

## **2/2005. (I. 21.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest X. kerület, Kőbánya – Óhegy:**

### **Román utca – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca – Gergely utca – Kelemen utca – Cserkesz utca – Lámpagyár utca – Vaspálya utca által határolt rehabilitációs terület Kerületi Építési Szabályzatának és Rehabilitációs Szabályozási Tervének jóváhagyásáról Egységes szerkezetben**

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

#### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS**

##### **A rendelet hatálya**

**1. § (1)** A rendelet területi hatálya kiterjed a Budapest X. kerület, Kőbánya – Óhegy: Román utca – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca – Gergely utca – Kelemen utca – Cserkesz utca – Lámpagyár utca – Vaspálya utca által határolt rehabilitációs területre.

(2) Jelen rendelet csak a mellékelt Rehabilitációs Szabályozási Tervvel (RSZT) együtt érvényes.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: terület) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak a Kulturális Örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. tv., az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet és az általános érvényű rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak és szabványoknak, illetve jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(4) A fővárosi védelem alatt álló épületek és épületegyüttesek esetében figyelembe kell venni a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993. (1994. II. 1.) számú Fővárosi Közgyűlési rendeletet.

(5) Az RSZT-n kötelezőnek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalat,
- a kötelező építési vonalat,
- az építési helyet,
- az építési övezeti határokat és az övezeti jellemzőket,
- a bontásra jelölt épületeket, épületrészeket,
- a védett és védendő épületegyüttesek, épületek és zöldterületek elemeit.

(6) A maximálisan megengedett szintszám akkor is betartandó, ha a szintszám növelését a szintterületi mutató lehetővé tenné.

(7) A kötelező elemektől való eltérés, - a jelen rendelet a 2. § (1) bekezdés átmeneti időre vonatkozó szabályozását kivéve, - csak ezen rendelet módosítását követően engedélyezhető. A terven javasoltként szereplő szabályozási elemeket irányadónak kell tekinteni. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet módosítása nélkül engedélyezhető.

### **Az építési és elvi építési engedélykérelmek eljárási szabályai**

**2. § (1)** A területen kötelező bontás, vagy funkcióváltás esetén a szabályozási tervtől eltérően építés és területfelhasználás csak átmenetileg engedélyezhető akkor, ha:

- a) az építés az élet- és vagyonvédelem – vagy közbiztonsági okok miatt szükséges
- b) a terv szerinti területfelhasználás a jóváhagyástól számított nagyobb távlatban (*öt vagy ennél több év*) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza
- c) amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(2) A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok esetében az építési hatósági eljárás során minden esetben be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Szakhatóság állásfoglalását. A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok listáját lásd a 31. § (1) bekezdés b) pontjában.

(3) Ha a földmunkák során régészeti lelet vagy emlék kerül elő a Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni és értesíteni kell a Budapesti Történelmi Múzeumot.

(4) A fővárosi védettségű ingatlanok esetében (*épület vagy épületegyüttes*) az építési hatósági eljárás során ki kell kérni a Fővárosi Polgármesteri Hivatal Értékvédelmi Ügyosztályának véleményét. A fővárosi védettségű ingatlanok listáját lásd a 31. § (1) bekezdés c) pontjában.

(5) Az *V. sz. mellékletben* felsorolt polgári védelmi létesítménnyel rendelkező ingatlanok esetében az engedélyezési eljárás során ki kell kérni

- a) a Polgári Védelmi Hatóság szakhatósági állásfoglalását
- b) figyelembe kell venni az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról szóló 22/1992. (XII. 29.) KTM rendelet előírásait.

(6) A mélygarázs építési engedélyezési eljárásba a Vízügyi Igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni.

(7) A vasúti védőtávolságon belül (50 m) elhelyezkedő ingatlanok esetében építési engedély csak a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői állásfoglalása alapján történő Központi Közlekedési Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulása esetében lehetséges, mely a MÁV Rt. előzetes üzemeltetői állásfoglalása alapján kerül meghatározásra.

(8) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(9) Az építési engedélyezési eljárás során a Kőbánya-Óhegy rehabilitációs területen a kedvező városkép és beépítés megőrzése, illetve kialakítása érdekében csak olyan terv nyújtható be, mely főépítési vélemény alapján került véglegesítésre. Amennyiben azt a kerületi főépítész szükségesnek tartja, a tervet kerületi szakmai tanácsadó testülettel véleményeztetni.

(10) Az Étv. 35. § felhatalmazása alapján a terület funkciójához, telekszerkezetéhez, beépítésének arányaihoz és léptékéhez, valamint építészeti, és zöldfelületi értékeihez való fokozott igényű illeszkedés érdekében elvi építési engedélyezési eljárás kötelező:

- a) a 31. §-ban felsorolt védett és védendő épületegyüttesek, épületek esetében,
  - b) a IV. számú mellékletben felsorolt ingatlanoknál a településrendezési előírások tisztázása érdekében,
  - c) az egymástól egy szintesnél nagyobb magasságkülönbségek esetén városképi megfontolások érdekében,
  - d) egy telken kettő vagy több épület, illetve kiegészítő funkciójú önálló épület elhelyezése esetében,
  - e) alapfokú ellátást szolgáló telekalakítás esetén,
  - f) funkcióváltás, használati mód váltás esetén.
- (11) Elvi építési engedélyezési eljárás során az utcaképbe, és a térszerkezetbe való illeszkedést egyaránt igazolni kell.
- (12) Az építésügyi hatóság az elvi engedélyben
- a) egyedi előírásokat tehet a telek rendeltetésére, a telekalakítás módjára, a telek beépítésének kialakítására,
  - b) kötelező előírásokat határozhat meg az építési ütemekre, illetve feltételeket írhat elő az egyes építési ütemek közötti használatra vonatkozóan.
- (13) Az RSZT-vel jelzett területekre a BVKSZ által az 1. § (9) bekezdésében lehetőséget biztosító „a határérték, mint átlagérték” egy adott területre vagy tömbre történő alkalmazása a tervezési területen elvi engedélyezési eljárás keretében, a főépítész véleményének kikérése mellett alkalmazható az alábbi feltételekkel
- a) közbenső telek esetében a saroktelekre adott határérték mértékéig,
  - b) saroktelek esetében a határértéket 5%-kal meghaladó mértékig.
- (14) Műemléki környezetbe tartozó, vagy fővárosi védelem alatt álló ingatlanok, valamint az 5. § (7), (8) bekezdése alá tartozó és az RL2/A-X/6 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében a BVKSZ 1. § (9) bekezdése nem alkalmazható. Így a (11) bekezdés ezen ingatlanokra nem vonatkozik.
- (15) A műemléki környezetbe tartozó telkek új beépítése során
- a) azt megelőzően – tervpályázat kiírása kötelező a közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. tv. alapján,
  - b) az építési engedély jóváhagyása előtt a tervet Központi Tervtanács elé kell vinni.
- (16) Fővárosi védelemre javasolt épületegyüttesen belüli új beépítés során az építési engedély jóváhagyása előtt a tervet Fővárosi Tervtanács elé kell vinni.

### **Engedélyhez kötött építési munkák körének kibővítése**

**3. §** A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. § (1) bek. szerint kapott felhatalmazás alapján építési engedély kötelelessé teszi a területen az alábbi építési munkákat:

- a) a rendelet hatálya alá tartozó területen az összes építmény felületképzésének átalakítását, anyaghasználatának cseréjét, felújítását, színezését beleértve nyílászáróit és tetőfedését is,
- b) a telek közterület felé eső homlokvonalán a kerítés és kerti kapuzat bármilyen jellegű teljes, vagy részleges átalakítását és cseréjét, anyagának megváltoztatását,
- c) a felújításra vagy bővítésre kerülő védett és védelemre javasolt épületek külső és belső homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsoló-szekrény és csatlakozó doboz létesítését. Az ezzel kapcsolatos előírásokat és megkötéseket lásd 26. § (8) bekezdésében.

### Telekalakítás, kitűzés

4. § (1) A telekalakítási terv elkészítésénél a 8-18. §-okban az építési övezetre vonatkozó előírásokat és paramétereket kell figyelembe venni.

(2) A kitűzési tervek elkészítésénél a terven előírt kötelező szabályozási szélességek betartandók.

(3) A mellékelt RSZT-n feltüntetett (meglévő és tervezett) telek-határok - az adott építési övezetben előírt telekre vonatkozó paraméterek betartása mellett - az RSZT módosítása nélkül az alábbi esetben változtathatók:

- a) *telekegyesítés esetén* ha az így kialakuló telek nem nagyobb és nem szélesebb az építési övezetben előírt max. telek nagyságnál, és telekszélességnél
- b) *telekmegosztás esetén*, amennyiben az új telekméret az építési övezetben előírt minimális telekméretet külön-külön is eléri
- c) *telekhatár módosítás esetén*, ha a telekméret mindegyik telek esetében megfelel a rendelet előírásainak.
- d) *alapfokú ellátást szolgáló telek kialakítása esetében* a 2. § (10) bekezdés e) pontjának betartása mellett.

(4) Nyúlványos telek a területen nem létesíthető.

(5) Közcélú gyalogos átjárás létesítése esetén szolgalmi jog alakításáról, illetve bejegyzéséről legkésőbb az építési engedélyezési dokumentum benyújtásáig rendelkezni kell.

### Beépítési mód

5. § (1) A területen új épület építése esetén az utcai telekhatáron a kialakult beépítéshez illeszkedően csak zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés, illetve előkertes beépítés létesíthető, kivéve ott, ahol ezt az egyedi előírások másképp nem szabályozzák.

(2) Az adott terület beépítési karakterétől, ill. építési övezetének paramétereitől eltérő meglévő 2 vagy 3 emeletes épületek esetében - a szomszédos ingatlanok beépítésekor - 1 szintnél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett az előírt max. szintszámától és építménymagasságtól a városképi illeszkedés érdekében a beépítés max. 1/3-án a 2. § (10) bekezdés c) pontjának alkalmazása mellett el lehet térni.

(3) Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos ingatlantól való távolság tűzfalas kialakítás esetén min.: 5 m kell legyen, egyéb esetben az OTÉK idevonatkozó előírásai veendőek figyelembe.

(4) 24 m-nél szélesebb telek zárt sorú beépítése esetén max. a telekszélesség 2/3-ának megfelelő hosszon, hátrahúzott beépítés kialakítása is megengedhető. Ilyen esetekben a kétoldali csatlakozó zárt sorú homlokzatszélesség min. 6 m – 6 m kell legyen.

(5) Az utcai telekhatártól a közterület felé történő emeleti kiugrás (*erkély, zárterkély kialakítása*) csak a 12 m-nél szélesebb utcák esetében megengedett. A kiugrás mértéke max. 1,50 m.

(6) A kisvárosias beépítésű lakóterületi részeken (**RL2/A-X/4, RL2/A-X/5, RL2A-X/6**) a kialakult beépítéshez igazodóan a lakóhelyiségek padlószint-magassága min. 1,50 m is lehet.

(7) Az **RL2/A-X/4** jelű építési övezet kisméretű (600 m<sup>2</sup> alatti) saroktelkei esetében a beépítés mértéke +10%-kal (45% helyett 55%) a szintterületi mutató értéke 0,5-tel (1 helyett 1,7) növelhető. Egészségügyi rehabilitációs tevékenység esetén további szintterületi kedvezmény adható, mely kizárólag alagsori funkció kialakítására használható.

(8) Azon lakóövezetben elhelyezkedő meglévő lakóépületeknél, ahol az építési övezetben lehetséges max. szintszám, vagy tetőtérbeépítés városképi vagy értékvédelmi okokból nem engedélyezhető, ott a közbenső telkek esetében a lakóövezetben megengedett max. 35%-os beépítés +10%-kal, saroktelkek esetében a max. 45%-os beépítés +5%-kal növelhető. Ilyen esetekben a min. zöldfelület 30%, illetve 25% a max. beépíthetőség 45%, illetve 50% lehet.

## Területfelhasználás

6. § (1) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott terület a Fővárosi Szabályozási Keretterr alapján az alábbi keretövezetekbe tartozik:

- a) **L2/A** kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület
- b) **L2** városias, jellemzően zárt sorú lakóterület
- c) **L4** kertvárosias lakóterület
- d) **I** intézményterület
- e) **KL-KT** közlekedési célú közterület

(2) A területen található beépítésre szánt **L2**, **L2/A**, **L4** és **I** jelű keretövezetbe tartozó területeken a beépítés jellegéből és funkciójából fakadóan - ezen rehabilitációs szabályozási terv keretén belül - keretövezet módosítására, keretövezeti határok áthelyezésére, illetve rehabilitációs építési övezetek meghatározására került sor.

(3) Az **L4** jelű keretövezet a területen megszűnik, helyét részben **L2A**, részben az **IZ** jelű keretövezet veszi át.

(4) A közterületek területén önálló telekalakítással közterületi zöldfelület kialakítására került sor.

(5) A módosított keretövezeti határokat és az eltérő építési övezetbe tartozó területek határait az RSZT tünteti fel.

