható ki, járműtároló nem építhető.

(4) Parkolóházat csak az L2, IZ, I, M, MZ építési övezet és KL övezet telkein lehet elhelyezni, forgalmi vizsgálatokkal igazolt KSZT alapján.

(5) Új beépítés esetén – a beépítési módtól függetlenül – a gépkocsi tárolókat

a) lakófunkció esetén - az L2/A, L3 és L4 építési övezetek kivételével -100 %-ban,

b) kereskedelmi funkció esetén legalább 40%-ban,

c) irodai, munkahelyi funkciók esetén legalább 60 %-ban épületben, vagy terepszint alatti parkolóban kell kialakítani.

(6) Csak akkor lehet szabadtéri gépkocsi tároló helyet a hátsókertben, vagy az oldalkertben kialakítani, ha a hátsókert, vagy az oldalkert legkisebb szélessége 3,5 méter és a gépkocsi tároló hely melletti szakaszon, a szomszédos telekkel közös telekhatáron a kerítés legalább 1,6 méteres magasságig tömör kialakítású.

(7) Épületen kívül parkológép nem helyezhető el. Épületen belül csak olyan típusú parkológép alkalmazható, amely az egyes parkoló-állások önálló, egymástól független használatát biztosítja.

(8) A külön rendeletben meghatározott parkolási kedvezmény igénybevétele esetén a megépíthető legnagyobb bruttó szintterületet a kedvezmény mértékének megfelelően (25 m²/parkolóhely területtel számolva) csökkenteni kell.

Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

8. §

(1) Üzemanyagtöltő állomás és a hozzá tartozó shop azokban az építési övezetekben, ahol létesítésük megengedett, csak kapcsolt funkcióként – épület alagsorában vagy földszintjén, továbbá parkolóházban bármely szinten – helyezhető el.

(2) Kútoszlopokat az építési hely határán belül kell elhelyezni.

A helyi (kerületi) területi védelem alatt álló értékek

9. §

(1) A helyi (kerületi) területi védelem alá tartozó területen a telkek utcai szélességét, épületek, kerítések tagolását – telekalakítás esetén is – meg kell őrizni. Az utcaképet, az épületek tömeg-, tetőzet- és homlokzati ritmusát, jellegét építési tevékenységgel megváltoztatni csak a helyi (kerületi) védelmet megalapozó értékvédelmi dokumentáció alapján, az abban rögzített értékek megtartásával, védelmének biztosításával lehet.

(2) A helyi (kerületi) területi védelem alatt álló terület épületeinek közterületről látható homlokzatain, tetőzetén, az ingatlan elő-, oldal- és hátsókertjében, vagy kerítésein hirdető- és reklámberendezés – cégér kivételével – nem helyezhető el. A cégér méretét, elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy az ne legyen zavaró hatású, az épület érintett homlokzatának egybefüggő, tagozat,

vagy díszítés nélküli függőleges felületére kerüljön, a homlokzat, az épület tömegének tagolásához is igazodjon, díszítő elemet, motívumot, felületburkolati váltást ne takarjon, részben sem.

A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló értékek

10. §

(1) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek utcai homlokzatán a nyílászárók színének, osztásainak, tok- és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti, építéskori állapot szerinti visszaállítása és a teljes homlokzat átalakítás során megengedett. Az épületek felújítása, belső átalakítása, a meglévő homlokzat struktúrája, rekonstrukciója csak az épület eredeti tervei szerint, vagy a helyi (kerületi) védelmet megalapozó értékvédelmi dokumentáció alapján, az abban rögzített értékek megtartásával, védelmének biztosításával lehet.

(2) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek tetősíkjaiknak a hajlásszöge az eredeti állapotnak megfelelően alakítható. Eredeti tervek hiányában a helyi (kerületi) védelmet megalapozó értékvédelmi dokumentáció erre vonatkozó adatainak alapján kell a tető formáját, hajlásszögét meghatározni.

(3) Amennyiben helyi (kerületi) értékvédelem alatt álló épület eredeti állapotának helyreállítása során az építési övezetre megállapított minimális oldalkert, hátsókert mérete nem tartható, az oldalkert, hátsókert legkisebb mérete az épület arra néző homlokzata tényleges magasságának a fele, de legkevesebb 3,0 méter lehet.

(4) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló magastetős épületek tetőfedésének anyaga csak az épület építési időszakában ismert, használt anyagú lehet.

(5) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek utcai homlokzatán külső tokos redőny beépítése és kirakatszekrény kihelyezése tilos.

(6) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épületek utcai homlokzati felületének részleges felújítása, átszínezése nem megengedett.

(7) A helyi (kerületi) egyedi védelem alatt álló épület közterületről látható homlokzatain, tetőzetén, az ingatlan elő-, oldal- és hátsókertjében, vagy kerítésein hirdető- és rekláamberendezés – cégér kivételével – nem helyezhető el. A cégér méretét, elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy az ne legyen zavaró hatású, az épület érintett homlokzatának egybefüggő, tagozat, vagy díszítés nélküli függőleges felületére kerüljön, a homlokzat, az épület tömegének tagolásához is igazodjon, díszítő elemet, motívumot, felületburkolati váltást ne takarjon, részben sem.

Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános rendelkezések

11. §

(1) Az elektronikus hírközlés létesítményei, vezetékai és berendezései (antennák, antennatartók szerkezetek stb.), továbbá gépészeti berendezések

a) az épület közterület felőli homlokzatán takarással (pl. tömör mellvédű erkély),

b) épületen belül (pl. tetőtérben) vagy

c) lapostetőn

helyezhetők el.

(2) Közterület felőli külső homlokzati síkon egyéb, gépészeti, hírközlési berendezést ellátó, vagy kiegészítő berendezés (kábel, csővezeték, kábelcsatorna, hírközlési, elektromos vezeték stb.) - esővíz levezető csatorna (állványcső) kivételével – szabadon vezetve nem helyezhető el.

(3) Gázmérőt, villanyórát az L1, L2, L3 és L7-es építési övezetekben az épületek közterületi homlokzatán nem lehet elhelyezni.

(4) A légkondicionáló berendezés kondenzvizének zárt csatorna vezetékkel történő elvezetéséről gondoskodni kell.

(5) Épületek ideiglenesen, vagy véglegesen szabadon maradó tűzfalaira tűzfalkép felfesthető, de csak egyenletes megvilágítással, vagy megvilágítás nélkül. Tűzfalkép reklám céljára nem szolgálhat.

(6) Reklámvilágítással, épület díszvilágítással, telken belüli tér- és épületvilágítással káprázást, vakító, ártó fényhatást okozni, a közúti és vasúti közlekedés biztonságát veszélyeztetni, más ingatlan használatát korlátozni tilos.

(7) Épület homlokzatán csak olyan cégér és cégtábla helyezhető el, amely az épületben levő rendeltetési egységre, az abban folytatott tevékenységre vonatkozik. Cégér és cégtábla üzletenként 1 db helyezhető el, kivéve a sarki üzletet, ahol eltérő homlokzatonként 1-1 db helyezhető el. Cégér és cégtábla mérete nem haladhatja meg az üzlet homlokzatonkénti felületének 10 %-át.

Rendelkezések a közterületek kialakítására

12. §

(1) 12 m²-nél nagyobb reklám célú berendezés a kerület közigazgatási területén nem helyezhető el.

(2) Az épületek homlokzatain elhelyezett hirdető- és reklámberendezés épületdísz, díszítő tagozatot nem takarhat el. Az L7, I, IZ, M, MZ építési övezetekben az épületek homlokzatá(i)n épületenként összesen legfeljebb 2 db reklám célú berendezés – cégér kivételével – helyezhető el.

(3) Út menti reklám célú berendezés útkilométer szelvényenként összesen legfeljebb 5 db helyezhető el úgy, hogy azok egymástól mért távolsága legalább 50 méter legyen.

(4) Közterületen vendéglátó teraszok idényjelleggel, csak nyitottan, legfeljebb ponyvaszerkezetű árnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetően létesíthetők. Közterületi vendéglátó teraszok létesítésénél a közterület egyéb részeitől való elkülönítést határoló elemekkel kell biztosítani (pl. dobogó, mobil kerítés, virágláda, zöldsövény, stb.).

(5) Közterületen pavilon, vagy pavilon jellegű építmény csak a ZKSZT-n jelölt helyen, közterületi oldalon, utcaszakaszon létesíthető az önkormányzat által biztosított típustervek alapján. Az irányadó szabályozási elemként jelölt helyen, annak 15 méteres körzetét kell az építési hely határáként figyelembe venni, a közterület adott oldalán.

(6) Városkép szempontjából (kerületi vagy fővárosi rendelettel) kiemelt területeken és útvonalak mentén csak telefonfülke, tömegközlekedési megállóhoz tartozó utasváró, nyilvános WC, továbbá hírlap-, virágárusító pavilon helyezhető el.

(7) ZKSZT méretjelölésének hiányában a közterületi pavilonok mérete egyenként nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, csoportosan telepítve legfeljebb 3 db (összesen 36,0 m² összefüggő területen) helyezhető el.

(8) Közterületi pavilon nem telepíthető épület földszintjén meglévő üzletek előtti közterületi szakaszon.

13. §

A telek kötelező zöldfelülete

14. §

(1) A kötelező zöldfelület legalább 1/3-át, minimum 2,5 méter szélességben, egybefüggően kell kialakítani.