## II. FEJEZET

### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

#### A beépítésre szánt területek felhasználása, építési övezetek

7. § (1) Az **L2/A** keretövezetbe tartozó kisvárosias, jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, helyenként előkertes beépítésű lakóterület építési övezetei:

- **RL2/A-X/2** kisvárosias, döntően munkahelyi terület
- **RL2/A-X/4** kisvárosias, alacsony beépítésű lakóterület
- **RL2/A-X/5** kisvárosias, magasabb beépítésű lakóterület
- **RL2/A-X/6** kisvárosias és kertvárosias beépítés keveredéséből álló lakóterület.

(2) Az **L2** keretövezetbe tartozó városias, jellemzően zárt sorú, helyenként hézagosan zárt sorú, vagy előkertes beépítésű lakóterület építési övezetei

- **RL2-X/1** városias, városközpont jellegű, lakóterület
- **RL2-X/2** városias, kistelkes lakóterület
- **RL2-X/3** városias, nagytelkes lakóterület
- **RL2-X/4** városias, és kisvárosias beépítés keveredéséből álló vegyes funkciójú, intézménnyel keveredő lakóterület
- **RL2-X/5** városias, döntően munkahelyi terület

(3) Az **I** keretövezetbe tartozó intézményi terület építési övezete

- **RI-X/3**

(4) Az **IZ** keretövezetbe tartozó zöldbeágyazott intézményi terület építési övezete:

- **RIZ-X/1**

### A kisvárosias döntően munkahelyi építési övezet meghatározása

8. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2/A-X/2</b>	zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú	közbenső teleknél max. <b>35%</b> sarokteleknél max. <b>45%</b>	közbenső teleknél min. <b>35%</b> sarokteleknél min. <b>25%</b>
	min. <b>5,5</b> max. <b>11,5</b>	közbenső teleknél max. <b>1,4</b> sarokteleknél max. <b>1,7</b>	min. <b>1000 m<sup>2</sup></b> max. <b>2000 m<sup>2</sup></b> vagy kialakult állapot

(2) A telkeken az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek a kialakult állapotnak megfelelően csak zárt sorú, ill. hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el.

(3) A telkeken elsősorban védőtávolságot nem igénylő munkahelyi tevékenységhez szükséges építmények, vagy egyéb, kereskedelmi, kisipari és szolgáltatói funkciójú építmények helyezhetők el a meglévő lakófunkció mellett.

Új lakófunkció csak a bruttó szintterület max. feléig (0,7, vagy 0,85) és elsősorban a telekbelső felé nyilván engedélyezhető akkor, ha a környezeti zajhatárértékek számítással igazolva betarthatók.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott funkciók létesítése esetén a terület jellegéhez és rendeltetéséhez történő illeszkedés igazolását az építési hatóság környezetvédelmi tervben kérheti. A környezetvédelmi terv, ki kell térjen a tevékenység (*technológia*) leírása mellett a környezetvédelmi előírások érvényesítésének feltételeire ill. a konkrét intézkedések körére is.

(5) A közbenső telkek legnagyobb beépíthetőségi mértéke: 35%, a saroktelkéké 45% lehet.

(6) A telkek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup>, a legnagyobb 2000 m<sup>2</sup> lehet, kivétel a már kialakult állapot.

(7) A legkisebb építménymagasság 5,5 m, a legnagyobb építménymagasság 11,5 m, szintszám max. P (A)+F+2+TT lehet.

(8) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy annak funkcióját megváltoztatni.

(9) A legkisebb kötelező aktív zöldfelület mértéke közbenső telek esetében 35%, saroktelek esetében 25%, amit a szabályozási terv szerinti helyen egybefüggően a lakóterülettől elválasztó telekhatár mentén többszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(10) A telkeken a terepszint alatti építmények aránya nem haladhatja meg a telek területének 55%-át.

(11) A szintterületi mutató mértéke közbenső telek esetében max.: 1,4, saroktelek esetében max.: 1,7 lehet.

(12) A telkeken a BVKSZ 29. § (6) bekezdésében jelölt melléképítmények nem helyezhetők el.

(13) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezését telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló területének fásítása kötelező.

Azon meglévő - megmaradó beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében ahol ez nem lehetséges, a gépjármű elhelyezése vagy az OTÉK szerint előírt 500 m-es körzetben, vagy helyi parkolási rendeletben előírt feltételek mellett oldandó meg. Erre vonatkozóan lásd még a 25. § (5) bekezdését.

(14) Új épület építése esetén kiegészítő funkciójú, önálló épület építése megengedett a 2. § (10) bekezdés alkalmazása mellett.

(15) A területen meglévő lakóépület esetében annak átalakítása, bővítése megengedhető, amennyiben az RSZT nem jelöli bontásra.

(16) 1000-1500 m<sup>2</sup> közötti telkeken – az építési hely határvonalán belül – 2 épület, 1500 m<sup>2</sup> fölött több épület is építhető a 2. § (10) bekezdés szerinti eljárás alkalmazása mellett.

(17) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek a területen nem alakítható ki.

### A kisvárosias, alacsony beépítésű lakóterület építési övezetének meghatározása

9. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>

<b>RL2/A-X/4</b>	zárt sorú hézagosan zárt sorú, vagy előkert	közbenső teleknél <b>max. 35 %</b> sarokteleknél <b>max. 45 %</b>	közbenső teleknél <b>min. 40 %</b> sarokteleknél <b>min. 30%</b>
	min. <b>5,5</b> max. <b>7,5</b>	közbenső teleknél <b>max. 0,8</b> sarokteleknél <b>max. 1,0</b>	min. <b>500 m<sup>2</sup></b> max. <b>1200 m<sup>2</sup></b>

(2) A telkeken, az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek, a kialakult állapotnak megfelelően általában csak zárt sorú, ill. hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el, kivéve ott, ahol ezt az egyedi előírások másképp nem szabályozzák, lásd ezen paragrafus (18) bekezdését.

(3) A telkeken a lakóterületen megengedett funkciók közül nem helyezhető el önálló funkciójú kereskedelmi épület és parkolóház.

(4) A lakóépületeken belül a földszinti vagy alagsori helyiségekben csak a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció és saját garázs helyezhető el.

(5) A lakóépületen belüli kiegészítő funkciók vagy lakófunkciótól eltérő önálló funkciójú épület létesítése – úgy az új épületeknél, mint funkcióváltáskor – egyedi környezetvédelmi hatósági eljárás keretében tisztázandó.

(6) A telkek legkisebb területe 500 m<sup>2</sup>, a legnagyobb 1200 m<sup>2</sup> lehet, kivételt képeznek az alapfokú ellátást szolgáló (oktatási, egészségügyi, szociális), vagy kulturális és sportolási célra használt telkek. Ez utóbbiak esetében a 2. § (10) bekezdése szerinti eljárás szerint kell eljárni.

(7) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke közbenső telek esetében 35%, saroktelek és átmenő telek esetében 45%, 600 m<sup>2</sup> alatti saroktelek esetében 55%, oktatási funkciójú telek esetében 25%.

A kisméretű saroktelkek esetében a 2. § (11) és az 5. § (8) bekezdésében szereplő további beépítési kedvezmény már nem érvényesíthető.

A 45%-os beépítésű átmenő telek utólag nem megosztható.

(8) A legkisebb építménymagasság 5,5 m, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m, szintszám minden esetben max. P(A)+F+1+TT lehet, kivéve a Cserkesz utca 10-14. 41781 hrsz. alatti oktatási funkciójú telket, ahol a szintszám a kialakult helyzetnek megfelelően F+2.

(9) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke közbenső telek esetében 40%, saroktelek esetében 30%, 600 m<sup>2</sup> alatti saroktelek esetében 25%, oktatási funkciójú telek esetében 45%. Kivételt ez alól csak a 5. § (7) és (8) bekezdésében előforduló esetek képeznek.

(10) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.

(11) A telkeken a terepszint alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg az 50%-ot.

(12) A telkeken közbenső telkek esetén a szintterületi mutató értéke maximum 0,8, saroktelkek és átmenő telkek esetében maximum 1,0, 600 m<sup>2</sup> alatti saroktelek esetében 1,5. A kisméretű saroktelkek esetében a 2. § (11) és az 5. § (8) bekezdésében szereplő további beépítési kedvezmény már nem érvényesíthető.

(13) A telkeken a BVKSZ 24. § (6) bekezdés szerinti melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:

- a) napkollektor csak az udvari homlokzat felé,
- b) kültéri antenna (tartóoszlop) csak 6 m magasságig.

(14) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló fásítása kötelező.

Azon meglévő - megmaradó beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében ahol ez nem lehetséges, a gépjármű elhelyezése az OTÉK szerint előírt 500 m-es körzetben oldandó meg helyi parkolási rendeletben előírt feltételek mellett. Erre vonatkozóan lásd még a 25. § (5) bekezdését.

(15) A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése a 2. § (10) bekezdése alkalmazása mellett megengedett.

(16) Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében engedhető meg a 2. § (10) bekezdés alkalmazása mellett, az építési hely határvonalán belül.

(17) Telekösszevonás az építési övezeten belül csak 1200 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett, kivételt képez az alapellátást szolgáló közfunkció céljából történő telekösszevonás, vagy telekbővítés melynek során a 2. § (10) bekezdése szerint kell eljárni.

(18) A Kelemen utcában kialakult változatos beépítési módhoz igazodva az építési övezetben engedélyezett zárt sorú és hézagosan zárt sorú beépítési mód mellett előkertes beépítési mód is alkalmazható.

(19) A telkenként megengedett max. lakásszám, mely a lakáshoz tartozó összes funkciókat és járulékos területeket (közlekedő, fal stb.) is tartalmazza: beépíthető bruttó m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>.

**A kisvárosias, magasabb beépítésű lakóterület  
építési övezetének meghatározása**

10. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2/A-X/5</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	közbenső teleknél max. <b>35%</b> sarokteleknél max. <b>45%</b>	közbenső teleknél min. <b>40%</b> sarokteleknél min. <b>30%</b>
	min. <b>7,5</b> max. <b>11,5</b>	közbenső teleknél max. <b>1,2</b> sarokteleknél max. <b>1,5</b>	min. <b>800 m<sup>2</sup></b> max. <b>1500 m<sup>2</sup></b>

(2) A telkeken, az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek, a kialakult állapotnak megfelelően csak zárt sorú, ill. hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el.

(3) A telkeken a lakóterületen megengedett funkciók közül nem helyezhető el önálló funkciójú kereskedelmi épület és parkolóház.

(4) A lakóépületeken belül a földszinti vagy alagsori helyiségekben csak a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció, és saját garázs helyezhető el.

(5) A lakóépületen belüli kiegészítő funkciók vagy lakófunkciótól eltérő önálló funkciójú épület létesítése – úgy az új épületeknél, mint funkcióváltáskor – egyedi környezetvédelmi hatósági eljárás keretében tisztázandó.

(6) A telkek legkisebb területe 400 m<sup>2</sup>, a legnagyobb 1500 m<sup>2</sup> lehet, kivételt képez az építési övezet átmeneti szabályozás alá tartozó területe, ahol a 22. § (1), (3) és a 2. § (10) bekezdése érvényes.

(7) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke közbenső telek esetében 35%, saroktelek és átmenő telek esetében 45%, oktatási funkciójú telek esetében 25%, kivételt ez alól csak az 5. § (7), (8) bekezdésében előforduló esetek képeznek. A 45%-os beépítésű átmenő telek utólag nem megosztható.

(8) A legkisebb építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb építménymagasság a területre jellemző erősen kiemelt alagsoros beépítéshez történő igazodás érdekében 11,5 m, szintszám minden esetben max. P (A)+F+2+TT lehet.

(9) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke közbenső telek esetében 40%, saroktelek esetében 30%, oktatási funkciójú telek esetében 45%, kivételt ez alól csak a 5. § (7), (8) bekezdésében előforduló esetek képeznek.

(10) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.

(11) A telkeken a terepszint alatti beépítés mértéke nem haladhatja meg az 55%-ot.

(12) A telkeken közbenső telkek esetén a szintterületi mutató értéke maximum 1,2, saroktelkek és átmenő telkek esetében maximum 1,5.

(13) A telkeken a BVKSZ 24. § (6) bekezdés szerinti melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:

- napkollektor csak az udvari homlokzat felé,
- kültéri antenna (tartóoszlop) csak 6 m magasságig.

(14) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló fásítása kötelező.

Azon meglévő - megmaradó beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében ahol ez nem lehetséges, a gépjármű elhelyezése az OTÉK szerint előírt 500 m-es körzetben oldandó meg helyi parkolási rendeletben előírt feltételek mellett. Erre vonatkozóan lásd még a 25. § (5) bekezdését.

(15) A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése nem megengedett.

(16) Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében engedhető meg a 2. § (10) bekezdés alkalmazása mellett, az építési hely határvonalán belül.

(17) Telekösszevonás az építési övezeten belül csak 1500 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett, kivételt képez az alapellátást szolgáló közfunkció céljából történő telekösszevonás, vagy telekbővítés melynek során a 2. § (10) bekezdése szerint kell eljárni.