(2) Szabadonálló beépítési módú telkek esetén 10.000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület legalább 1/3-át a telekhatár mentén - ahol magasabb szintű jogszabály nem határoz meg ennél nagyobb méretet - legkevesebb 8,0 méteres szélességben kell kialakítani. Ebben a 8,0 méteres sávban csak közlekedési út(ak), legfeljebb 20,0 m² alapterületű portaépület, szeméttároló, totemoszlop, cégér helyezhető el.

(3) A gyephezagos elemekkel – ún. zöldbetonnal, gyepráccsal stb. – fedett területek, a gépkocsi közlekedésre és tárolásra használt területek, továbbá a zöldfelület 15%-át meghaladó, nem szilárd burkolatú felületek (kavics, murva, stb) a zöldfelület mértékébe nem számíthatók be.

(4) Az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértéke aktív talajkapcsolatos, többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető.

15.§

16.§

Meglévő épületek

17.§

(1) Kialakult állapotú építési övezetben csak olyan építési tevékenység végezhető, amelyet az övezetre meghatározott paraméterek lehetővé tesznek és a meglévő állapot, beépítés szerint meghaladott paramétereket nem rontja tovább. Bontást követő építés esetén a meghaladott paraméter nem állítható vissza. Részleges bontás esetén a meghaladott paraméter értékek csak a bontással nem érintett részek vonatkozásában maradhatnak fenn.

(2) Ha a telken a meglévő zöldfelület az építési övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.

(3) Amennyiben kialakult állapotú területen az ingatlan beépítésének mértéke, vagy a meglévő épület építménymagassága meghaladja az építési övezetre megállapított legnagyobb értéket, tetőtér csak akkor építhető be, vagy létesíthető, ha a szintterületi mutató ezt lehetővé teszi és az épület építménymagassága nem változik. Bontást követő építés esetén a meghaladott paraméter nem állítható vissza. Részleges bontás esetén a meghaladott paraméter értékek csak a bontással nem érintett részek vonatkozásában maradhatnak fenn.

18.§

19.§

Földszintekre vonatkozó előírások

20.§

(1) Az L1, L2 és L7 építési övezetekben az 5,0 m-nél kisebb előkertű, vagy előkert nélküli beépítés esetén új építésű lakás közterületre, magánútra, vagy közhasználat céljára átadott magánterületre néző, állandó tartózkodásra szolgáló, vagy lakáshoz tartozó egyéb helyiségeinek földszinti burkolt padlószint magasságát az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,5 m-rel magasabban kell kialakítani.

(2) Az L1, L2 és L7 építési övezetekben előkert hiányában, vagy 5,0 m-nél kisebb méretű előkert esetén a meglévő épületek közterületre, magánútra, vagy közhasználat céljára átadott magánterületre néző helyiségeit csak akkor lehet lakás céljára átalakítani, ha azok földszinti burkolt padlószint magassága az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,5 m-rel magasabban került kialakításra.

(3) Az L2/A, L3 és L4 építési övezetekben előkert hiányában, vagy 3,0 m-nél kisebb előkert esetén az új építésű lakás közterületre, magánútra, vagy közhasználat céljára átadott magánterületre néző, állandó tartózkodásra szolgáló, vagy lakáshoz tartozó egyéb helyiségeinek földszinti burkolt padlószint magasságát az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) 1,0 m-rel magasabban kell kialakítani.

(4) Az L2/A, L3 és L4 építési övezetekben előkert hiányában, vagy 3,0 m-nél kisebb előkert esetén a meglévő épület földszinti helyiségeit csak akkor lehet lakás céljára átalakítani, ha azok földszinti burkolt padlószint magassága az egyes homlokzati felületi síknak a rendezett tereppel való metszésvonalánál (járdatónél) legalább 1,0 m-rel magasabban került kialakításra.

A kialakult állapotú építési övezetek előírásai

21. §

(1) Azokban az építési övezetekben, ahol a telektömbben kialakult állapotú beépítés nem határoz meg egységes beépítési módot, a telkek új beépítése esetén az építési hely határait a szomszédos telkek épületeinek, ennek hiányában a tömbben jellemzően kialakult épület elhelyezés figyelembe vételével, a szomszédos telkek építési jogainak korlátozása, sérelme nélkül kell meghatározni.

(2) Az illeszkedés szabályait érvényre kell juttatni akkor is, ha azok korlátozzák az építési övezetre megállapított paraméterek legnagyobb értékeinek a megvalósítását.

22. §

23. §

Lakóterületek általános előírásai

24. §

(1) Zárt udvaros beépítési mód új építés esetén nem létesíthető.

(2) Az egyes telektömbök beépítése során – az L7 építési övezet kivételével –biztosítani kell a vizuálisan összefüggő belső zöldfelületek kialakítását. A telekhatáron tömör kerítés legfeljebb 1,60 méter magassággal létesíthető.

(3) A ZKSZT-n, az építési helyre vonatkozó jelölésnek a hiányában az épületek közterületi telekhatárra mérőleges mérete, az építési hely mélysége, nem haladhatja meg a 20 métert.

(4) Lakóövezetekben – az L7 építési övezetek kivételével – telkenként csak egy fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el.

(5) Új beépítésű, vagy ahol azt a kialakult állapotú, beépítésű telkek beépítettsége lehetővé teszi, a hátsó telekhatár menti - legalább 6,0 m széles - sávot aktív talajkapcsolatos, többszintes növényállomány telepítésével, zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Amennyiben a hátsó kert mérete nem éri el a 6,0 m-es mélységet, akkor a tényleges hátsókert területét kell zöldfelületként kialakítani. A zöldfelületbe legfeljebb 50 cm széles, épület körüli járda helyezhető el.

25.§

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületre vonatkozó előírások (L1)

26. §

(1) Az építési övezetben az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi egység(ek) bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.

(2) Az építési övezetben a kialakítható bruttó szintterület minden 110 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

(3) Az építési övezetben az 1. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

1. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| L1 | 1500/- | Z | 60 | 12,5 / 20,0 | 15 | 80 | 4,0 |

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2)

27. §

(1) Az építési övezetben az önálló rendeltetési egységként kialakított kereskedelmi funkció bruttó szintterülete összesen legfeljebb 2000 m² lehet.

(2) Az építési övezetben a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

(3) Önálló parkolóház létesítése esetén valamennyi L2 építési övezetben a beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75 %, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m²/m².

(4) Az építési övezetben kialakítható építési telek szélessége 20,0 méternél, mélysége 40,0 méternél kisebb nem lehet.

(5) Az L2/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(6) Az L2 építési övezetekben a 2. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

2. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| L2/1 | 800/2000 | Z | 50 | - / 18,0 | 35 | 60 | 3,5 |
| L2/2 | 800/2000 | Z | 35 | - / 18,0 | 50 | 45 | 2,5 |
| L2/3 | 800/2000 | K | 50 | - / 16,5 | 35 | 60 | 3,0 |
| L2/4 | 300/800 | Z | 50 | - / 8,5* | 35 | 60 | 1,5 |
| L2/5 | 300/800 | K | 50 | - / 12,5 | 35 | 60 | 1,5 |
| L2/O | 2000/ - | K | 40 | - / 18,0 | 30 | 50 | 1,5 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2/A)

28. §

(1) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 200 m²-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. A 200 m² létesíthető bruttó szintterületet el nem érő telkek esetében legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

a) szabadonálló beépítés esetén: 20,0 m,

b) ikres beépítés esetén: 16,0 m,

c) zárt sorú beépítési mód esetén: 14,0 m.

(3) Az L2/A/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az L2/A építési övezetekben a 3. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

3. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| L2/A/1 | 801/1200 | K | 30 | - / 12,5 | 55 | 40 | 1,2 |
| L2/A/2 | 400/800 | Z | 40 | - / 6,0 | 45 | 45 | 1,0 |
| L2/A/3 | 400/800 | K | 30 | - / 7,5 | 55 | 40 | 1,0 |
| L2/A/4 | 400/800 | K | 30 | - / 6,0 | 55 | 40 | 0,7 |
| L2/A/5 | 801/2000 | K | 50 | - / 16,5 | 35 | 60 | 2,5 |
| L2/A/O | 2000/ - | K | 40 | - / 18,0 | 30 | 45 | 2,5 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L3) 29. §

(1) Az építési övezetben a kialakítható bruttó szintterület minden 120 m²-ére vetítve legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

a) szabadonálló beépítés esetén: 22,0 m,

b) ikres beépítés esetén: 15,0 m.

(3) Az L3/S építési övezetben a helyi értékvédelem alá tartozó épületekre vonatkozó általános előírásokat is érvényre kell juttatni.

(4) Az L3/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az építési övezetekben a 4. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

4. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| L3/1 | 801/1200 | K | 30 | - / 12,5 | 55 | 40 | 1,2 |
| L3/2 | 801/1200 | K | 30 | - / 10,5 | 55 | 40 | 1,1 |
| L3/3 | 400/800 | K | 30 | - / 7,5 | 55 | 40 | 1,0 |
| L3/4 | 801/1200 | K | 25 | - / 6,0 | 55 | 35 | 0,8 |
| L3/5 | 400/800 | K | 30 | - / 6,0 | 55 | 40 | 0,7 |
| L3/6 | 400/800 | K | 30 | - / 4,5 | 55 | 40 | 0,6 |
| L3/S | K | K | 30 | K | 55 | 40 | 0,8 |
| L3/O | 1500 / - | K | 40 | - / 12,5 | 40 | 40 | 1,5 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Intenzív kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások (L4) 30. §

(1) Az építési övezetben

a) 400 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb egy,

b) 400 m², vagy annál nagyobb, de 700 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb kettő,

c) 700 m², vagy annál nagyobb, de 1000 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb három,

d) 1000 m² vagy annál nagyobb telekméret esetén legfeljebb négy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége:

a) szabadonálló beépítés esetén: 19,0 m,

b) ikres beépítés esetén: 14,0 m.

(3) Az L4/S1 és L4/S2 építési övezetekben a 4. melléklet szerinti előírásokat kell alkalmazni.

(4) Az L4/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az építési övezetekben az 5. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

5. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| L4/1 | 801/1200 | K | 25 | - / 6,0 | 60 | 35 | 0,7 |
| L4/2 | 801/1000 | K | 25 | - / 7,5 | 60 | 35 | 0,7 |
| L4/3 | 400/800 | K | 30 | - / 6,0 | 55 | 40 | 0,7 |
| L4/S1 | K | IK | 25 | K / - ⁽¹⁾ | 55 | K | 0,5 |
| L4/S2 | K | IK | K | K / - ⁽¹⁾ | 55 | K | 0,5 |
| L4/O | 2000 / - | K | 50* | - / 7,5 | 50 | 40 | 1,0 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

⁽¹⁾ átalakítás esetén az eredeti párkánymagasságot maximum 45 cm-rel lehet növelni, az eredeti párkánymagasság 3,60 m, L4/S1 építési övezetben a fióktető (keresztzárny) magassága a főtető magasságának 80%-a lehet

Telepszerű lakóterületekre vonatkozó előírások (L7)

31. §

(1) Az építési övezet telkein, lakótelepi egységein belül több, főrendeltetési egység is elhelyezhető.

(2) Az L7/K (kialakult állapotú) építési övezetbe tartoznak az 1990 előtt létesült lakótelepek. A ZKSZT-n lehatárolt lakótelepi egységekre kell vonatkoztatni az alábbi előírásokat:

a) A beépítés mértéke csak az alábbi feltételek együttes fennállása esetén növelhető:

aa) a zöldfelület nagysága nem csökkenhet a lakótelepi egység területének 50%-ánál kevesebbre,

ab) a bővítés során a lakótelepi egységen belül az önálló rendeltetési egységek száma sem épületenként, sem összességében nem növekedhet,

ac) a bővítéshez tartozó parkoló férőhelyek biztosíthatók.

b) Ahol az a) pontban meghatározott feltételek együttes teljesülése a bővítést lehetővé teszi, az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6-6 méter széles, a keskenyebb (vég) homlokzatok esetében 2-2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként, lakások bővítésére, vagy a földszinti lakások helyén kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények céljára, továbbá felvonó létesítésére. A bővítés feltétele, hogy annak mértéke elérje az érintett homlokzati felület legalább 35%-át és egységes építészeti terv alapján készüljön.

c) Az építési övezetben legfeljebb egy használati szint létesíthető emelet ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével a legfeljebb földszint + 4 emeletes vagy annál alacsonyabb épületek esetén. A földszint + 4 emeletesnél magasabb épületek esetén további használati szint emelet ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével nem létesíthető.

(3) L7/K építési övezetben, ahol a ZKSZT-n nem szerepel lakótelepi egység lehatárolás, a tényleges telekméretre kell vonatkoztatni az építési övezeti paramétereket.

(4) Az L7/U építési övezetben kizárólag kereskedelmi és szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(5) Az L7/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(6) Az építési övezetekben a 6. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

6. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| L7/SP | - / 10 000 | SZ | 25 | - / 12,5 | 50 (35) ⁽¹⁾ | 40 | 0,7 |
| L7/K | K | K | 45 ⁽²⁾ | - / 30,0 | 50 ⁽²⁾ | 55 ⁽²⁾ | 2,5 ⁽²⁾ |
| L7/SZ | - / 10 000 | SZ | 35 | - / 13,5 | 50 | 55 | 2,2 |
| L7/U | 1000 / 3000 | SZ | 60 | - / 10,5* | 35 | 65 | 2,4 |
| L7/O | 1500 / - | SZ | 40 | - / 12,5 | 40 | 45 | 2,5 |

jelmagyarázat: K kialakult állapot

* OTÉK eltéréssel

⁽¹⁾ nem szilárd, biológiailag aktív burkolatú sportpályák esetén

⁽²⁾ lakótelepi egységre vonatkoztatva, amelybe beleszámít a ZKSZT-n lehatárolt területet határoló utak úttengelyig terjedő területe, továbbá a lakótelepi egységen belüli, övezetbe nem sorolt közterületek

32.§

33.§

34.§

Városközponti területekre vonatkozó előírások (VK)

35.§

(1) A VK/1 építési övezetben telkenként legfeljebb 15.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető. A VK/1 építési övezet Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Lócsei út által határolt területén a szintterületi mutatóból legfeljebb 0,55 m²/m² kereskedelmi szintterület létesíthető.

(2) A VK/1 építési övezetre előírt zöldfelület 20%-át a Csömöri úttal párhuzamosan, összefüggően, legalább 5,0 m szélességgel kell kialakítani.

(3) A VK/1 építési övezetben lakás nem létesíthető.

(4) A VK/2 építési övezetben telkenként legfeljebb 6.000 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

(5) Az építési övezetben a 7. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

7. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| VK/1 | 12000/18000 | Z | 50 | 7,0 / 18,00 | 30 | 70 | 2,35 |
| VK/2 | 2000/15000 | Z | 80 | 12,50 / 15,00 | 20 | 70 | 3,50 |

Intézményterületekre vonatkozó előírások (I)

36. §

(1) Az építési övezet telkein – az I/O1, I/O2, I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezetek kivételével – a tulajdonosi, a bérlői, az őrzéssel, védelemmel összefüggő tevékenységhez

kapcsolódóan legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m² nagyságú, önálló lakó- vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.

(2) I/LA1, I/LA2 és I/LA3 építési övezet telkein lakófunkció és/vagy szálláshely szolgáltató rendeltetési egység a bruttó szinterterület legfeljebb 50%-án létesíthető.

(3) Az I/K1, I/K2 és I/K3 építési övezet telkein kizárólag kiskereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el.

(4) Az I/O1 és I/O2 építési övezetek telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az I/O1 és I/O2 építési övezetekben lakás nem létesíthető, kivéve a tulajdonosi, a bérlői, az őrzéssel, védelemmel összefüggő tevékenységhez kapcsolódóan legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m² gondnoki lakást.

(6) Az I/1-I/7 építési övezetekben legfeljebb 6.000 m² bruttó kereskedelmi szinterterület létesíthető.

(7) Az építési övezetekben a 8. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

8. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szinterterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| I/1 | 1000/3000 | K | 40 | - / 10,5 | 35 | 50 | 2,0 |
| I/2 | 15000/- | SZ | 50 | 6,0 / 18,0 | 45 | 55 | 3,0 |
| I/3 | K | K | 50 | - / 10,5 | 35 | 50 | 2,5 |
| I/4 | 15000/- | SZ | 30 | - / 10,5 | 35 | 30 | 1,5 |
| I/5 | 25000/- | SZ | 10 | - / 10,5 | 35 | 15 | 0,5 |
| I/6 | 1500/2000 | SZ | 50 | - / 13,5 | 35 | 50 | 3,0 |
| I/7 | 1500/3000 | Z | 50 | - / 18,0 | 35 | 50 | 3,0 |
| I/K1 | 1000/3000 | SZ | 60 | - / 10,5 | 35 | 65 | 2,4 |
| I/K2 | 15000/- | SZ | 40 | - / 12,5 | 35 | 50 | 2,0 |
| I/K3 | 5000/- | SZ | 60 | - / 30,0 | 35 | 65 | 3,0 |
| I/O1 | 2000/- | K | 40 | - / 12,5 | 30 | 45 | 2,0 |
| I/O2 | 2000/- | K | 40 | - / 18,0 | 30 | 45 | 2,5 |
| I/LA1 | 1500/2000 | Z | 50 | - / 18,0 | 35 | 60 | 3,0 |
| I/LA2 | 800/ - | SZ | 40 | - / 15,0 | 35 | 40 | 1,5+0,5 ⁽¹⁾ |
| I/LA3 | 800/1200 | K | 30 | - / 10,5 | 55 | 40 | 1,1 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

⁽¹⁾ A szinterterületi mutató +0,5 értéke kizárólag parkoló létesítésére vehető igénybe.

Jelentős zöldfelületű intézményterületek (IZ)

37. §

(1) Az építési övezet telkein lakófunkció – az IZ/O és az IZ/L építési övezetek kivételével – nem létesíthető, a tulajdonosi, bérlői, vagy az őrzéssel-védelemmel összefüggő tevékenységhez kapcsolódó legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m² nagyságú lakó-, vagy szálláshely szolgáltató egység kivételével.

(2) IZ/L építési övezet telkein lakó-, és/vagy szálláshely szolgáltató funkció a bruttó szinterterület legfeljebb 80 %-án létesíthető.

(3) Az IZ/O építési övezet telkei kizárólag alapintézmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek elhelyezésére szolgálnak. Területén oktatási, nevelési, művelődési és kulturális, szálláshely-szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, kereskedelmi vagy egyéb közösségi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Az IZ/O építési övezetben lakás nem létesíthető, kivéve a tulajdonosi, a bérlői, az őrzéssel, védelemmel összefüggő tevékenységhez kapcsolódóan legfeljebb egy, legfeljebb nettó 120 m² gondnoki lakást.