(18) Az építési övezet egy része átmeneti szabályozás alá tartozik, ahol a 22. § (1) b), c) és (3) bekezdéseit, valamint a 36. § (1) bekezdését figyelembe kell venni.

### **A kisvárosias és kertvárosias beépítés keveredéséből álló lakóterület építési övezetének meghatározása**

**11. § (1)** Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2/A-X/6</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	max. <b>35%</b>	min. <b>40%</b>
	max. <b>5,5</b>	max. <b>0,6</b>	min. <b>400 m<sup>2</sup></b> max. <b>800 m<sup>2</sup></b>

(2) A telkeken, az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek, a kialakult állapotnak megfelelően csak zárt sorú, ill. hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el.

(3) A telkeken önállóan csak lakófunkciójú épület helyezhető el.

(4) Lakóépületen belüli környezetet zavaró kiegészítő funkció nem létesíthető.

(5) A telkek legkisebb területe 400 m<sup>2</sup>, a legnagyobb 800 m<sup>2</sup>.

(6) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke 35%.

(7) A legnagyobb építménymagasság 5,5 m, szintszám minden esetben max. P (A)+MF+TT.

(8) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke 40%.

(9) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.

(10) A telkeken a szintterületi mutató értéke maximum 0,6.

(11) A telkeken a BVKSZ 24. § (6) bekezdés szerinti melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:

- napkollektor csak az udvari homlokzat felé,
- kültéri antenna (*tartóoszlop*) csak 6 m magasságig.

(12) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló fásítása kötelező.

Azon meglévő - megmaradó beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében ahol ez nem lehetséges, a gépjármű elhelyezése az OTÉK szerint előírt 500 m-es körzetben oldandó meg helyi parkolási rendeletben előírt feltételek mellett. Erre vonatkozóan lásd még a 25. § (5) bekezdését.

(13) A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése a 2. § (10) bekezdése alkalmazása mellett megengedett.

(14) A telkeken csak egy épület helyezhető el.

(15) Telekösszevonás az építési övezeten belül csak 800 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett.

(16) A területen egy telken max. 4 db lakás építhető.

(17) Az 5. § (8) bekezdése szerinti beépítési kedvezmény az építési övezet területén nem érvényesíthető.

### A városias, városközpont jellegű lakóterület építési övezetének meghatározása

12. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	sztinterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>

<b>RL2-X/1</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	közbenső teleknél max. <b>35%</b> sarokteleknél max. <b>50%</b>	közbenső teleknél min. <b>40%</b> sarokteleknél min. <b>30%</b>
	max. <b>13,5</b>	közbenső teleknél max. <b>2,0</b> sarokteleknél max. <b>2,2</b>	min. <b>900 m<sup>2</sup></b> max. <b>2500 m<sup>2</sup></b> vagy kialakult állapot

(2) A telkeken az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek a kialakult állapotnak megfelelően csak zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el.

(3) A telkeken elsősorban lakófunkciójú épületek építhetők. A lakóterületen megengedett egyéb funkciók közül a területen nem helyezhető el parkolóház.

(4) A lakóépületeken belül a földszinti vagy alagsori helyiségekben csak a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció és saját garázs helyezhető el.

(5) A lakóépületen belüli kiegészítő funkció kialakítása - úgy az új épületeknél, mint funkcióváltáskor - egyedi környezetvédelmi hatósági eljárás keretében tisztázandó.

(6) A telkek legkisebb területe min. 900 m<sup>2</sup>, a legnagyobb max. 2500 m<sup>2</sup> lehet.

- (7) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke közbenső telek esetében 35%, saroktelek esetében 50%.
- (8) A legnagyobb építménymagasság 13,5 m, szintszám max. P (A)+F+3+TT lehet.
- (9) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke közbenső telek esetében 40%, saroktelek esetében 30%.
- (10) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.
- (11) A telkeken a terepszint alatti építmények aránya nem haladhatja meg az 55%-ot.
- (12) A telkeken közbenső telek esetén a szintterületi mutató értéke maximum 2,0, a saroktelkek esetében max. 2,2, kivételt képez a Román utca 2./Martinovics tér 1. (hrsz.: 41786) és Kápolna utca 25./Martinovics tér 10. (hrsz.: 41811), melyekre vonatkozó egyedi szabályozást lásd 22. § (2) bekezdésében.
- (13) A telkeken a BVKSZ 24. § (6) bekezdés szerinti melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:
- napkollektor csak az udvari homlokzat felé
  - antennaoszlop csak 6 m magasságig.
- (14) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló létesítése esetén a parkolót fásítottan kell kialakítani. Azon meglévő – megmaradó beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében ahol a telken belüli gépjármű elhelyezés nem lehetséges, a gépjármű elhelyezése az OTÉK szerint meghatározott 500 m-es körzetben oldandó meg helyi parkolási rendelet keretében előírt feltételek mellett. Erre vonatkozóan lásd még a 25. § (5) bekezdését.
- (15) A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése nem megengedett.
- (16) Két vagy több épület elhelyezése egy telken csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetében, az építési hely határvonalán belül lehetséges a 2. § (10) bekezdés alkalmazása mellett.
- (17) Telekösszevonás csak 2500 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett.

### A városias, kistelkes lakóterület építési övezetének meghatározása

13. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2-X/2</b>	zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú	max. <b>50%</b>	min. <b>30%</b>
	max. <b>12,5</b>	max. <b>2,2</b>	min. <b>400 m<sup>2</sup></b> max. <b>800 m<sup>2</sup></b>

- (2) A telkeken az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek a kialakult állapotnak megfelelően csak zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el.
- (3) A telkeken elsősorban lakófunkciójú épületek építhetők. A lakóterületen megengedett funkciók közül nem helyezhető el önálló funkciójú, irodai, kereskedelmi épület, parkolóház.

- (4) A lakóépületeken belül a földszinti vagy alagsori helyiségekben csak a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció, és saját garázs helyezhető el.
- (5) A lakóépületen belüli kiegészítő funkció kialakítása - úgy az új épületeknél, mint funkcióváltáskor – egyedi környezetvédelmi hatósági eljárás keretében tisztázandó.
- (6) A telkek legkisebb területe min. 400 m<sup>2</sup>, a legnagyobb max. 800 m<sup>2</sup> lehet.
- (7) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke 50%.
- (8) A legnagyobb építménymagasság 12,5 m, szintszám max. P (A)+F+3+TT lehet.
- (9) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke 30%.
- (10) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.
- (11) A telkeken a terepszint alatti építmények aránya nem haladhatja meg az 55%-ot.
- (12) A telkeken a szintterületi mutató értéke maximum 2,2.
- (13) A telkeken a BVKSZ 24. § (6) bekezdés szerinti melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:
- napkollektor csak az udvari homlokzat felé
  - antennaoszlop csak 6 m magasságig.
- (14) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló létesítése esetén a parkolót fásítottan kell kialakítani. Azon meglévő – megmaradó beépítéssel rendelkező ingatlanok esetében ahol a telken belüli gépjármű elhelyezés nem lehetséges, a gépjármű elhelyezése az OTÉK szerint meghatározott 500 m-es körzetben oldandó meg helyi parkolási rendelet keretében előírt feltételek mellett. Erre vonatkozóan lásd még a 25. § (5) bekezdését.
- (15) A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése nem megengedett.
- (16) A telkeken csak egy épület építhető.
- (17) Telekköszvevadás csak 800 m<sup>2</sup>-es telekterületig és 40 m-es telekszélességig megengedett.

### A városias, nagytelkes lakóterület építési övezetének meghatározása

14. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2-X/3</b>	hézagosan zárt sorú	max. <b>45%</b>	min.: <b>35%</b>
	max. <b>13,5</b>	max.: <b>2,0</b>	min. <b>1500</b> max. <b>3000</b> vagy kialakult állapot

(2) A telkeken az utcai telekhatáron új épület építése esetén az épületek csak hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint helyezhetők el.

- (3) A telkeken elsősorban lakófunkciójú épületek építhetők. A lakóterületen megengedett funkciók közül nem helyezhető el önálló funkciójú irodai, kereskedelmi épület, parkolóház.
- (4) A lakóépületeken belül a földszinti vagy alagsori helyiségekben csak a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció, és saját garázs helyezhető el.
- (5) A lakóépületen belüli kiegészítő funkció kialakítása - úgy az új épületeknél, mint funkcióváltáskor – egyedi környezetvédelmi hatósági eljárás keretében tisztázandó.
- (6) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke 45%.
- (7) A legnagyobb építménymagasság 13,5 m, szintszám max. P (A)+F+3+TT lehet.
- (8) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke 35%.
- (9) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy rendeltetést megváltoztatni.
- (10) A telkeken a terepszint alatti építmények aránya nem haladhatja meg az 55%-ot.
- (11) A telkeken a szintterületi mutató értéke maximum 2,0.
- (12) A telkeken a BVKSZ 24. § (6) bekezdés szerinti melléképítmények helyezhetők el az alábbi korlátozásokkal:
- napkollektor csak az udvari homlokzat felé
  - antennaoszlop csak 6 m magasságig.
- (13) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani. Felszíni parkoló létesítése esetén a parkolót fásítottan kell kialakítani.
- (14) A telkeken lakóépület melletti kiegészítő funkciójú önálló épület építése nem megengedett.
- (15) Két vagy több épület elhelyezése egy telken az építési hely határvonalán belül lehetséges a 2. § (10) bekezdés alkalmazása mellett.
- (16) Teleköszevonás nem megengedett.

**A városias és kisvárosias beépítés keveredéséből álló, vegyes funkciójú, intézménnyel keveredő lakóterület építési övezetének meghatározása**

15. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2-X/4</b>	hézagosan zárt-sorú, előkertes hézagosan zárt-sorú, vagy szabadon álló	közbenső teleknél max. <b>35%</b> sarokteleknél max. <b>45%</b>	közbenső teleknél min. <b>40%</b> sarokteleknél min. <b>30%</b>
	min. <b>7,5</b> max. <b>12,5</b>	közbenső teleknél max. <b>1,2</b> sarokteleknél min. <b>1,4</b>	max. <b>2500 m<sup>2</sup></b> vagy kialakult állapot

(2) Az építési övezet területén - a lakófunkció mellett - elsősorban egyházi, közösségi, kulturális, oktatási, igazgatási, ellátási, irodai, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató funkció helyezhető el. Nem építhető parkolóház, benzinkút, autószervez.

- (3) A (2) bekezdésben a lakófunkció mellett meghatározott egyéb funkciók elhelyezése esetén a terület jellegéhez és rendeltetéséhez történő illeszkedést – úgy az új épületeknél, mint funkcióváltáskor – egyedi környezetvédelmi hatósági eljárás keretében kell tisztázni.
- (4) A telkeken új épület építése esetén az RSZT-n jelölt helyeken 10 m-es előkert létesítése kötelező. Az új épületek a beépítési vonalon csak hézagosan zárt sorú vagy szabadon álló beépítési mód szerint helyezhetők el.
- (5) A telkek legnagyobb beépítettsége közbenső teleknél max. 35%, sarokteleknél max. 45%.
- (6) Az építménymagasság nem lehet kevesebb 7,5 m-nél és nem lehet több 12,5 m-nél, szintszám max. P (A)+F+2+TT, illetve részlegesen - a szintterületi mutató határértékéig, de legfeljebb a beépítés 1/3-án -, P (A)+F+3+TT lehet.
- (7) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke közbenső teleknél min. 40%, sarokteleknél min. 30%.
- (8) A telkeken csak teljes kömüvesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy annak funkcióját megváltoztatni.
- (9) A telkeken a terepszint alatti építmények aránya nem haladhatja meg a telek területének 55%-át.
- (10) Az építési övezeten belül a szintterületi mutató értéke közbenső teleknél max. 1,2, sarokteleknél max. 1,4.
- (11) A telkeken az OTÉK 1. sz. melléklete 54. i-l alpontja szerinti melléképítmények nem helyezhetők el.
- (12) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani részben felszíni parkolóban, részben épületben vagy terepszint alatt. A felszíni parkolókat fásítottan kell kialakítani. 3,5 tonnánál nehezebb gépjárművek számára járműtároló vagy önálló parkoló terület nem alakítható ki.
- (13) A telkeken kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (14) A telkek hátsó ¼-e nem beépíthető, kivétel a már kialakult állapot, vagy a szomszédos megmaradó tűzfalak takarásának esete.
- (15) Az építési övezet területének egy része műemléki környezetbe tartozik, lásd 31. § (1) bekezdés b) pontját, melyre vonatkozó további előírásokat lásd a 2. § (2), (10), (12) és 32. § (1) bekezdésekben.
- (16) Az építési övezet azon részénél, mely átmeneti szabályozás alá tartozik, figyelembe kell venni a 22. § (1) bekezdés b) és d) pontjait és (6) bekezdését, valamint a 36. § (1) bekezdését.

### A városias, döntően munkahelyi építési övezet meghatározása

16. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RL2-X/5</b>	zárt sorú, vagy előkertes zárt sorú	közbenső teleknél <b>35%</b> sarokteleknél <b>50%</b>	min. <b>35%</b> max. <b>25%</b>
	max. <b>13,5</b>	közbenső teleknél max. <b>2,0</b> sarokteleknél max. <b>2,2</b>	min. <b>800m<sup>2</sup></b> , max. <b>2000m<sup>2</sup></b> vagy kialakult állapot

(2) A telkeken védőtávolságot nem igénylő munkahelyi tevékenységhez szükséges építmények, vagy egyéb, kereskedelmi, kisipari és szolgáltatói funkciójú építmények helyezhetők el. Új beépítés esetén lakófunkció nem létesíthető.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott funkciók létesítése esetén a terület jellegéhez és rendeltetéséhez történő illeszkedés igazolását az építési hatóság környezetvédelmi tervben kérheti. A környezetvédelmi terv, ki kell térjen a tevékenység (technológia) leírása mellett a környezetvédelmi előírások érvényesítésének feltételeire ill. a konkrét intézkedések körére is.

(4) A Vaspálya utca mentén elhelyezkedő telkek esetében

- a) a szabályozási terven jelölt telkek esetében új épület építése 5 m-es előkert biztosításával; hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés mellett lehetséges,
- b) a szabályozási terven nem jelölt helyeken a beépítés a telekhatáron zárt sorú beépítéssel történik.

(5) A közbenső telkek legnagyobb beépíthetőségi mértéke: 35%, a saroktelkeké 50% lehet.

(6) A legnagyobb építménymagasság 13,5 m, szintszám max. P (A)+F+3+TT lehet.

(7) A telkeken csak teljes közművesítettség megléte esetén lehet épületet elhelyezni, vagy annak funkcióját megváltoztatni.

(8) A legkisebb kötelező aktív zöldfelület mértéke közbenső telek esetében 35%, saroktelek esetében 25%, amit a szabályozási terv szerinti helyen egybefüggően a lakóterülettől elválasztó telekhatár mentén többszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(9) A telkeken a terepszint alatti építmények aránya nem haladhatja meg a telek területének 50%-át.

(10) A szintterületi mutató mértéke közbenső telek esetében max.: 2,0, saroktelek esetében max.: 2,2 lehet.

(11) A telkeken az OTÉK 1 sz. melléklete 54. i)-l) alpontjaiban jelölt melléképítmények nem helyezhetők el.

(12) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezését telken belül kell megoldani.

Felszíni parkoló kialakítása esetén a parkoló területének fásítása kötelező.

(13) A telkeken kiegészítő funkciójú, önálló épület építése nem megengedett.

(14) A területen meglévő lakóépület esetén annak jó karbantartása, átalakítása, bővítése is megengedhető, amennyiben a szabályozási terv nem jelöli bontásra.

(15) 1000 m<sup>2</sup> fölötti telkeken az építési hely határvonalán belül 2 épület is építhető a 2. § (10) bekezdés szerinti eljárás alkalmazása mellett.

(16) Telekösszevonás max. 2000 m<sup>2</sup>-ig és max. 40 m-es telekszélességig megengedett.

(17) 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek a területen nem alakítható ki.

### Az intézményi építési övezet meghatározása

17. § (1) Az építési övezet jele és paraméterei:

övezeti jel	beépítési mód	beépítési %	kötelező aktív zöldfelület %
	építménymagasság m	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	telek m <sup>2</sup>
<b>RI-X/2</b>	hézagosan zárt sorú, vagy szabadon álló	egyedi szabályozás	egyedi szabályozás
	egyedi szabályozás	egyedi szabályozás	kialakult állapot szerint

- (2) A telkek csak intézményi funkcióra használhatók.
- (3) A beépítettség mértéke, a szintterületi mutató, a szintszám és az építménymagasság, valamint a zöldfelület meghatározása egyedi szabályozás szerint történik, lásd 22. § (7), (10) bekezdéseit.
- (4) A BVKSZ 36. § (5) bekezdés szerinti melléképítmények közül a telkeken csak:
- közmű-becsatlakozási tárgy
  - kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő
  - max. 6,00 m magas zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (5) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani.
- (6) A telkek területe nem megosztható.

### A zöldbeágyazott intézményterület építési övezetének meghatározása

18. § (1) Az építési övezet jele:

<b>RIZ-X/1</b>	hátsó telekhatáron álló, szabadon álló, vagy hézagosan zárt sorú	max. <b>25%</b>	min. <b>50%</b>
	max. <b>7,5 m</b>	max. <b>1,0</b>	min. <b>2500 m</b> vagy elvi építési engedély szerint

- (2) A területen csak intézményi, illetve közösségi funkció elhelyezése lehetséges. (A területen új épület építése esetén hézagosan zárt sorú, hátsó telekhatáron álló, vagy szabadon álló épület is elhelyezhető.)
- (3) A telkek legnagyobb beépítettségi mértéke max. 25%.
- (4) A szintszám max. P (A)+F+1+TT, az építménymagasság max. 7,5 m.
- (5) A kötelező legkisebb aktív zöldfelület mértéke 50%.
- (6) A területen szint alatti mélygarázs nem építhető.
- (7) A szintterületi mutató értéke max. 1,0.
- (8) A BVKSZ 36. § (5) bekezdés szerinti melléképítmények közül a telkeken csak:
- közmű-becsatlakozási tárgy
  - kerti szabadlépcső, tereplépcső és lejtő
  - max. 6,00 m magas zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (9) Az OTÉK szerint előírt gépjármű elhelyezést telken belül kell megoldani.
- (10) Telekösszevonás a területen nem lehetséges.
- (11) 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek a területen nem alakítható ki.
- (12) A terület egy része átmeneti szabályozás alá tartozik. Ezen területre vonatkozó további előírásokat lásd a 22. § (1) bekezdés a) és d) pontja, valamint (5) bekezdésében.

## **Építmények elhelyezése, kialakítása és átalakítása**

**19. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen bármely meglévő épületet/építményt felújítani, bővíteni, átalakítani csak az 1. § (3) bekezdés figyelembevételével lehet.

(2) *Tetőkialakítás*

- a) a területen új épület építése, illetve a meglévő épület átalakítása vagy új tető kialakítása elsősorban magastetős kialakítással történhet,
- b) az új magastető hajlásszöge és iránya - megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen közelében álló szomszédos épületével, hajlásszöge ugyanakkor ne legyen több 45 °-nál,
- c) az új fedésű, vagy újonnan épített, átalakított magastető héjalása csak természetes anyagú lehet, nem alkalmazható műcserép, műpala, vagy hullámpala-fedés,
- d) teljes vagy részleges lapostetős megoldás csak tetőterasz létesítése mellett engedélyezhető,
- e) kétszintes tetőmegoldás vagy manzárdtető a területen nem alakítható ki.

(3) *Tetőterbeépítés* csak a jelen rendelet szerint, az alábbi feltételek mellett létesíthető

- a) ha az RSZT nem tiltja
- b) védett vagy védelemre javasolt épületek esetében esetenként csak külön eljárás keretében engedélyezhető a 32. § (2), (4), (5), (7) bekezdései szerint, elsősorban az épület kert felé eső, vagy udvari oldalán.

(4) *Emeletráépítés*

- a) az építési övezetek szerinti szintszámig, illetve építménymagasságig akkor létesíthető, ha az RSZT nem tiltja,
- b) védett vagy védelemre javasolt épület esetében az RSZT-n jelölt helyeket kivéve emeletráépítés nem lehetséges.

(5) *Átalakítás*

A mellékelt szabályozási tervben meglévőként jelölt épületek átalakítása esetén bármely, az épület megváltoztatását eredményező beavatkozás során biztosítani kell, hogy az épület tömegében, homlokzatmagasságában és színezésében is illeszkedjen a környezetében lévő épület(ek)hez.

(6) *Bővítés*

- a) a meglévő, megmaradó épületeknél bővítés létesítése esetén, – az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek,
- b) egyéb bővítés kialakításának feltételeit az illetékes építési hatóság - jelen rendelet keretei között - esetleg állapítja meg az 1. § (3) bekezdésben foglalt figyelembevételével.

(7) *Kiegészítő funkciójú önálló épület vagy mélygarázs építése* a területen csak akkor lehetséges, ha azt az építési övezeti előírások nem korlátozzák

- a) mélygarázs építése minden olyan esetben megengedett, amikor nem veszélyezteti az előírás szerinti zöldfelület nagyságát és minőségét, nem akadályozza vagy nehezíti a szomszédos telek beépíthetőségét, rendeltetésszerű használatát, állékonyságát és fejlesztési lehetőségét,
- b) védendő kerthez vagy védett, illetve védendő épülethez tartozó ingatlanon mélygarázs nem építhető,

- c) új intézmény, iroda építése esetén mélyparkoló építése kötelező,
- d) utcai építési vonalon álló önálló garázs/garázsoszor a területen nem létesíthető, kivéve ingatlanonként egy esetben az épített kerítésbe elhelyezett garázst, amennyiben a garázskapu szélessége a 3 m-t nem haladja meg.

(8) *Kerítés*

- a) oldalhatáron álló, hézagosan zártosú, vagy szabadon álló beépítés esetén a kialakult beépítési karakterhez igazodóan a közterület felőli oldalon tömör kerítés, vagy áttört kerítés építése egyaránt lehetséges
- b) a kerítés magassága az egyes utcákban, illetve az utcaszakaszokon kialakult magasságnak megfelelő kell legyen, de nem lehet több mint 3,2 m.

(9) *Az épületek és a hozzátartozó kerítések és kapuzatok részleges-átalakítása* esetén az épületegyüttest egységes elvek alapján, egységes anyaghasználattal és formában, valamint egységes színezési koncepció szerint kell kezelni.

(10) *Tűzfalak*

A területen a beépítés jellegéből adódóan továbbra is fennmaradó III. sz. mellékletben felsorolt magas vagy városképileg hangsúlyos helyzetű szabadon maradó tűzfalak esetében a felújítás során vagy vadszőlővel történő befuttatása, vagy a felület díszítő festése, vagy architektonikus díszítése kötelező. Az ezzel kapcsolatos eljárást lásd a 35. § (2) bekezdés a) b) pontjaiban.

(11) *Lakásszám*

A telkenként megengedett maximális lakásszám, mely a lakáshoz tartozó összes funkciókat és járulékos területeket (közlekedő, fal stb.) is tartalmazza:

- a) általában beépíthető bruttó  $m^2/80 m^2$ ,
- b) kivételt képez:
  - az alábbi kisvárosias beépítésű lakóterület (RL2/A-X/4), ahol a telkenként megengedett maximális lakásszám beépíthető bruttó  $m^2/100 m^2$ , és
  - az alábbi kertvárosias beépítéssel keveredő kisvárosias lakóterület (RL2/A-X/6), ahol telkenként max. 4 db lakás építhető.

### **Egyéb általános rendelkezések**

**20. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen**

- a) *új pavilon és más hasonló jellegű létesítmény, bővítmény*, - telefonfülke, hírlap és virágárusító pavilon és nyilvános WC kivételével sem közterületen, sem építési telken - nem helyezhető el
- b) *önálló funkcióval sátor, lakókocsi és más hasonló létesítmény* sem közterületen, sem építési telken nem helyezhető el - kivéve ha az eseti /alkalomhoz kötött, ill. rövid időre szóló/ ideiglenes engedély alapján kerül elhelyezésre
- c) *medence* építése az övezeti előírásoknak megfelelően, az illetékes hatóságok engedélyével az építési telkeken megengedett, de felülete nem számítható be a min. zöldfelület területébe
- d) *üvegház, fóliasátor* az építési telkeken nem helyezhető el.

**(2) Reklám**

A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet léptékéhez, (*homlokzatfelület max. 5%-ig, de egységenként max. 2 m<sup>2</sup>*) és arculatához illeszkedő hirdetőberendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató rendszer, stb. helyezhető el a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között, a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján kialakított egységes koncepció részeként

- a) 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó "óriás reklám", "óriás poszter" ideiglenesen, meghatározott időre - csak építési terület takarására - létesíthető
- b) önálló reklám közpark, közkert, zöldterület területén és utcatengelyekben a területen nem helyezhető el.

**(3) Közterületi egyéb létesítmény**

- a) a területen az utcai árusítás tilos, kivétel: vendéglátó létesítmény előtti ülőfogyasztás céljára - külön eljárás keretében - engedélyezett közterületi nyitott terasz
- b) a területen mobil árusítóhelyek működtetése csak akkor engedélyezhető, ha a mobil árusítóhelyeket üzemén kívüli időben a területről eltávolítják
- c) a területen, közterületen vagy közterületről láthatóan utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján kialakított egységes koncepció részeként, az illetékes szakhatóságok egyetértésével, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között helyezhető el
- d) a területen fellelhető emlékhelyek, szobrok, táblák, művészi alkotások helyreállítását, ill. azok közvetlen környezetének megfelelő rendezését az I. fokú építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében - esetileg határozza meg.

**(4) Kültéri antenna**

- a) Közterületen vagy közterületről láthatóan szabadon álló antennatorony, antenna a rehabilitációs területen nem helyezhető el.
- b) Épületen antenna a rehabilitációs területen max. 6 m-t meg nem haladó magasságig helyezhető el a 26. § (23) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

**(5) Zászlótartó oszlop**

Közterületen, vagy közterületről láthatóan szabadon álló zászlótartó oszlop csak az építési övezetek előírásai szerint helyezhető el max. 6 m magasságig.