(5) Az IZ építési övezetekben telkenként legfeljebb 500 m² bruttó kereskedelmi szintterület létesíthető.

(6) Az építési övezetekben a 9. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

9. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| IZ/1 | 1500/ - | K | 35 | - / 12,5 | 50 | 40 | 2,0 |
| IZ/2 | 2000/ - | K | 35 | - / 10,5 | 50 | 35 | 1,5 |
| IZ/3 | 30000/ - | SZ | 35 | - / 16,5 | 50 | 50 | 2,2 |
| IZ/4 | 15000/ - | SZ | 35 | - / 12,5 | 50 | 50 | 2,0 |
| IZ/O | 2000/ - | SZ | 35 | - / 12,5 | 50 | 45 | 2,0 |
| IZ/L | 2000/ - | SZ | 25 | - / 18,0 | 50 | 50 | 1,0 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

38.§

39.§

40.§

Iparterületek (IP-ET)

41. §

Az építési övezetben a 10. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

10. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| IP-ET | -/10000 | K | 35 | - / 18,0 | 40 | 50 | 2,4 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Munkahelyi területek szabályozási előírásai (M)

42. §

(1) Az M/3 építési övezetben az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

a) Az építési övezet telkein, a megengedett legnagyobb szintterület 2/3 részén csak olyan fő rendeltetésű létesítmények és a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épületek helyezhetők el, melyek az I építési övezetben is megengedettek. (Pl kapcsolódó szálláshelyek) Az építési övezet telkein - a tulajdonosi, a bérlői, az őrzéssel, védelemmel összefüggő tevékenységhez kapcsolódó egy db, legfeljebb nettó 120 m² gondnoki lakás kivételével - lakás nem létesíthető.

b) Az épületek közterületre néző homlokvonalát min. 50%-ban az építési hely határára kell helyezni.

c) A Hungária körút felé új kapubehajtó, utcátlakozás nem létesíthető. Az új beépítések közötti kiszolgálását a lakó utcákról kell biztosítani.

(2) Az építési övezetekben a 11. sz. táblázat szabályozási határértékeket kell betartani:

11. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| M/1 | -/1500 | K | 45 | - / 18,0 | 25 | 45 | 2,4 |
| M/2 | -/K | K | 60 | - / 18,0 | 25 | 60 | 2,4 |
| M/3 | -/2500 | Z | 60 | - / 27,0 | 20 | 70 | 3,0 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek szabályozási előírásai (MZ)

43. §

Az építési övezetekben a 12. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

12. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| MZ/1 | 1500/ - | SZ | 35 | - / 18,0 | 35 | 40 | 2,5 |
| MZ/2 | 1500/ - | SZ | 35 | - / 12,5 | 35 | 40 | 1,5 |

44.§

45.§

Jelentős egészségügyi létesítmények területei (K-EÜ)

46. §

Az építési övezetben a 13. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

13. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| K-EÜ | 2000/ - | K | 35 | - / 20,0 | 40 | 45 | 2,5 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Tematikus intézményparkok területei (K-TP)

47. §

Az építési övezetben a 14. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

14. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| K-TP/1 | 10.000/- | K | 35 | - / 20,0 | 40 | 50 | 2,0 |
| K-TP/2 | 10.000/- | K | 35 | - / 27,0 | 40 | 40 | 2,0 |

jelmagyarázat: K: kialakult állapot

Városi jelentőségű kiemelt sportterületek (K-SP)

48. §

Az építési övezetekben a 15. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

15. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| K-SP/1 | 50.000/- | SZ | 35 | - / 30,0 | 40 (30*) | 35 | 2,0 |
| K-SP/2 | 50.000/- | SZ | 30 | 4,5/15,0 | 40 | 35 | 1,0 |
| K-SP/3 | 3000/- | SZ | 30 | - / 10,5 | 50 | 35 | 1,0 |

jelmagyarázat: *OTÉK eltéréssel, nem szilárd, biológiailag aktív burkolatú sportpályák esetén

Különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területek (KV-IK)

49. §

(1) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(2) A KV-IK építési övezetekben a 16. sz. táblázat szerinti szabályozási értékeket kell betartani:

16. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| KV-IK | 25.000/- | SZ | 40 | - / 18,0 | 40 | 50 | 2,0 |

Energiaszolgáltató területek (KV-EN)

49/A. §

Az építési övezetben a 17. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

17. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| KV-EN | 2000/- | SZ | 40 | K / K | 25* | 50 | 2,0 |

jelmagyarázat: *: OTÉK eltéréssel

50.§

51.§

Közlekedési célú közterületek (KL-KT)

52.§

Az országos és összvárosi jelentőségű közlekedési területek (belterületi I. rendű főutak) a ZKSZT-n szürkével jelzett utak.

53.§

54.§

55.§

Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-KÉ)

56.§

Az övezetben a közlekedéssel kapcsolatos építményeket a közlekedési igényeknek és biztonsági előírásoknak megfelelően lehet elhelyezni. Kapcsolódó egyéb funkciók (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) elhelyezése csak külön KSZT-ben meghatározott építési helyen lehetséges.

Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület (KL-VA)

57.§

Az övezeten belül a vasúti közlekedés létesítményei és a vasútüzemi fenntartás létesítményei céljára telekalakítás megengedett a vasútközlekedési és biztonsági előírások maradéktalan betartása mellett, a KL-VA keretövezet határokön belül.

58.§

Fásított köztér (Z-FK)

59. §

A Z-FK/1 övezet területén legfeljebb 12 m²/egység, soroltan legfeljebb három, önálló hírlap árusító, virágkereskedő, fagyaltot és üdítő italt árusító pavilon helyezhető el. Az egység, egység-csoportok egymástól légvonalban mért telepítési távolsága nem lehet kevesebb 300 méternél.

Közkert (Z-KK)

60. §

Az övezetben játszókert, pihenőkert és speciális rendeltetésű kert létesíthető.

Közparkok (Z-KP)

61. §

(1) A Z-KP/3 építési övezet Fogarasi út – Róna utca – Kerepesi út – Pillangó park által határolt területén belül terepszint alatti mélygarázs csak a keretövezetben megengedett egyéb, fő rendeltetésű épület kiszolgálására létesíthető az épület részeként, önálló építményként nem építhető.

(2) A közművek műtárgyaival a Rákos-patak csak vizuális takarásban (pl. hidak, átereszek alatt) keresztezhető. A Rákos-patak partvonalától, a csatlakozó vízszintes terepsík és a rézsű felső élének vonalától mért 6-6 m szélességben fenntartási-, kezelő sávot kell biztosítani.

(3) Az övezetben a 18. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

18. sz. táblázat

| Övezet jele | Kialakítható legkisebb / legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke [%] | Szintterületi mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|-------------|--|---------------|---|---|-----------------------------------|---|---|
| Z-KP/3 | 10.000/- | SZ | 2 | - / 7,5 | 75 | 2 | 0,02 |

Városi parkok (Z-VP)

62. §

(1) Az övezetben hirdető- és reklám célú berendezés nem helyezhető el, kivéve a kiállítások, előadások alkalmával időszakosan kihelyezett reklámot.

(2) Az övezetben új építményként csak nyilvános WC helyezhető el.

(3) Az övezet növényzettel fedett, parkosított területe nem csökkenthető.

(4) Az utak, sétányok menti jellegzetes, idős fasorokat látványértékük miatt meg kell őrizni, folyamatos rekonstrukciójukról tervszerűen gondoskodni kell.

(5) A városligeti tó vízminőségét állandóan ellenőrizni kell, és az előírásoknak megfelelő állapotban kell tartani.

(6) Az övezetben rendezvények részére csak a burkolt felületek és az azokat kísérő 3-3 méteres sáv vehető igénybe.

Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek (Z-EZ)

63. §

(1) Az övezet területén gépjármű parkolót csak a területre vonatkozó közlekedési és kertészeti tervvel együtt lehet kialakítani.

(2) Az övezet területén hirdető- és reklám célú berendezés nem helyezhető el.

64.§

Erdőterületek (E-VE)

65. §

Az övezet telkein építmény nem helyezhető el.

Közművek

66.§

(1) Közművezetékek felújítása, cseréje során a megszűnő, feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt el kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy közterületen nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt, kivéve azon eseteket, ahol a közműszolgáltató szakértői véleménnyel azt indokolja.

(2) A közművezetéseket földalatti elhelyezéssel, a közműlétesítményeket földalatti, vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni, különös tekintettel a villamos energiaellátó hálózatokra és a vezetékes hírközlési hálózatra. Kivételt képez az életveszély elhárítás, a meglévő közvilágítási hálózat ideiglenes javítása és a térfigyelő kamerák elhelyezése.

(3) Forrásvíz, termásvíz tilos szikkasztani és nyílt, vagy fedett csatornába is csak megfelelő tisztítás, kezelés után lehet beengedni. Termásvíz felszíni patak, vagy tó vízellátására kezeletlenül nem szabad felhasználni.

(4) Termásvíz lakóingatlanokban történő felhasználása csak rendszeres egészségügyi tájékoztatás és felügyelet mellett valósítható meg. Termásvíz lakóingatlanokban történő felhasználása egyedi vízjogi engedély köteles.

(5) Új épület építése esetén vagy meglévő épületek felújítása, átépítéssel járó rekonstrukciója során új parapet konvektor nem létesíthető.