**III. FEJEZET****EGYEDI ELŐÍRÁSOK****Egyes terekre, utcákra vonatkozó egyedi előírások, kötelezések****21. § (1) Martinovics tér**

- a) A Martinovics tér 1. és 4/b közötti utcaszakaszon gyalogos elsőbbségű, kertépítészeti eszközökkel kialakított egységes térburkolatú utcaszakasz létesítendő. Ezzel kapcsolatban lásd még 28. § (11) bekezdését.
- b) A Martinovics teret övező telkeken új épület építése, vagy meglévő épületek átalakítása esetén a földszinten utca felé felnyíló, közösséget szolgáló funkció, kereskedelem, vendéglátás stb. létesítése kötelező.

(2) *Óhegy utca*

Az Óhegy utca 3., 5. szám alatti (hrsz.: 42027/1, 42026) telkeken 5 m-es előkert kialakítása mellett csak hézagosan zárt sorú, vagy szabadon álló épület építhető. Zárt sorú beépítés ezen telkeken nem létesíthető.

(3) *Vaspálya utca*

A Vaspálya utca szabályozási szélessége a beépítés előtti leállósáv létesítése érdekében 22,5 m-re változik. Ezzel kapcsolatban lásd a 25. § (4) bekezdését.

**Egyes telkek beépítésére és használatára vonatkozó  
egyedi előírások, kötelezések**

**22. § (1)** Az ipari, nagykereskedelmi raktározás, vagy veszélyes hulladéktárolás jellegű funkció megszüntetésére kerül sor az alábbiak szerint a következő ingatlanokon:

a) legkésőbb jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3 éven belül:

- *Petrőczy utca 4-10.* hrsz.: 42023/3

b) legkésőbb jelen rendelet hatálybalépésétől számított 5 éven belül:

- *Martinovics tér 5.* hrsz.: 41806/1
- *Gergely utca 3.* hrsz.: 41760 (a telek RSZT-n jelölt e tulajdonrészre eső hányadára vonatkozik)
- *Gergely utca 5-7-9.* hrsz.: 41760 (a telek RSZT-n jelölt e tulajdonrészre eső hányadára vonatkozik)
- *Gergely utca 13-15.* hrsz.: 41752
- *Gergely utca 19.* hrsz.: 41750
- *Gergely utca 22.* hrsz.: 41851/2
- *Ihász utca 22-26. - Kápolna utca 27-29, 33.* hrsz.: 41812/1
- *Kelemen utca 23.* hrsz.: 41849
- *Kelemen utca 10.* hrsz.: 41745/2
- *Kelemen utca 12.* hrsz.: 41748
- *Román utca 6.* hrsz.: 41786
- *Ugor utca 11.* hrsz.: 41540/103

c) legkésőbb jelen rendelet hatálybalépésétől számított 10 éven belül:

- *Ihász utca 10. és 12.* hrsz.: 41760 (a telek RSZT-n jelölt e tulajdonrészre eső hányadára vonatkozik)

d) Az a), b) és c) pontban felsorolt ingatlanokon az ipari jellegű funkció ideiglenes fenntartásáig a 36. § Átmeneti rendelkezéseinek (1) bekezdése érvényes.

- (2) *Román utca 2./Martinovics tér 1.* hrsz.: 41796  
*Kápolna utca 25./Bolgár utca 10.* hrsz.: 41811

Az óhegyi városképet messziről meghatározó 2 lapostetős, befejezetlennek ható sarokbérház esetében városképi okokból hátrahúzott új szint kialakítása szükséges.

- a) a hátrahúzás mértéke min. 2 m
- b) az új szint lapostetővel és tetőterasszal, vagy magastetővel is kialakítható
- c) a szintterületi mutató mértéke hátrahúzott új szint létesítése esetén az építési övezetben megszabott paraméterhez képest magasabb, max. 2,5 is lehet.

(3) *Cserkesz utca 20-26./Ihász utca 10-14./Gergely utca 3-9. hrsz.: 41760*

- a) A kisvárosias lakóterületen belül 6 tulajdonos által ipari jelleggel használt osztatlan telek átalakulását, részletes szabályozását, a telek egyben tartását, vagy a telekmegosztás módját elvi területhasználati, beépítési, építési engedélyezési eljárás keretében két ütemben kell meghatározni az RL2/A-X/5 jelű építési övezetre vonatkozó határértékek betartása mellett, az (1) bekezdés b) és c) pontja szerint.
- b) A teljes mértékben átalakuló telekterületen az új beépítés meghatározásához tervpályázat kiírása kötelező a közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. tv. alapján.
- c) Az ipari használatú telek átalakulásakor a telek az RSZT-n ajánlott telekmegosztást figyelembe véve megosztható, de egyben is tartható. Mindkét esetben és mindhárom határoló utca felé a beépítés csak hézagosan zárt sorúan történhet. A Cserkesz utcai és a Gergely utcai oldalon az utcai telekhatáron 22 m-nél hosszabb épület nem alakítható ki.
- d) A telek beépítését úgy kell kialakítani, hogy a telek közepén kialakítandó közös használatú zöld és sportterület korlátozott időtartamú, közhasználatú gyalogos megközelítése az RSZT-n jelzett helyeken biztosítható legyen.
- e) Az ipari terület kötelező átalakulásáig, az (1) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott időtartam alatt a területre az Átmeneti rendelkezések 36. § (1) bekezdése érvényes.

(4) *Gergely utca 10./Ihász utca 18. hrsz.: 41822**VII. számú Vámhivatal*

- a) A Vámhivatal működéséhez kapcsolódó napi 100-120 gépkocsi elhelyezésére ideiglenes parkoló kijelölése, illetve kialakítása szükséges, melynek lehetséges helyei:
 

Ihász utca 21/a	<i>hrsz.: 41826/2</i>
Ihász utca 21/b	<i>hrsz.: 41826/1</i>
Gergely utca 5-7-9.	<i>hrsz.: 41760 (csak a tulajdonilag erre a címre eső terület rész)</i>
Gergely utca 13-15.	<i>hrsz.: 41752</i>
- b) Az ideiglenes parkoló kialakításának türelmi ideje az RSZT jóváhagyásától számított max. 1 év.
- c) A Vámhivatal működési jellegének megváltozása, megszűnése vagy elköltözése esetén az épületben kialakuló új funkció parkolási szükségletét vagy a telekbeépítés csökkentésével kialakított telekterületen, vagy 500 m-es körzetben történő parkolás megváltás segítségével kell megoldani.

(5) *Petrőczy utca 4-10. hrsz.: 42023/3*

- a) A veszélyes hulladék tárolására használt telek és pince átalakulását, részletes szabályozását elvi építési engedélyezési eljárás keretében két lépcsőben kell meghatározni a telek alatt található védendő pince megóvása és az **RIz-X/1** jelű építési övezetre vonatkozó határértékek betartása mellett az (1) bekezdés a) pontja szerint.
- b) A különleges adottságú telek új funkciójának és beépítési módjának meghatározásához tervpályázat kiírása kötelező a közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. tv. alapján.
- c) A terület ipari jellegű funkciójának átmeneti fennmaradásáig az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott időtartam alatt az Átmeneti rendelkezések 36. §-ának (1) bekezdése érvényes.

(6) *Ihász utca 22-26./Kápolna utca 27-29.,33. hrsz.: 41812/1*

- a) A városias lakóterületen belül jelenleg nagykereskedelmi raktározási funkcióval használt telek intézményi, vagy intézménnyel keveredő lakófunkció jellegű átalakulását, részletes szabályozását *elvi építési engedélyezési eljárás* keretében, két lépcsőben kell meghatározni az RL2-X/4 jelű építési keretövezetre vonatkozó paraméterek betartása és a fővárosi védelemre javasolt ipari jellegű épületek megtartása, esetenként bővítése mellett.
- b) Amennyiben a védendő épületek bármelyike bontásra kerülne, úgy helyükön csak a meglévővel azonos beépítési mód szerint helyezhető el az új épület. Összefüggő, zártosú beépítés a telken nem engedélyezhető.
- c) Az épületek szintszáma a Kápolna utca és a Kápolna tér felé – az építési övezetben megengedett mértékig – max. 3 emelet + tetőtér, a Gergely utca felé max. 2 emelet + tetőtér lehet. A Gergely utcai oldalon 3 emelet létesítése nem megengedett.
- d) A telek központi, városképileg jelentős helyzete miatt az építési engedély jóváhagyása előtt ki kell kérni a Fővárosi Tervtanács véleményét.
- e) A terület ipari jellegű funkciójának átmeneti fennmaradásáig az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott időtartam alatt az egész területre az Átmeneti rendelkezések 36. § (1) bekezdése érvényes.

(7) *Kerületi Tűzoltóparancsnokság, Országos Tűzoltómúzeum  
Martinovics tér hrsz.: 41804*

## a) Beépítési paraméterek:

beépítettség:	max. 25%
zöldterület:	jelenlegi funkció megmaradása esetén min. 25%, a funkció átalakulása esetén min. 50%
szintterületi mutató:	max. 1
építménymagasság:	max. 13,5 m

- b) A telken található kiemelt funkció és a telek városképi jelentősége miatt az épület bővítése esetén az építési engedély kiadása előtt ki kell kérni a Fővárosi Tervtanács véleményét.
- c) További előírások 17. § szerint (RI-X/2).

(8) *Zeneiskola  
Cserkesz utca 39. – Lámpagyár utca 22. hrsz.: 41552*

## a) Beépítési paraméterek

beépítettség:	max. 35%
zöldterület:	min. 40%
szintterületi mutató:	max. 0,8
építménymagasság:	kialakult állapot
beépítési mód:	szabadon álló

- b) További előírások 17. § szerint (RI-X/2)

- (9) *Nap Szálló*  
*Vaspálya utca 17/a* hrsz.: 41540/18

a) Beépítési paraméterek:

beépítettség:	max. 45%
zöldterület:	min. 25%
szintterületi mutató:	max. 2,5
építménymagasság:	max. 16,5 m

b) További előírások 13. § szerint (RL2-X/2)

## IV. FEJEZET

### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

#### A beépítésre nem szánt területek felhasználása, építési és zöldterületei

**23. §** A keretövezetbe nem sorolt közterületen a Mongol utca – Kirgiz utca találkozásánál az RSZT-n szabályozási vonallal leválasztott terület önálló telket alkotó közterületi zöldfelület.

#### Közlekedési és közműterületek általános előírásai

**24. §** A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület a helyi közutak, a közterületen megvalósuló gépjármű-várakozó helyek, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá az egyéb közművezetékek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

#### Közlekedési területek szabályozása

**25. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak, a jelen tervnek és a szakági előírásoknak megfelelően szabad.

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit az RSZT tünteti fel.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közvilágítást, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.

(4) A területen a közutak számára az alábbi területeket kell biztosítani:

a) II. rendű főutak:

- A Vaspálya u. szabályozási szélességét a vasúti terület rovására 1,20 m-rel szélesíteni szükséges, az út-keresztmetszervény átrendezése érdekében (a keresztmetszervény szükséges elemei: 2x2 forgalmi sáv – a beépítés előtt párhuzamos elrendezésű parkolósáv, a parkoló-állások közé telepített fákkal – az elválasztó sávban fasor telepítés – a vasúterület mellett szintén zöldsáv kialakítása fasorral).
- A Kápolna u. – Óhegy u. nyomvonalán a barokk kápolna mellett nyomvonal-korrekciónak szükséges. A villamosvágány megtartandó. A villamos-végállomás kialakíthatóságát a

Kápolna téren biztosítani kell. A szabályozási szélesség kialakult, megtartandó. Közterület-rendezés szükséges a gépjármű várakozás és a növénytelepítés rendezésével.

- A Kőér u. nyomvonalán, kéreg alatti megoldással kell biztosítani a tervezett körvasút menti körút nyomvonalvezetését (2x2 sávval). A térszínen 2x1 forgalmi sáv, kétoldali leállási lehetőség és gyalogjárda, önálló kerékpárút, zöldsávok szükségesek.

b) Gyűjtőút

(szabályozása kialakult)

- Gergely utca 15 m

c) Lakóutak

(szabályozása kialakult)

- Kirgíz utca, Ugor utca 10 m
- Bolgár utca, Kelemen utca, Salamon utca 11 m
- Mongol utca 12 m
- Petróczy utca 14 m
- Ihász utca, Cserkesz utca 15 m

(5) A gépjárművek elhelyezését új épületeknél, minden esetben telken belül, régi épület átépítésekor vagy saját telken, vagy 500 m-es körzetben kell biztosítani.

(6) Építési engedély csak a teljes körűen megoldott parkolás mellett adható. A megoldást helyszínrajzzal és számítással igazolni kell.

(7) A Vámhivatal működéséhez tartozó parkolási igényt meg kell oldani. A megoldás lehetséges területei: Ihász u. 21/a; Ihász u. 21/b; Gergely u. 5-7-9; Gergely u. 13-15.

(8) A Martinovics téri - közterületként használt - területen a parkolóhelyek megtartandók, ezzel kapcsolatban lásd még a 28. § (10) bekezdését.

(9) A terület utcái mentén általában egyoldali, ahol elfér kétoldali leállósáv kialakítása szükséges, merőleges parkolás nem lehetséges.

(10) Kerékpáros nyomvonal megtartandó a Kápolna u. – Óhegy u. vonalán; új nyomvonal létesítendő a Kőér u. mentén.

## Közművesítés, közműépítmények

### Általános előírások

**26. § (1)** A közművezetékek és létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, az MSZ 7487 szabványt, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell betartani.

(2) A meglévő és a tervezett közműhálózatok: vízvezeték, egyesített rendszerű csatorna, villamosenergia, távhő- és gázvezeték, továbbá távközlési és kábel TV hálózatok és létesítményeik, azok biztonsági övezete számára a helyigényt közterületen, ill. közműterületen kell biztosítani. Eltérő esetben az érintett közművek számára a helyigényt szolgalmi jogos vezetéssel kell megoldani. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni a szolgáltató javára.

(3) Az építési engedély benyújtásakor igazolni kell, ha szolgalmi jog szükséges az építmény építéséhez és közműellátásához, a szolgalmi jogot adó terület tulajdonosa hozzájárul, azon kötelezettség vállalással, hogy a szolgalmi sávot biztosítja és felette létesítményt nem helyez el.

(4) A terv területén új létesítmény csak teljes közműellátás biztosításával engedélyezhető.

(5) A fejlesztési területeken a rekonstrukcióra ill. átépítésre kerülő közművezetékek csak föld alatti vezetéssel építhetők meg.

(6) A teljes épület illetve lakásfelújításokkal egyidejűleg az elavult belsőgépészeti hálózatok felújításáról, a további komfortosítási lehetőségek csatlakozási helyének beépítéséről gondoskodni kell.

(7) Össze kell hangolni a fejlesztéseket a közös kivitelezés érdekében új létesítmény tervezésekor. Útépítésekkel és útrekonstrukciókkal egyidejűleg a közművek építését, ill. rekonstrukcióját el kell végezni, a tervezett kapacitások ellenőrzésével. A vezetékek védelméről, szükség szerinti kiváltásáról gondoskodni kell.

(8) A közművezetékek föld felett megjelenő járulékos berendezéseinek az elhelyezésével hozzá kell járulni a terület szépítéséhez, igényes formálásához. A védett és védelemre javasolt épületek és a tervezett, valamint a rekonstrukcióra kerülő épületek homlokzatára szerelt bármilyen vezeték, kapcsolószekrény és csatlakozódoboz helyét az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozódobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

(9) A közterületrendezés során, a villamos, a távközlési és a kábel TV vezetékek föld alá történő helyezésével biztosítani kell a zöldsávok területének megőrzését.

(10) A közterületi víziközmű vezetékek építése csak vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján engedélyezhető.

### **Vízellátás**

(11) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhalózatról az oltóvíz kivételét az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

(12) A tűzcsapokat a védendő épülettől a megközelítési útvonalhoz mérten 100 méternél távolabb elhelyezni nem szabad. A tűzcsapok helyének meghatározásához a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal és a Fővárosi Vízművek Rt. Hálózatüzemeltetési Osztályával egyeztetni kell.

(13) Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

(14) Az ingatlanokon úszómedence csak vízforgató berendezéssel üzemeltethető.

### **Vízvezetés**

(15) A közcatornába szennyvíz csak abban az esetben vezethető, ha a minősége megfelel a közcatornába bevezethető víz vízminőségi követelményeinek. A határérték feletti szennyezettségű vizek esetében a szükséges előtisztítást a keletkezés telkén belül kell elvégezni. A szennyvíz előtisztítók csak vízjogi engedéllyel rendelkező terv alapján építhetők.

(16) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló-felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba. Zöldbeton parkoló ilyen esetben nem létesíthető.

### **Villamosenergia ellátás**

(17) A fejlesztési területeken a rekonstrukcióra ill. átépítésre kerülő villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatok csak föld alatti vezetéssel építhetők meg.

(18) A rehabilitáció során városképi és esztétikai szempontból a tervezési területen új transzformátor csak épületben, az épületek földszintjén, ill. a pincetérben helyezhető el. A transzformátor kapcsolóterének megközelítését és a hozzáférhetőséget biztosítani kell. Az állomás kapcsolóterére és a transzformátorhoz bejövő és kimenő villamos-kábelekre a szolgalmi jogot be kell jegyeztetni a szolgáltató javára.

(19) Új közvilágítási hálózat építésekor és a meglévő hálózat rekonstrukciójakor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(20) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

(21) Igényes közterületek kialakításához a rekonstrukciók során a közvilágítási lámpatestek formájának és típusának kiválasztásával és azok összehangolásával kell hozzájárulni.

### **Gázellátás**

(22) A gáz-nyomásszabályozók az épületek alárendelt homlokzatára, illetve földbe süllyesztett megoldással telepíthetők.

### **Hírközlés**

(23) Hálózatrekonstrukció során a föld feletti vezetésű távközlési -légvezetékes, légkábeles és az épületek falán vezetett falikábeles megoldásokat meg kell szüntetni, és át kell építeni föld alatti vezetésű kábelre. hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatti vezetéssel kell megépíteni a zöldsávok felszabadítása és zöldsáv célú hasznosításának a biztosításához.

(24) Amennyiben a térségben meglévő bázisállomásokból és a terület környezetében található magas házokról a lefedettség nem teljesíthető, úgy

- a) hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el a terv területén.
- b) Az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatok készüljenek a helykiválasztáshoz és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

(25) Az épületek utcai homlokzatára műholdvevő parabola-antenna nem helyezhető el.

(26) A rehabilitációs területen huzamos idejű emberi tartózkodásra szolgáló gyermekintézmény és egészségügyi intézmény 300 m-es körzetében távközlési célokat szolgáló torony, tartószerkezet sem szabadon, sem épületre szerelve nem helyezhető el.

### **Közterületek kialakítása, használata**

**27. §** (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a) a közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozó helyek stb.) építése
- b) közvilágítási műtárgyak elhelyezése
- c) illemhely létesítése
- d) kültéri nyilvános távbeszélő állomás elhelyezése
- e) hirdető-berendezés elhelyezése
- f) szobor, díszkút elhelyezése
- g) postaláda, hulladékgyűjtő
- h) térfigyelő rendszer
- i) építési munkákkal kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolás csak ideiglenes jelleggel
- j) pavilonok – *max 12,0 m<sup>2</sup> alapterülettel* – csak úgy helyezhetők el, hogy biztosíthatók legyenek a közmű-becsatlakozási, forgalomtechnikai feltételek.

### Zöldfelületek

- 28. §** (1) A Mongol u.- Kirgiz u. találkozásánál található közlekedési terület leszabályozott része állandóan növényzettel fedett közterületi zöldfelület, melynek legkisebb zöldfelületi borítottsága nem lehet kevesebb a terület 50%-ánál.
- (2) Az (1) bekezdésben említett zöldfelületen a pihenés (sétaút, pihenőhely) és a testedzés (gyermekjátékszótér) létesítményei helyezhetők el. A zöldfelületen közhasználat elől területet elzárni, épületet elhelyezni, parkolni nem lehet.
- (3) A szabályozási terven jelölt közcélú zöldfelületek zöldfelületi borítottsága nem lehet kevesebb, mint 70%. Területén közlekedési és közmű létesítmény helyezhető el. Közhasználat elől területet elzárni, épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A tervezési területen fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, a zöldfelületek védelmére. A területen fa kivágása, - a gyümölcsfa kivételével - csak előzetes engedély kiadása után történhet meg. A fa pótlásáról a vonatkozó általános és helyi rendelet szerint kell gondoskodni.
- (5) A terület, illetve egy-egy telek engedélyköteles rendezésekor (építés, felújítás, bontás, használati mód változtatás stb.) az építési övezetre vonatkozó minimális aktív zöldfelületeket fokozatosan, a bruttó szintterületre vetítve arányosan biztosítani kell.
- (6) A területen a munkahelyi övezet és a lakóterület határán a munkahelyi övezet telkein az övezetre előírt legkisebb aktív zöldfelületek nagyságát egybefüggően többszintes növényállománnyal fedetten kell kialakítani.
- (7) Az eltérő funkciójú területek határvonalán térhatároló növénytelepítés kötelező.
- (8) A rendezett terepszint alatti épületrészek felső földemét növényzettel fedett tetőkertként kell kialakítani. A beszámítható zöldfelületet az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani.
- (9) A meglévő fasorokban a fasor pótlása, rekonstrukciója a fasor jellemző fafajához (*fafajaihoz*) igazodóan azonos fafajjal történjen, előnevelt faegyedekkel.
- (10) A parkolókat fásítva kell kialakítani. Fásításokra vonatkozóan lásd az OTÉK 42. § (7) bekezdését.
- (11) A Martinovics teret egységes utcaburkolati, utcabútorzati, növénytelepítési és parkolási terveket is tartalmazó kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani.

### Zöldfelületi védelem

- 29. §** (1) Az Ihász utca kétoldali platán fasora fővárosi védelem alatt áll. Platán faegyedeinek kivágása kizárólag a fa biológiai pusztulása, valamint baleset- és fertőzésveszély esetén engedélyezhető, kertészeti szakvélemény alapján. Pótlásukról gondoskodni kell.
- (2) Fasor rehabilitáció szükséges az Ihász utca, Cserkesz utca és Vaspálya utca, valamint a Gergely utca és Kápolna tér közötti szakaszain. A fasor pótlása kizárólag előnevelt platán faegyedekkel történhet.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt fővárosi védettségű vagy kerületi védelemre javasolt kiemelkedő, vizuális és kondicionáló hatású értékes faegyedek, fasorok kivágása kizárólag a fa biológiai pusztulása, valamint baleset- és fertőzésveszély esetén engedélyezhető, kertészeti szakvélemény alapján. A védendő faegyedek listáját lásd a II. sz. mellékletben.
- (4) A szabályozási tervlapon jelölt értékes kertek, kertrészek kerületi védelemre javasoltak
- a) területük csökkentése – csak kivételes esetben – kertészeti szakvéleménnyel alátámasztva engedélyezhető,
  - b) a védelem indokoltsága a kerületi értékvédelmi rendelet alátámasztó anyagának elkészültekor felülvizsgálandó.
- (5) Értékes kert, kertrész felújítása, rekonstrukciója csak kertészeti tervek alapján lehetséges.
- (6) Védett, illetve védendő épület környezetét az épület jellegével összhangban kell kialakítani, illetve fenntartani.

## Környezetvédelem

**30. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen lévő megmaradó üzemek környezetvédelmi célú beruházására, korszerűsítésére, technológia-váltására irányuló építés - a szakhatóságok véleménye és az építési hatóság eseti mérlegelése alapján - engedélyezhető.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó terület szennyeződés érzékenységi besorolása „B” érzékeny terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján. Ipari funkcióból lakófunkcióba vagy intézményi funkcióba történő átváltáskor, illetve technológiaváltást megelőzően az építési engedélyhez a környezeti állapot feltárása és minősítése szükséges, különös tekintettel a talaj, talajvíz minőségi állapotára. Ezen esetekben a engedélyezési eljárásba a környezetvédelmi hatóságot be kell vonni.

### (3) *A levegőtisztaság-védelme*

- a) A tervezési területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény üzemeltethető és létesíthető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása a megfelelő határértéket nem lépi túl.
- b) A tervezési területen diffúz légszennyezéssel és bűzhatással járó tevékenység nem folytatható.
- c) A tervezési területen épületet elhelyezni, vagy funkcióját megváltoztatni csak a gázellátás, vagy a távhőellátás biztosításával egyidejűleg lehet.
- d) A tervezési területen hulladék, kerti avar stb. égetése tilos.

### (4) *Zaj- és rezgésvédelem*

- a) Az övezetekben a zajterhelési (imissziós) határértékeket a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint kell megállapítani:
  - közúti eredetű zaj határértéke:
    - a Vaspálya, a Kápolna és az Óhegy utcákban, valamint a Kőér utcában nappal 65 dB, éjjel 55 dB,
    - a Gergely utcában, valamint az Ihász utca Gergely u. és Kápolna tér közötti szakaszán
 

2. kategória esetén	nappal 60 dB, éjjel 50 dB,
3. kategória esetén	nappal 65 dB, éjjel 55 dB,
  - a többi lakóutcákban:
 

2. kategória esetén	nappal 55 dB, éjjel 45 dB,
3. kategória esetén	nappal 60 dB, éjjel 50 dB,
  - üzemi eredetű zaj határértéke:
 

2. kategória esetén	nappal 50 dB, éjjel 40 dB,
3. kategória esetén	nappal 55 dB, éjjel 45 dB,

 (2. kategória: L2/A, IZ; 3. kategória: L2, I keretövezetek.)
- b) Az üzemi eredetű zajforrásokat a lakóterülettől távolabbi telekrészen (a közutak közeli telekrészen) javasolt telepíteni, illetve működtetni.
- c) Lakó- és középületek helyiségeiben a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 2.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 4. sz. mellékletében, a fokozott figyelmet igénylő munkahelyen a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 08.) SzCsM-EüM együttes rendeletben foglalt emissziós zajhatárértékek érvényesek.