(6) Nem helyezhető el a kerület területén közcélú hírközlő berendezésekhez tartozó önálló antennatartó szerkezet (torony).

(7) Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségben az adó antenna sugározási mértéke az $5 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ -es határértéket nem haladhatja meg.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

67.§

(1) Az alábbiakban felsorolt tömbökön belül a ZKSZT-n jelölt telkeken a beépítés feltétele a humán infrastruktúra kapacitásának biztosítása:

- a) Dózsa György út – Ajtósi Dürer sor – Hermina út – Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Vágány utca,
- b) Mexikói út – Erzsébet királyné útja – Columbus utca – M3-as autópálya bevezető szakasza,
- c) Ajtósi Dürer sor – Zichy Géza utca – Abonyi utca – Cházár András utca,
- d) Thököly út – Izsó utca – Abonyi utca – Zichy Géza utca,
- e) Nagy Lajos király útja és Egressy tér,
- f) Csömöri út – Cinkotai út – Németpróna utca – Miskolci utca,
- g) Egressy út – Miskolci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca,
- h) Remény utca – Gvadányi utca – Rátót utca – Egyenes utca – Füredi utca – Szuglói körvasút sor,
- i) Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák utca – Rózsavölgyi utca – (31262/4) hrsz.-ú közterület – Nagy Lajos király útja

által határolt terület.

(2) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a kerület alapellátó hálózatának megvalósítása érdekében az alábbi ingatlanok tekintetében:

| cím: | helyrajzi szám: |
|--|-----------------|
| Rákosfalva park 6-8. = Zsivora park 8. | 39221/32 |
| Vezér utca 129-131. | 40087/44 |
| Vezér utca 127. | 40087/46 |
| Columbus utca 1-5. = Szugló utca 16-18. | 32207 |
| Columbus utca 7. | 32206 |
| Thököly út 169. | 31717 |
| Bosnyák tér 1. = Thököly út 173. | 31715 |
| Bosnyák utca 26. | 31735 |
| Bosnyák tér 5. = Nagy Lajos király útja 135b. = Rózsavölgyi utca 4b. | 31267/116 |
| Nagy Lajos király útja 135a. = Rózsavölgyi utca 4a. | 31267/117 |
| Ilosvai Selymes tér 8. | 30778/22 |

Záró rendelkezések

68. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2)

(3)

(4) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni, kivéve az (5) bekezdésben meghatározottakat.

(5) A (6) bekezdésben meghatározott és a ZKSZT-n jelölt átmeneti rendelkezésekkel érintett területekre a (6) bekezdés a) – h) pontban előírtak szerint kell alkalmazni a .../2012. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosításokat.

(6) E rendeletnek a .../2012. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott módosításait a védelmi és korlátozási tervlap (3. melléklet), az 5-7. mellékletek és a 42.§ kivételével

a) az Egressy út – Miskolci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca által határolt területre vonatkozóan 2013. szeptember 15-étől,

b) a Hungária körút – Hungária köz – Francia út – Semsey Andor utca által határolt területre vonatkozóan 2016. január 1-jétől,

c) a Hungária körút – Mogyoródi út – Zászlós utca - Besnyői utca által határolt területre vonatkozóan 2016. január 1-jétől,

d) a Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt területre vonatkozóan 2018. január 1-jétől,

e) a Hungária körút – Egressy út – Gizella út – Semsey Andor utca által határolt területre vonatkozóan 2018. január 1-jétől,

f) a Dévényi út – Szegedi út – 29834/10 hrsz-ú KL-VA övezet – Teleki Blanka utca – Szőnyi út - Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Varannó utca – 29737 hrsz-ú KL-VA övezet – (28039/2) hrsz-ú közterület– (27816/2) hrsz-ú közterület által határolt területre vonatkozóan 2019. január 1-jétől

kell alkalmazni.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott átmeneti rendelkezésekkel érintett területeken a (6) bekezdésben meghatározott időpontig a 68/A.§ - 68/K.§ előírásait kell alkalmazni.

68/A.§

(1) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet meghaladó méretű telken - ha az építési övezeti előírások ezt kifejezetten nem tiltják – az építési hely határain belül egynél több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(2) A ZKSZT-ben jelölt építési hely határa - telekalakítás esetén - a tömbben kialakult beépítést figyelembe véve az előkert vonalának módosítása nélkül változtatható.

(3) Ha a telek mérete az (1) bekezdés szerint megengedi, az építési hatóság a Kerületi Tervtanács véleményének figyelembevételével előírhatja, hogy a telken

a) az építési övezetben megengedett legnagyobb mértékű beépítés csak több épület elhelyezésével valósítható meg,

b) az elhelyezendő épület vagy épületek egyenként mekkora területet foglalhatnak el.

(4) Amennyiben a ZKSZT-ben az építési határvonal

a) telekhatártól telekhatárig tart, az ingatlan zártsorúan akkor építhető be, ha tekintettel van a szomszéd telek beépítésére. 20m-nél szélesebb telek esetén a meglévő és az új épület közötti távolság minimum 10m.

b) az oldalkert irányába befordul, akkor az ingatlan beépítése szabadonálló, ikres, vagy oldalhatáron álló lehet. Az előkerten kívüli építési határvonalakat e jogszabályban megállapított eltérésekkel az OTÉK alapján kell megállapítani.

c) elő és hátsókertet is telekhatártól telekhatárig jelöl, akkor az ingatlan zártsorúan beépíthető, függetlenül attól, hogy milyen a szomszéd telek beépítése.

(5) Országos közforgalmú vasút szélső vágányától számított 25 méteren belül lakóépület elhelyezése nem megengedett.

(6) A kerület területén haszonállat tartására épület nem létesíthető.

68/B.§

(1) Az 500 férőhelyet meghaladó befogadóképességű személygépkocsi-tároló csak forgalomtechnikai és közlekedési-terhelési vizsgálat illetve hatáselemzés alapján, legalább két, különirányú kapcsolattal létesíthető.

(2) A telkeken a hátsó és oldalsó telekhatárok mentén csak tömör, legalább 2 m magas kerítés esetén lehet gépjárművet elhelyezni.

(3) Épületen kívül parkológép nem helyezhető el.

(4) Az utcai homlokzaton csak egy, legfeljebb 5,0 méter széles gépkocsibehajtó, illetve garázskapu - garázssor nem – engedélyezhető.

(5) Zártsorú beépítés esetén, két, vagy több főrendeltetésű épület létesítéséhez az utcafrontról nyíló áthajtó a teremgarázs kaputól, vagy behajtótól függetlenül is létesíthető.

(6) A zártsorú beépítési mód szerint beépíthető területen parkolóházat csak forgalmi vizsgálat alapján lehet elhelyezni. Parkolóház céljára szolgáló telek beépítési mértéke a 100%-os értéket is elérheti abban az esetben, ha ez a tömb belső területén egyébként kialakítható egybefüggő zöldfelület létesítését nem akadályozza meg.

68/C.§

(1) Városkép szempontjából (kerületi vagy fővárosi rendelettel) kiemelt területeken légvezeték, továbbá felszínen, valamint az épületek külső homlokzatain vezetett közművezeték - a tömegközlekedési eszközök vezetékeinek kivételével - nem létesíthető.

(2) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(3) Városkép szempontjából (kerületi vagy fővárosi rendelettel) kiemelt területeken és útvonalak mentén az A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, oldalkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban, városi parkban nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdetőberendezések (mozi, színház, múzeum, galéria stb.), valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.

(4) A városkép szempontjából (kerületi vagy fővárosi rendelettel) nem kiemelt területeken 15 m² fölötti óriásplakátok nem helyezhetők el, kivételt képeznek a városba bevezető utak (3. sz. főforgalmi út fővárosi bevezető szakasza, Kerepesi út) rálátásában (az úttengelytől mért 150 m-es sávban) a magas épületek lapos tetejére helyezett hirdetések és plakátok. A plakátok elhelyezésére benyújtott építésügyi hatósági bejelentés mellékleteként látványtervet kell becsatolni. *1

(5) Városkép szempontjából (kerületi vagy fővárosi rendelettel) kiemelt területek és útvonalak mentén A0-ás (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásplakát csak az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el. Az előzőekben nem szabályozott területeken óriásplakátok ideiglenes jelleggel elhelyezhetők építkezések körülkerítésére, felvonulási területek lehatárolására.

(6) Épületek tetőzetén a hirdetési berendezések, reklámhordozók, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével, csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhetnek elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg éjszakai városképet ne zavarják.

(7) A helyi (kerületi) értékvédelem alatt álló épületek homlokzatainak és tetőzetének felújítása az épület építészeti stílusának, építészeti értékeinek megőrzésével történhet.

68/D.§

(1) Zártsorú, hézagosan zártsorú, ikres, beépítés esetén, ha a hátsókert építési határvonallal nem korlátozott, akkor a szomszédos telkek beépítettségéhez kell igazodni. Hátsókert felé 3,0m széles tűzfal építése megengedett. Erkély építése az oldalhatártól legalább 3,0 m távolságra engedhető meg.

(2) Kettő vagy több főrendeltetésű épület elhelyezése esetén, az épületek egymástól való távolsága minimum az építési övezetben előírt építménymagasság fele, de minimum 7,5m. Az épületeket a telken úgy kell elhelyezni, hogy a tűzoltóság felvonulása a hátsó épülethez is biztosított legyen. A felvonulási útvonalban szintalatti építményrész csak akkor lehet, ha az a tűzoltóság által igazoltan méretezett földémmel rendelkezik.