- d) Rezgés-irradiáció tekintetében a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 4. sz. mellékletében foglaltak, az adott épület jellege szerint veendő figyelembe.
- e) A határértéket meghaladó zajterhelésű utcában (*Vaspálya utca*)
- meglévő és megmaradó zaj- és rezgésterheléstől védendő épületek, épületrészek passzív akusztikai védelmét biztosítani kell
  - új zaj- és rezgésterheléstől védendő épület csak a határérték túllépésének környezetvédelmi hatósági engedélye birtokában létesíthető.

(5) *Hulladékgazdálkodás*

- a) Az új létesítmények kommunális szilárd hulladékának szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Az illegális hulladéklerakások megszüntetéséről gondoskodni kell.
- b) A tervezési területen az illegális szemét- és törmeléklerakást meg kell akadályozni, hulladék csak zárt térben, illetve gyűjtőedényben tárolható.
- c) Kezdeményezni kell a területen a szelektív hulladékgyűjtési rendszer bevezetését a kommunális hulladék veszélyesnek minősülő komponensei elkülönítése érdekében.
- d) A veszélyes hulladékok kezelése csak a vonatkozó jogszabályok szerint történhet.
- e) A 42023/3 hrsz.-ú telken lévő veszélyes hulladék és vegyi anyagok átmeneti tárolását meg kell szüntetni.

(6) *Föld- és vízvédelem*

- a) A földmozgatással járó tevékenységek (*tereprendezés, alapozás előkészítése, mélygarázs építése, stb.*) végzése során biztosítani kell:
- a kitermelt (*megmozgatott*) föld területen belüli ártalommentes elhelyezését,
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni maximális védelmet (*nedvesítéssel, takarással, megkötéssel stb.*),
  - a megmozgatott föld vizsgálatát, szükség esetén kezelését.
- b) Mélygarázs építése esetén a létesítmény a talajvíz szintjének káros mértékű megváltoztatását (pl.: *pincevizek megjelenését*) tartósan nem okozhatja.
- c) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórás és egyéb, a talajt, felszín alatti vizeket potenciálisan szennyező (*fertőző, mérgező*) anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- d) Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- e) A területen a talaj és talajvíz szennyezettsége esetén a terület kármentesítését a felszíni vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján kell elvégezni.
- f) A tervezési területen keletkező szennyvizek csatornahálózaton történő elvezetését biztosítani kell. A csatornahálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvizek engedhetők (220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól).

## V. FEJEZET

### A HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELMENEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### A védelem alatt álló, valamint védelemre javasolt épületek, épületegyüttesek, egyéb értékek

#### 31. § (1) Meglévő védelem

##### a) *Műemlék (M)*

Conti kápolna, 1740., építette Conti Antal és felesége, jelenleg görög-katolikus templom  
Kápolna tér hrsz.: 41455

##### b) *Műemléki környezet (MK)*

A Conti kápolnával szomszédos Kápolna teret övező ingatlanok:

Kápolna tér 5-9.	hrsz.: 41825
Kelemen utca 36	hrsz.: 41838/2
Kelemen utca 39.	hrsz.: 42029
Óhegy utca 1.	hrsz.: 42027/5
Óhegy utca 2.	hrsz.: 42027/4

##### c) *Főváros által védett épület\**

Gergely utca 1. 1 emeletes szecessziós lakóház, 1905. Blankenberg János	hrsz.: 41768
---	--------------

Gergely utca 12.-Ihász utca 15.-17. Református templom és lelkeszi hivatal, 1898-1905, Schoditsch Ödön	hrsz.: 41827
--	--------------

Martinovics tér 4/a. 5 emeletes szecessziós műteremház, 1911, Schöntheil Richárd	hrsz.: 41793
--	--------------

#### Megjegyzés:

\*A lista a mindenkor hatályos a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993. (1994. II. 1.) sz. Főv. Kgy. rendelet figyelembevételével változhat.

#### (2) Javasolt fővárosi védelem

a) *Hagyományos, összefüggően megmaradt, kisvárosias beépítésű utca, többségében egyedileg is védendő lakóházakkal*

Román utca 4-22. (a Cserkesz utcai zsinagóga megmaradt hiteles történeti környezete)	hrsz.:41796, 41787, 42786, 41785, 41784, 41783, 41530/1, 41531, 42532, 41533, 41534
--	---

b) *Ipari épületegyüttes eredetileg Nay és Róna Gép, Szállítóeszköz és Szivattyúgyára, 1925. Quittner Ervin (csak az RSZT-n jelölt épületek)*

Ihász utca 22-26. - Kápolna utca 27-29-33. hrsz.: 41812/1

(3) Javasolt kerületi védelem

a) *Lakóépületek*

Bolgár utca 13. - Cserkesz utca 19/b.  
modern bérház 1930 körül hrsz.: 41540/116

Gergely utca 30.  
Magasföldszintes polgárház és műhely  
Épületegyüttese 1890 és 1910 körül hrsz.: 41870

Ihász utca 10-12.  
magasföldszintes lakóház  
Dura Tamás, 1898. hrsz.: 41760

Kelemen utca 5.  
Sajó János lakatosmester  
lakóháza és műhelye  
Sorg Antal, 1910 körül hrsz.: 41549

Kelemen utca 7.  
magasföldszintes lakóház,  
1910 körül hrsz.: 41548

Kőér utca 11.  
kisvárosias munkáslakóház,  
1920 körül hrsz.: 41872/1

b) *Középületek*

Cserkesz utca 39.- Lámpagyár u. 22.  
volt igazgatói villa, ma zeneiskola,  
Menyhért Miklós, 1923-24 hrsz.: 41552

Gergely utca 10.- Ihász utca 16.  
VII. számú Vámhivatal,  
volt X. kerületi Rendőr-kapitányság  
Dura Tamás, 1896. hrsz.: 41822

Gergely utca 26.  
orvosi rendelő, volt Jézus Mária vendéglő  
1890 körül hrsz.: 41853

c) *Ipari épületek*

Ihász utca 8-10. Sorg Antal egykori asztalos üzeme 1910 és 1920 között	hrsz.: 41760
Kőér utca 7/b volt Paszománygyár, ma Richter Gedeon gyár irodái, 1920 körül	hrsz.: 41871/8

d) *Helytörténeti értékek*

Ihász utca 20. Sorg Antal egykori irodája és gazdasági épülete Sorg Antal, 1890 körül	hrsz.: 41821/2
Martinovics tér 2. vendéglő, 1870 körül átalakítás Schöntheil Richárd, 1906	hrsz.: 41795
Martinovics tér 3. klasszicista eredetű lakóház, volt vendéglő 1840 körül átalakítás, bővítés Dura és Sorg, 1901	hrsz.: 41794
Martinovics tér 5. volt Universum mozgó- fényképszínház, 1906, 1911, 1929	hrsz.: 41806/1

e) *Részleges védelem*

Gergely utca 32. kerítésbe épített önálló kisméretű üzlet, 30-as évek	hrsz.: 41871/6
Kápolna utca 25. háromemeletes bérház korábbi egyemeletes része Lemberger Alfréd, 1894.	hrsz.: 41811
Kőér utca 7/a kerti kapu és kerítés 1910 körül	hrsz.: 41871/7
Petróczy utca 7. modern üzletportál Sorg Antal, 1930.	hrsz.: 41861/3

Salamon utca 4. hrsz.: 41855  
korai épített kerítés, pilléres kapuzattal

f) *Összefüggően megmaradt, hangulati értéket jelentő kisvárosias utcák, utcaszakaszok, többségében egyedileg is védendő házakkal*

Bolgár utca 4-14. hrsz.: 41769, 41770, 41771,  
lejtős utcán kisvárosias házsor 41772, 41774, 41775  
1820-1930 között

Gergely utca 10., 14-18. hrsz.: 41822, 41828, 41829, 41830  
a kőbányai református templom  
hiteles történeti környezete  
1890-1930 között

Kelemen utca 20-34/a, és 21-39. hrsz.: 41831, 41832, 41833, 41834  
1880-1930 között 41835, 41836, 41837, 41838/1,  
kisvárosias egységes hatású, 41838/2, 41850, 41849, 41848,  
döntően magasföldszintes 41847, 41846, 41845, 41844,  
beépítésű utca 41843, 41842

Petróczy utca 1-3. 41842, 41861/2

Salamon utca 10-18. és 1-11/b 41857/2, 41858, 41859, 41860,  
egységes hatású magasföldszintes 41861/4, 41870, 41869/2, 41869/1,  
beépítésű kisvárosias utca 41868, 41867, 41866/2, 41866/1  
1880-1930 között

(4) A védendő kisvárosias beépítésű utca, vagy utcaszakaszon belül

- a) az egyedileg is védendő lakóépületek listáját lásd az I. számú mellékletben
- b) az I. számú mellékletben nem szereplő, így egyedileg nem védett ingatlanok esetében a 32. § (5) bekezdése szerint kell eljárni
- c) a \*-gal jelölt védett, vagy védendő épületeknél a telken értékes kert, fa, vagy facsoport található. Ezen épületek védelme a természeti értékkel együtt értendő. Ezzel kapcsolatban lásd még az I. és II. számú mellékletet.

#### **A védett építményekkel kapcsolatos teendők szabályozása**

**32. § (1)** *A műemléki környezethez tartozó területen, illetve a műemléki védettségű ingatlanok esetében a Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.*

(2) *A fővárosi védelem alatt álló épületekre és épületgyűjtésekre a főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló, többször módosított 54/1993. (1994. II. 1.) számú Fővárosi Közgyűlési rendelet vonatkozik.*

(3) *Az Óhegy helyi karakterének megőrzése érdekében a területen nem alkalmazható a környezettől idegen lépték, formai, vagy szerkezeti megoldás és anyag.*

- a) a beépítés szabályainak alkalmazása során elsősorban a kisvárosias környezethez történő illeszkedésre, illetve az ezzel összekapcsolódó harmonikus tömegkialakításra, ugyanakkor a mai, korszerű építészeti és homlokzati megfogalmazásra és a természetes anyagok alkalmazására kell törekedni,
- b) blokkos és házgyári technológia, előregyártott betonelem, hullámlemez, vagy vaslemez kerítés és kapu, hullámpala, bitumenes zsindefedés vagy betoncserép a területen semmilyen esetben sem alkalmazható,
- c) a védett illetve védelemre javasolt épületek tetőkialakításai, homlokzatai, azok kerítései, kerti kapuzatai, nyílászárói eredeti anyaghasználattal és eredeti állapotuknak megfelelően állítandók helyre
  - műanyag ablakok, ajtók alkalmazása védett épület és épületegyüttes esetében sem külső, sem belső homlokzaton nem lehetséges,
  - amennyiben az eredeti fa nyílászárók műanyag nyílászárókra történő cseréje már megtörtént, úgy ezeket egy újabb felújítás során az eredeti anyaghasználattal és formai kialakítással kell visszaállítani,
  - amennyiben az eredeti tervek rendelkezésre állnak, úgy a helyreállítás azok felhasználásával történjen.

(4) *Védett, illetve védendő utcák, utcaszakaszok, valamint védett épületek esetében*

- a) meglévő épület átalakítása, bővítése, tetőtér-beépítése csak a 2. § (10), (12), (13), bekezdések szerint, elvi engedélyezési eljárás keretében történhet,
- b) tetőtérbeépítés elsősorban a belső kert vagy udvar felőli oldalon ajánlott.

(5) *Védett, illetve védendő épületegyüttesen belüli, egyedileg nem védett, építészeti értéket nem képviselő meglévő épület bontása esetén új épület a jelen rendelet és mellékletei, valamint a mellékelt szabályozási terv alapján, az alábbiak szerint létesíthető:*

- a) az utcai telekhatáron álló elbontásra kerülő épület utcai építési vonala kötelező, a többi irányadó építési vonalként értelmezendő. Az illetékes építési hatóság - kerületi főépítész vélemény alapján - az új épület építési vonalait (*elhelyezését, kontúrját, tömegalakítását stb.*) – az utcakép védelme, illetve az új épületnek a környezethez való illeszkedése érdekében elvi építési engedélyezési eljárás keretében határozza meg,
- b) az új épület legnagyobb építmény magasságát (tömegének méreteit) a meglévő bontandó és a szomszédos épület méretei alapján, valamint az övezeti előírások együttes alkalmazásával kell meghatározni. Amennyiben a fenti előírások együttes érvényesítése ellentmondásra vezetne, a beépítés módját (jellemzőit) az illetékes építési hatóság – a kerületi főépítész konzultáció és vélemény után - jelen rendelet keretei között írja elő.

(6) A 31. §-ban, valamint az I. számú mellékletben felsorolt egyedileg védett, illetve védendő ingatlanok esetében az I. fokú építésügyi hatóság bármely, a külső megjelenést érintő átalakítás, teljes felújítás vagy funkcióváltás során az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti:

- a) az egész épületre kiterjedő tudományos és műszaki dokumentáció elkészítését
- b) a korábbi helyreállítási hibák, eltérések korrekcióját
- c) az eredeti formai és szerkezeti megoldások, valamint anyaghasználat megtartását, helyreállítását

(7) A védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt

- a) épületek homlokzati felújítása, átszínezése csak a közterületről látszó homlokzat egészére vonatkozó, - a legközelebbi szomszédos épület(ek) homlokzati színezését is ábrázoló - színezési tervbe illeszkedve valósítható meg

- b) épületegyüttesen belüli homlokzati felújítás, átszínezés csak az adott utcaszakasz egészére vonatkozó színezési terv által meghatározott színtartományon belül valósítható meg. Ennek megvalósíthatósága érdekében a védett és védendő épületegyüttesek esetében színezési terv elkészíttetése szükséges.
- (8) A védett épületek, vagy védett épületegyüttesen belüli épületek homlokzati felújítása során:
- csak a szilikát alapanyagú - lélegző, páraáteresztő festékek felhasználása a megengedett. Nem alkalmazható sem Acryl alapanyagú műanyag festék, sem kőporos fröcskölt vakolat,
  - a párkányok vízszintes és függőleges homlokzati felületén csak vakolt, profilírozott húzott párkány kialakítás alkalmazható,
  - a homlokzatra szerelendő bárminemű vezeték, kapcsolószekrény és csatlakozódoboz esetében a 3. §, valamint a 26. § (8) bekezdése szerint kell eljárni.
- (9) A védett, és védelemre javasolt építmények valamint építményrészek – amennyiben lehetséges – megtartandók és jó karban tartandók. Védett vagy védendő építményrész bontása, ill. szerkezet cseréje esetén a bontás előtti állapotot dokumentálni kell, melynek során részletes fotódokumentáció készítenendő, majd az eredeti állapot visszaállítandó.

## VI. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

#### Építésjogi követelmények

**33. §** Az építésjogi követelményeket az ÉTV 18., 19. szakasza tartalmazza.

#### Elővásárlási jog

**34. § (1)<sup>1</sup>** Kőbánya Önkormányzatát a terület rehabilitációja érdekében a következő ingatlanok esetében elővásárlási jog illeti meg:

<i>Cserkesz utca 8.</i>	<i>hrsz.: 41782</i>	<i>(iskolabővítés érdekében)</i>
<i>Ihász utca 10-12.</i>	<i>hrsz.: 41760</i>	<i>(ipari terület felszámolása, helyébe az L2/A jelű keretövezetnek megfelelő kisvárosias lakóterület kialakítása érdekében)</i>
<i>Petrőczy utca 4-10.</i>	<i>hrsz.: 42023/3</i>	<i>(veszélyes hulladék telephely felszámolása, helyébe intézményi zöldterület (IZ) kialakítása érdekében)</i>
<i>Vaspálya utca 13.</i>	<i>hrsz.: 41536</i>	<i>(A Vaspálya utca menti leállósáv kialakítása érdekében csak a telek utca felőli RSZT-n jelzett területének max. 1/4-ére vonatkozóan)</i>

(2) Az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

<sup>1</sup> Módosította: 43/2006. (IX. 15.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. X. 1-től



## VII. FEJEZET

### ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

**36. § (1)** A jelen szabályozási előírások alapján a 22. § (1) bekezdés a), b) és c) pontjaiban megszüntetésre javasolt termelőüzemek legkésőbb jelen rendelet hatálybalépésétől számított 3, 5, vagy 10 éven belül folytathatják tevékenységüket az alábbi feltételekkel:

- a) építési engedély csak a területen meglévő tevékenység környezetet zavaró és károsító hatásainak csökkentését eredményező, vagy a szociális ellátást, illetve a tervezett funkcióváltást szolgáló beruházások építési munkáira adható.
- b) amennyiben az engedélyeztetésre benyújtott épület-, építmény-, építményrész nem az RSZT-vel összhangban lévő funkcióváltás végrehajtása érdekében létesül, úgy az építési engedélyezési eljárás során az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 20. § (1) bekezdés e) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.
- c) az ipari funkció megszűnése után az adott építési övezetre vonatkozó RSZT szerinti építési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A 22. § (1) bekezdésben nem megjelölt telephelyek esetében az építési engedélyezési eljárás során az RSZT-ben előírt övezeti jellemzőket kell alkalmazni.

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**37. § (1)** Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap 1-jén lép hatályba. Szabályozási előírásait a rendelet hatálybalépését követően indult építésügyi hatósági eljárásban kell alkalmazni.

(2) Az elviekben kiadott főépítési állásfoglalásokban rögzített beépítési paraméterek és feltételek a rendelet hatálybalépését követő egy évig érvényesek.

(3) A rendelet hatálybalépését követően hatályát veszti a 61/1994. (XI. 22.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-35814. tt számú Részletes Rendezési Terv, a 77/1995. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-35885 tt számú Részletes Rendezési Terv, valamint az R-33557/1990. tt szám alatti Részletes Rendezési Terv.

Andó Sándor  
Polgármester

Dr. Neszteli István  
Jegyző

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2005. január 21.

**A hatálybalépés napja:** Budapest, 2005. február 1.

## I. SZ. MELLÉKLET

**A VÉDENDŐ KISVÁROSIAS BEÉPÍTÉSŰ UTCÁN, VAGY UTCASZAKASZON BELÜL ELHELYEZKEDŐ EGYEDILEG IS VÉDENDŐ LAKÓHÁZAK LISTÁJA**

*Fővárosi védelemre javasolt kisvárosias beépítésű utcán, utcaszakaszon belüli egyedileg is védendő lakóházak:*

Vaspálya utca 11. - Román utca 22.  
magasföldszintes polgárház  
1890 körül *hrs.:* 41534

Román utca 20.  
magasföldszintes lakóház  
1890 körül *hrs.:* 41533

Román utca 18.  
magasföldszintes villa, 1904, Sorg Antal *hrs.:* 41532

Román utca 16.  
emeletes villa Schöntheil Richárd, 1911  
magasföldszintes polgárház *hrs.:* 41531

Román utca 4.\*  
magasföldszintes polgárház 1924. *hrs.:* 41787

Román utca 12. - Cserkesz utca 6.  
magasföldszintes polgárház  
1908, Schöntheil Richárd *hrs.:* 41783

Román utca 10.\*  
magasföldszintes polgárház  
Hudéti János, 1890. *hrs.:* 41784

Román utca 8.\*  
magasföldszintes polgárház  
Hudéti János, 1889. *hrs.:* 41785

*Kerületi védelemre javasolt kisvárosias beépítésű utcán, utcaszakaszon belüli egyedileg is védendő lakóházak*

Bolgár utca 8.  
korai földszintes épületből  
alakult neobarokk lakóház *hrs.:* 41771

Gergely utca 14.  
magasföldszintes polgárház  
Komor Marcell-Jakab Dezső,  
1898-1902 *hrs.:* 41828

- Gergely utca 16.\*  
a Sorg Rt. igazgatói villája  
Sorg Antal, 1925 *hrsz.: 41829*
- Gergely utca 18. - Kelemen utca 18.  
magasföldszintes polgárház  
Bosszruher Lajos, 1906 *hrsz.: 41830*
- Ihász utca 7.  
Kammer Dávid kóc és  
kötélgyára és lakóháza; 1910 *hrsz.: 41745*
- Ihász utca 9.  
magasföldszintes polgárház  
Pruscha József, 1898. *hrsz.: 41746*
- Ihász utca 13/a  
magasföldszintes polgárház  
Sorg Antal, 1931. *hrsz.: 41754/1*
- Ihász utca 13/b  
Zimmermann György lakóháza  
Sorg Antal, 1928. *hrsz.: 41754/2*
- Kelemen utca 5.  
magasföldszintes polgárház  
és műhelyépület  
Sorg Antal, 1910 körül *hrsz.: 41549*
- Kelemen utca 20.  
magasföldszintes polgárház  
Grátz Dániel, 1905. *hrsz.: 41831*
- Kelemen utca 24.  
magasföldszintes polgárház  
Sorg Antal, 1910. *hrsz.: 41833*
- Kelemen utca 26.  
magasföldszintes családi ház  
1930 körül *hrsz.: 31834*
- Kelemen utca 27.  
magasföldszintes családi ház  
Skorka Mihály, 1930 körül *hrsz.: 41847*
- Kelemen utca 29.  
magasföldszintes családi ház  
Skorka Mihály, 1930 körül *hrsz.: 41846*

Kelemen utca 30.* földszintes, nyaraló jellegű családi ház 1910 körül	<i>hrsz.: 41836</i>
Kelemen utca 32. egykori présház XIX. század közepe, átalakítás 1903.	<i>hrsz.: 41837</i>
Kelemen utca 34. emeletes lakóház, 1930.	<i>hrsz.: 41838/1</i>
Kelemen utca 36. Kurländer Győző lakóháza és egykori versenystállója Grátz Dániel, 1906.	<i>hrsz.: 41838/2</i>
Kelemen utca 35. falusias lakóház 1890 körül	<i>hrsz.: 41843</i>
Salamon utca 7.* magasföldszintes lakóház Sorg Antal, 1910 körül	<i>hrsz.: 41868</i>
Salamon utca 9.* falusias lakóház 1890 körül	<i>hrsz.: 41867</i>
Salamon utca 11/b modern családi ház 1930-as évek	<i>hrsz.: 41866/1</i>

Megjegyzés: A \*-gal jelzett épületek esetében a telken értékes kert, fa, vagy facsoport található (lásd. II. sz. melléklet).

## II. SZ. MELLÉKLET

### VÉDELEMRE JAVASOLT KERTEK

Bolgár u. 4.	<i>hrsz.: 41769</i>	<i>(hangulatos, süllyesztett kert, több idős faegyed)</i>
Bolgár u. 16.	<i>hrsz.: 41540/33</i>	<i>(több fenyőegyed)</i>
Bolgár u. 19.	<i>hrsz.: 41540/6</i>	<i>(2 idős platán, több örökzöld faegyed)</i>
Gergely u. 16.	<i>hrsz.: 41829</i>	<i>(több idős faegyed, dús növényzet)</i>
Ihász u. 4/a	<i>hrsz.: 41540/51</i>	<i>(több fenyőegyed)</i>
Ihász u. 15-17.	<i>hrsz.: 41827</i>	<i>(hangulatos parókiakert, rendezett templomkert)</i>
Kelemen u. 30.	<i>hrsz.: 41836</i>	<i>(örökzöldek, idős faegyed)</i>
Román u. 2.	<i>hrsz.: 41796</i>	<i>(sok korosabb vadgesztenye, platán, hárs, hangulatos)</i>
Román u. 4.	<i>hrsz.: 41787</i>	<i>(igen idős platán + több idős fa, hangulatos, öregek otthona)</i>
Román u. 10.	<i>hrsz.: 41784</i>	<i>(hangulatos igen idős, szép ostorfa)</i>
Román u. 18.	<i>hrsz.: 41532</i>	<i>(hangulatos, több korosabb fa, szép épület)</i>
Salamon u. 5.	<i>hrsz.: 41869/1</i>	<i>(több örökzöld és faegyed)</i>
Salamon u. 9.	<i>hrsz.: 41867</i>	<i>(hangulatos, lombhullató és fenyő faegyedek)</i>

**III. SZ. MELLÉKLET****VÁROSKÉPILEG JELENTŐS HELYZETŰ  
TÚZFALAK**

Gergely utca 14.	<i>hatsz.: 41828</i>
Román utca 6.	<i>hatsz.: 41786</i>
Martinovics tér 4/a	<i>hatsz.: 41793</i>
Martinovics tér 4/b	<i>hatsz.: 41792</i>

## IV. SZ. MELLÉKLET

ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÖTELES  
NEM VÉDETT INGATLANOK

Ihász utca 8-16. - Gergely utca 3-9. - Cserkesz utca 20-26.	<i>hrs.: 41760</i>
Kápolna utca 17-23.	<i>hrs.: 41804</i>
Kápolna utca 27-29-33. - Ihász utca 22-26.	<i>hrs.: 41812/1</i>
Gergely utca 13-15.	<i>hrs.: 41752</i>
Petrőczy utca 4-10.	<i>hrs.: 42023/3</i>
Román utca 2. - Gergely utca 1.	<i>hrs.: 41796</i>
Kápolna utca 25.-Bolgár utca 10.	<i>hrs.: 41811</i>
Martinovics tér 2.	<i>hrs.: 41795</i>
Martinovics tér 3.	<i>hrs.: 41794</i>
Martinovics tér 5.-Gergely utca 2/a	<i>hrs.: 41806/1</i>
Martinovics tér 6.	<i>hrs.: 41807</i>
Martinovics tér 7.	<i>hrs.: 41808</i>
Martinovics tér 8.	<i>hrs.: 41809</i>
Martinovics tér 9.	<i>hrs.: 41810</i>

**V. SZ. MELLÉKLET****ÉLETVÉDELMI LÉTESÍTMÉNYEK***Sziréna*

Cserkesz utca 34.

hrsz.: 41741

*Óvóhely*

Gergely utca 24.

hrsz.: 41852/1

Gergely utca 26.

hrsz.: 41853