(3) Zártsorú és hézagosan zártsorú beépítésű ingatlanokon a hátsó telekhatár menti legalább 5,0 m-es sávot zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az 5,0 m-nél kisebb méretű előkert esetén a földszinten az új épület utcára néző lakóhelyiségének legalább 1,5 m-es földszinti padlószint-magassággal kell rendelkeznie.

68/E.§

(1) Ha az 1988 előtt használatba vett lakóépület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül, és az építési övezet normaértékeit a meglévő beépítés meghaladja, a meglévő bruttó szinterület 20 %-kal megnövelhető, amennyiben a gépkocsik elhelyezése a kerületi parkolási rendeletnek megfelelően biztosítható és az építménymagasság legfeljebb 60 cm-rel változik.

(2) A közművezetéseket föld alatti elhelyezéssel, a közműlétesítményeket föld alatti, vagy lakóépület kivételével épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni, különös tekintettel a villamosenergia ellátó hálózatokra és a vezetékes hírközlési hálózatra.

(3) A többszintes épületekben parapetkonvektoros hőellátás nem létesíthető, az egyes többszintes épületek átépítéssel járó rekonstrukciója során a parapetkonvektoros hőellátást meg kell szüntetni (a kémények rekonstrukcióját meg kell oldani).

68/F.§

(1) Az L2-XIV/4, L2-XIV/5, L2-XIV/6 építési övezetekben az utcai homlokzatmagasság legnagyobb mértékét az 5. melléklet 'A' tervlapja rögzíti.

(2) Az 5. melléklet 'C' tervlapján az L2-XIV/4, L2-XIV/5, L2-XIV/6 építési övezetekben jelölt „tömbön belüli összefüggő zöldfelület”-en a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) épület nem helyezhető el,

b) szilárd burkolat, legfeljebb a zöldfelület 1/3-án, kizárólag gyalogos forgalom számára építhető,

c) az OTÉK 1. sz. melléklete 67. pontjának a), c) és e) pontjai szerinti melléképítmények helyezhetők el,

d) kerítés a telek határain építhető a következő előírások betartása mellett:

da) min. 80%-ban áttört szerkezetű,

db) környezetébe semleges látvánnyal illeszkedő,

dc) a magassága legfeljebb 2,0 m,

dd) természetes anyagból (fából, kőből), fémből vagy drótfonatból készülhet.

(3) Az L2-XIV/4, L2-XIV/6 építési övezetekben a Hungária körút mentén, a következő rendelkezéseket kell betartani:

a) Üzleti tevékenységgel összefüggő cégér, cégtábla, cégfelirat a földszint magasságáig helyezhető el,

b) fényreklám villogó effektussal nem alakítható ki,

c) az épületeken cégér, cégtábla, cégfelirat szerkezeteinek felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet.

(4) A jelentősebb átmenő forgalmat bonyolító utak (pl. Hungária körút, Egressy út) mentén új építéssel érintett, zajvédelmi szempontból védendő épületek, illetve belső helyiségek kialakítása az utca felé nyíló épületrészen, épülethomlokzaton csak passzív akusztikai védelem és mesterséges szellőztetés kiépítése mellett valósítható meg.

(5) Az L2-XIV építési övezetek szabályozási tervlapjait az 5. melléklet tartalmazza.

(6) Az L2-XIV építési övezetekben a 19. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

19. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb/ legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megeng. legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beép. legnagyobb mértéke [%] | Szintter. mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|---|---------------|---|---|-----------------------------------|--|---|
| L2-XIV | 800 / - | K | 50 (75*) | (7,5 [^])12,5/20,0 | 35 (20*) | 70 (100*) | 4,0 |
| L2-XIV/1 | 800 / - | Z | 50 (75*) | (7,5 [^])12,5/20,0 | 35 (20*) | 70 (100*) | 4,0 |
| L2-XIV/2 | 800 / - | Z | 50 (75*) | (7,5 [^])12,5/20,0 | 35 (20*) | 70 (100*) | 3,5 |
| L2-XIV/3 | 800 / - | Z | 50 (75*) | (7,5 [^])12,5/20,0 | 35 (20*) | 70 (100*) | 2,5 |
| L2-XIV/4 | 800 / - | Z | 45 | 12,5 / 18,0 | 20 | 70 | 3,0 |
| L2-XIV/5 | 300 / - | Z | 50 | - / 7,5** | 35 | 70 | 1,5 |
| L2-XIV/6 | 800 / - | Z | 35 | 12,5 / 18,0 | 35 | 70 | 2,5 |

Jelmagyarázat:

- K kialakult állapot
 * saroktelek esetén figyelembe vehető érték
 ** OTÉK eltéréssel
 ^ nem lakóépület esetén

68/G. §

(1) Az L7 építési övezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

(2) Az L7 építési övezet szabadonálló beépítésű épületeinek telkén vagy önálló telken terepszint alatti létesítményként megvalósuló személygépkocsitároló esetén a terepszint alatti beépítés mértéke az építési övezetben megengedett érték kétszerese lehet. A terepszint alatt, illetve süllyesztett teremgarázként megépíthető önálló személygépkocsi-tárolók helyét a ZKSZT jelöli, felszínüket közhasznú megállapodással közcélra kell biztosítani.

(3) Az Egressy út – Miskolci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca által határolt területen az alábbi rendelkezéseket kell betartani:

a) A területen új épület csak a kijelölt építési helyeken belül helyezhető el az általános épület elhelyezési szabályok és a terven jelölt beépítési paraméterek betartásával. Oldalkert mélysége az övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték fele, hátsókert mélysége az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékével megegyező lehet.

b) Az Egressy út és a Mogyoródi út felől a szabályozási terven jelölt építési hely vonalának 50 %-án minimum 5,0 méteres előkertet kell biztosítani.

c) Az építési övezet telkein főrendeltetésű épületként maximum 2500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, valamint szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.

d) Az építési övezetben sportépítmény, illetve a testedzést, egészségmegőrzést és rekreációt szolgáló épület is elhelyezhető.

e) A területen az építkezési munkák ideje alatt építési-információs táblák elhelyezhetők.

f) A Paskál kút 10 méteres sugarú környezetében a kút belső védőövezete önálló telekként alakítandó ki.

g) A területen tervezett bármilyen földmunka megkezdése előtt régészeti feltárást kell végezni, melynek nagyságát a konkrét tervek függvényében lehet meghatározni.

h) A meghatározott minimális zöldfelületi arányt be kell tartani, a telken belül kötelezően kialakítandó 50 %-os zöldfelület minimum 40 %-át egybefüggően kell kialakítani.

i) Terepszint alatti építmény tetőkertjének 75 %-a számítható be a zöldfelületbe, ha a földtakarás legalább 1,0 m-es.

(4) Az Egressy út – Miskolci utca – Mogyoródi út – Fischer István utca által határolt terület teljeskörű beépítésének feltétele az érintett ingatlantulajdonosokkal, valamint az üzemeltetői és fenntartási kötelezettséget ellátó szervezetekkel településrendezési szerződések megkötése az alábbi

közlekedés-fejlesztési kötelezettségekkel kapcsolatban. Településrendezési szerződés hiányában egy adott telekcsoport beépítésének feltétele a telkekhez – az alábbi közlekedési fejlesztések közül – közvetlenül kapcsolódó közlekedési fejlesztések megtervezése, illetve azok szükség szerinti használatbavételi engedélyig történő szakaszos megépítése:

a) A Mogyoródi út Miskolci út - Fischer István utca közötti szakaszának 2x2 nyomra történő bővítése.

b) A Mogyoródi út tervezési terület előtti szakaszán a közterületi parkolók kiépítése.

c) A Miskolci út - Mogyoródi út csomópont felbővítése és a jelzőlámpás szabályozás kiépítése.

d) Egressy út Miskolci út - Fischer István utca közötti szakaszának harmadik sáv kiépítése.

e) Egressy út - Miskolci út csomópont felbővítése, a jelzőlámpás forgalomirányítás korrekciója.

f) Egressy út, illetve Mogyoródi út meglévő Rákos-patak hidak átépítése, bővítése.

g) A meglévő Egressy úti parkolók áthelyezése.

h) A Fischer István utca burkolat átépítése.

i) Tömböt határoló közlekedési területeken közvilágítás létesítése.

(5) A (4) bekezdés szerinti településrendezési szerződések megkötéséhez a közlekedési beruházás ütemezésének megvalósítása során közlekedési hatástanulmányt kell készíteni, amely a teljes beruházásnál meghatározza a közlekedési fejlesztések ütemezhetőségét. Ezt a hatástanulmányt a Közlekedési Felügyeletnek be kell nyújtani jóváhagyásra.

(6) Az L7-XIV/SZ építési övezet szabályozási tervlapjait a 7.sz. melléklet tartalmazza.

(7) Az L7-XIV/SZ építési övezetben a 20. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

20. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb/ legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megeng. legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beép. legnagyobb mértéke [%] | Szintter. mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|---|---------------|---|---|-----------------------------------|--|---|
| L7-XIV/SZ | 2000 / - | SZ | 33 | - / 12,5 | 50 | 55 | 1,6 |

68/H. §

(1) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt, vagy az alsó, egymás fölötti szinteken oldandó meg a 68/B.§ előírásainak figyelembevételével.

(2) Az I-XIV/LA3 építési övezet Mogyoródi út – Zászlós utca – Jurisich Miklós utca – Francia út által határolt területén belül az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

a) Az építési övezet területén a lakófunkció megengedett.

b) A Zászlós utca mentén az épületek utcai építménymagassága maximum 15 m lehet.

c) A Francia út felé a lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségei (lakószoba) nem tájolhatók. Lakófunkciót tartalmazó épületrész a Mogyoródi út telekhatárától legalább 40 méter távolságban helyezhető el.

d) Zajárnyékoló falat kell létesíteni a Budapest–Cegléd vasútvonal mentén, a 32304/1 hrsz. ingatlanon, a vasútüzemeltetési hozzájárulásban szereplő feltételek és a zajárnyékoló fal engedélyezési terve alapján.

e) A területen létesülő lakások használatbavételi engedélyének feltétele: a létesülő lakóépületek építési-átadási ütemének megfelelő ütemben megépített zajárnyékoló fal megépítése.

f) Kizárólag terepszint alatti beépítés esetén, az építmény földmívén tetőkertet kell létesíteni.

g) A Mogyoródi úti platánfák, illetve a Zászlós utca fasorának egészséges egyedeit meg kell tartani, a fasorokat várostűrő, legalább 14-16 cm törzskerületű, kétszer iskolázott sorfákkal kell kiegészíteni. A Francia út mentén várostűrő, legalább 14-16 cm törzskerületű, kétszer iskolázott sorfákból telepítendő fasor.

(3) Az I-XIV/Z3, I-XIV/SZ3, I-XIV/SZ4 és az I-XIV/SZ5 építési övezet telkein lakófunkció nem helyezhető el.

(4) Az I-XIV/SZ3 építési övezet telkein kapcsolt funkcióként üzemanyagöltő állomás is elhelyezhető.

(5) Az I-XIV/SZ4 és az I-XIV/SZ5 építési övezetben új épületet elhelyezni a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata, illetve az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(6) Az I-XIV építési övezet szabályozási tervi lapjait az 5. és a 6.sz. melléklet tartalmazza.

(7) Az I-XIV építési övezetben a 21. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

21. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb/ legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megeng. legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beép. legnagyobb mértéke [%] | Szintter. mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|---|---------------|---|---|-----------------------------------|--|---|
| I-XIV/LA3 | 1500 / - | Z | 50 | 7,5/22,0 | 35 | 60 | 2,75 |
| I-XIV/Z3 | 1500 / - | Z | 50 | 4,5/10,5 | 35 | 50 | 1,5 |
| I-XIV/SZ3 | 1500 / - | SZ | 50 | 4,5/10,5 | 35 | 50 | 1,5 |
| I-XIV/SZ4 | 15000 / - | SZ | 30 | 4,5/10,5 | 35 | 30 | 1,0 |
| I-XIV/SZ5 | 25000 / - | SZ | 10 | 4,5/10,5 | 35 | 15 | 0,5 |

68/I. §

(1) Az IZ-XIV/SP építési övezetbe sorolt ingatlanokon a Dévényi út – Szegedi út – 29834/10 hrsz.-ú KL-VA övezet – Teleki Blanka utca – Szőnyi út – Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Varannó utca – 29737 hrsz.-ú KL-VA övezet. – (28039/2) hrsz.-ú közterület – 28023/18 hrsz.-ú terület területi lehatárolásán belül új épületet elhelyezni a telektömb területének részletes talajszennyezés-vizsgálata illetve az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(2) Az IZ-XIV/SP építési övezet szabályozási tervi lapjait a 6.sz. melléklet tartalmazza.

(3) Az IZ-XIV/SP építési övezetben a 22. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

22. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb/ legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megeng. legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beép. legnagyobb mértéke [%] | Szintter. mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|---|---------------|---|---|-----------------------------------|--|---|
| IZ-XIV/SP | 1500 / - | SZ | 35 | 3,5/16,5 | 50 | 35 | 0,7 |

68/J.§

(1) Az M-XIV/IH építési övezet Hungária körút - Hungária köz - Francia út - Semsey Andor utca által határolt területén az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

a) A telkek területén csak olyan létesítmények helyezhetők el, melyek szintterületének 2/3 része intézményi övezetben is megvalósítható. Lakófunkció nem létesíthető.

b) A területen a csatlakozó telkek oldalhatáron álló épületeihez a tűzfalak takarásával kell csatlakozni.

c) Az épületek közterületre néző homlokvonalát min. 50%-ban az építési hely határára kell helyezni.

d) A Hungária körúti telekhatárral párhuzamosan a szabályozási terven jelölt helyen min.: 15m szélességben kötelező épülethézag alakítandó ki Fsz+1 em. magassági mérettől.

e) Új beépítés esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolók 90 %-át térszín alatt vagy épületben kell elhelyezni.

f) A Hungária körút felé új kapubehajtó, útcsatlakozás nem létesíthető. Az új beépítések közötti kiszolgálását a lakó utcákról kell biztosítani.

g) Az építési övezet határoló utcákban telepítendő fasorok esetében a telepítést várostűrő, előnevelt, útsorfa minőségű fák ültetésével kell végezni. A középmagas épületek tűzvédelme miatt az ültetési távolság legalább 15-15 méter legyen. Az ültetéssel egy időben öntözés lehetőségéről is gondoskodni szükséges.

h) A Hungária körúti és a Francia út melletti épületrészek utcára néző zajérzékeny homlokzatain a belső téri zajterhelési határértékek teljesülése érdekében passzív akusztikai védelmet kell alkalmazni.

(2) Az M-XIV/IH építési övezet szabályozási tervi lapjait az 5.sz. melléklet tartalmazza.

(3) Az M-XIV/IH építési övezetben a 23. sz. táblázat szerinti szabályozási határértékeket kell betartani:

23. sz. táblázat

| Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb/ legnagyobb telekterület [m ²] | Beépítési mód | Beépítés megeng. legnagyobb mértéke [%] | Építménymagasság legkisebb / legnagyobb [m] | Zöldfelület legkisebb mértéke [%] | Terepszint alatti beép. legnagyobb mértéke [%] | Szintter. mutató legnagyobb mértéke [m ² /m ²] |
|---------------------|---|---------------|---|---|-----------------------------------|--|---|
| M-XIV/IH | 2500 / - | Z | 60 | 12,5/27 | 20 | 70 | 3,0 |

68/K.§

(1) A lakóépületek zajvédelme érdekében a KL-VA övezet területén zajgátló létesítmények elhelyezéséről gondoskodni kell.

(2) A KL-VA övezet Dévényi út – Szegedi út – 29834/10 hrsz.-ú KL-VA övezet – Teleki Blanka utca – Szőnyi út – Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Varannó utca – 29737 hrsz.-ú KL-VA övezet. – (28039/2) hrsz.-ú közterület – 28023/18 hrsz.-ú terület által határolt területen belül az alábbiak szerint építhető be:

a) szolgálati lakó- és szállásépületek, kisebb mint 100m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó építmények elhelyezése nem lehetséges,

b) a létesíthető maximális építménymagasság 9,0 m,

c) az övezeten belül vasút-közlekedés és fenntartás céljára telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges, a vasút-közlekedési és biztonsági előírások maradéktalan betartása mellett.

(3) A Dévényi út – Szegedi út – 29834/10 hrsz.-ú KL-VA övezet – Teleki Blanka utca – Szőnyi út – Kacsóh Pongrác út – Hungária körút – Varannó utca – 29737 hrsz.-ú KL-VA övezet. – (28039/2) hrsz.-ú közterület – 28023/18 hrsz.-ú terület által határolt területen az alábbi kötelezéseket kell érvényre juttatni:

a) a szabályozási terv C lapján védőfásításként jelölt területen a vasúti légszennyezés mérséklése érdekében háromszintes növényállománnyal, várostűrő növényfajok alkalmazásával kell kialakítani legalább 10 m szélességben.

b) a Millenniumi Földalatti Vasút tervezett nyomvonala mellett és a Dévényi út menti vasúti területen, fasor alakítandó ki előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű faegyedekből, várostűrő fafajok alkalmazásával.

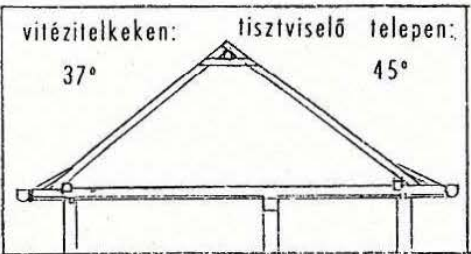
69. §

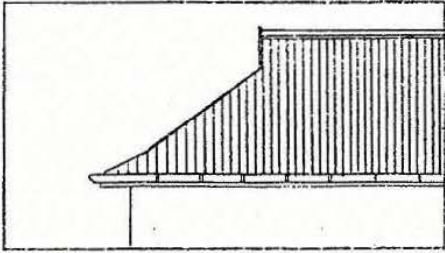
E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

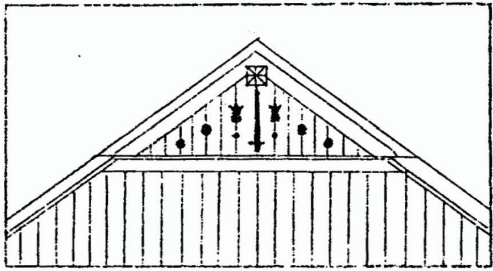
Rátonyi Gábor
polgármester

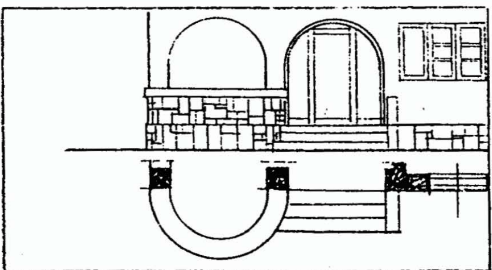
Dr. Szikora Zsolt
jegyző

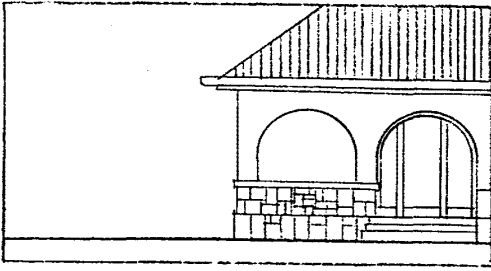
Az L4/S1 (Vitézi telkek) és az L4/S2 (Tisztviselő telep) egyedi építési előírásai

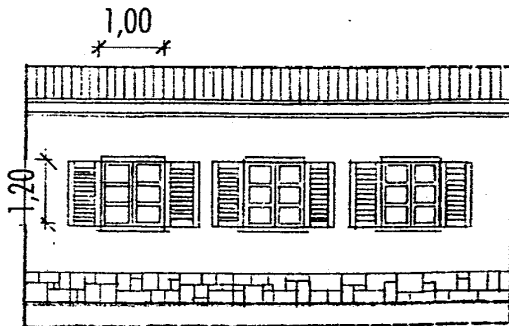
| 1. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZETI ELEM | |
|-------------------------------|---|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM NEVE: | tetőhajlásszög |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM LEÍRÁSA: | A tető hajlásszöge α : vitézi telkeken 37° tisztviselő telepen 45° |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

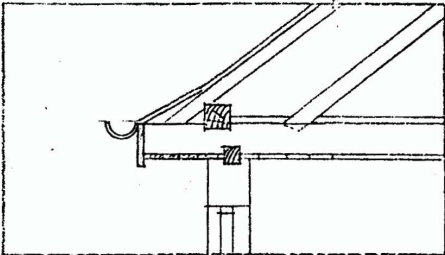
| 2. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZETI ELEM | |
|-------------------------------|--|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM NEVE: | kontyolt tetővég |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM LEÍRÁSA: | Vízcsendesítő kontyolt tető füstlikkal. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |


| 3. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|---------------------------------|--|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM NEVE: | füstnyílás |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM LEÍRÁSA: | Díszesen fűrészelt deszkázatot, amelyen áttör a toréjszelemen. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

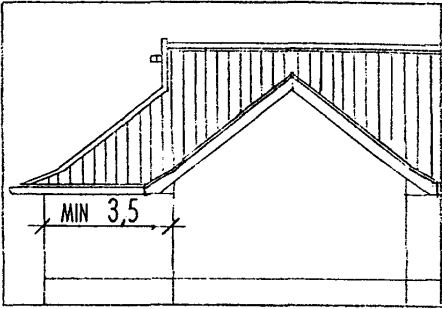
| 4. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|---------------------------------|--|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM NEVE: | tornác félkör mellvéd kiugrója |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM LEÍRÁSA: | Félkör alakú, kőből készült mellvéd amely lehet tetővel fedett, és üvegezett is. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

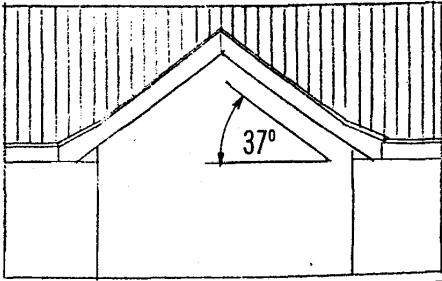
| 5. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|---------------------------------|---|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM NEVE: | tornác, veranda |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM LEÍRÁSA: | A bejárati tornác ill. zárt formában a veranda kő lábazattal félköríves záródású nyílásokkal. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

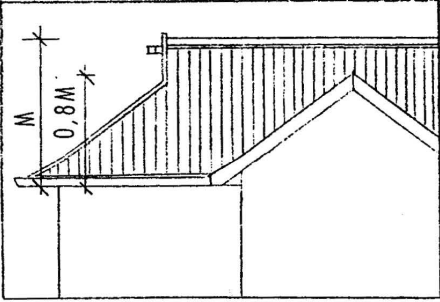
| 6. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|---------------------------------|---|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM NEVE: | ablakok aránya és osztása |
| AZ ÉPÍTÉSZETI ELEM LEÍRÁSA: | Az ablakok hatos osztásúak, kétszárnyúak, faszerkezetűek és spalettával vannak ellátva. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

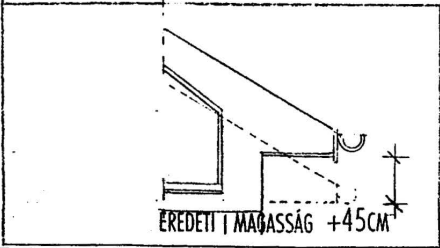
| 7. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZEI ELEMÉK | |
|--------------------------------|--|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| AZ ÉPÍTÉSZEI ELEM NEVE: | ereszképzés |
| AZ ÉPÍTÉSZEI ELEM LEÍRÁSA: | Az eresz deszkázott, vízcsendesítővel készült. A függőleges homlokdeszkán típus függő ereszcsatorna található. Az eresz szélessége: 0,70m |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

| 8. MEGŐRZENDŐ ÉPÍTÉSZEI ELEMÉK | |
|--------------------------------|--|
| FELLELÉSI HELY: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| AZ ÉPÍTÉSZEI ELEM NEVE: | kerítés |
| AZ ÉPÍTÉSZEI ELEM LEÍRÁSA: | A megőrzendő kerítés drótfonatos vaskeretes Haidekker típusú. Színe zöld. |
| ÁBRA: |  zöldre mázolt Haidekker kerítés |
| MEGJEGYZÉS: | |

| 1. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|------------------------------------|--|
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | keresztzárny, új épülettömeg |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | A keresztzárny és az épület széle között min. 3,5m távolságot kell tartani |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

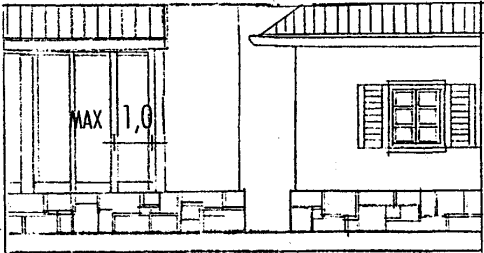
| 2. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|------------------------------------|--|
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | tetőhajlásszög |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | Tetőidom hajlásszöge: <ul style="list-style-type: none"> - a vitézi telkeken 37° - a tisztviselő telepen 45° lehet. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | A tetőablakok hajlásszögét lásd 5. pont. |

| 3. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|------------------------------------|--|
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | Új tetőtömeg |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | Fióktető magassága a főtető magasságának maximum 80 %-a lehet |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

| 4. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMÉK | |
|------------------------------------|--|
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | új párkány magasság |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | Átalakítás esetén az eredeti párkánymagasságot maximum 45 cm-rel lehet növelni. eredeti párkánymagasság 3,60m |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

| 5. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMEK | |
|------------------------------------|---|
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | új tetőablakok I. |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | <p>A háromszög alakú tetőablakok, max.:37° tetőhajlásszöggel készülhetnek, a következő méretekkel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a vitézi telkeken maximális szélesség: 4,5m. maximális magasság: 1,7m - a tisztviselő telepen: maximális szélesség: 4,0m maximális magasság: 1,5m |
| ÁBRA: | |
| MEGJEGYZÉS: | Az adatok a külső, befoglaló méretekre vonatkoznak. |

| 6. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMEK | |
|------------------------------------|---|
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | új tetőablakok II. |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | <p>Az ábrán jelölt tetőablakok maximális magassága 1,0m maximális szélessége</p> <ul style="list-style-type: none"> a vitézi telkeken: 2,3m a tisztviselő telepen :3,5m |
| ÁBRA: | |
| MEGJEGYZÉS: | Az adatok a külső, befoglaló méretekre |

| | |
|--|---|
| | vonatkoznak. |
| 7. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZEI ELEMÉK | |
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek, tisztviselő telep |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | új nyílászárók |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | A beépítendő új ajtók üvegfalak függőleges osztásköze maximum: 1,0m. Az utcai ablakok az eredetivel azonos méretekből, osztással és spalettával készülhetnek. A nyílászárók anyaga minden esetben fa. |
| ÁBRA: |  |
| MEGJEGYZÉS: | |

| | |
|--|---|
| 8. SZABÁLYOZANDÓ ÉPÍTÉSZEI ELEMÉK | |
| SZABÁLYOZÁS HELYE: | vitézi telkek tisztviselő telep |
| SZABÁLYOZÁS TÁRGYA: | homlokzatképzés |
| SZABÁLYOZÁS LEÍRÁSA: | A tetőfedés anyaga hornyolt kerámia cserép vagy hódfarkú cserép lehet színe minden esetben piros. A homlokzat vakolt, simított, festett. Színe: - sárga és annak különféle árnyalatai a vajszíntől az okkerig, - fehér. A faszervezetek zöldre mázoltak, a tisztviselő telepen téglahomlokzat esetén vajszíniűek. A kerítés Haidekker típusú, zöld színű. |
| MEGJEGYZÉS: | |

