

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

19/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló [20/2018. \(VI. 26.\) önkormányzati rendelet](#) módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdés 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § \(5\) bekezdés 6. pontjában](#), és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 13. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 5.\) Korm. rendelet 68. §-ában](#) foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló [11/2022. \(V. 30.\) önkormányzati rendelet](#)ében meghatározott személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló [20/2018. \(VI. 26.\) önkormányzati rendelet \(továbbiakban: ÓBÉSZ\) 2. § 30. pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. hegyoldali homlokzat / homlokzatmagasság (H_H)
az épület **egy adott** homlokzata, valamint annak magassága a lejtő irányába lefelé nézve;”

(2) Az ÓBÉSZ [2. §-a](#) a következő 31a. ponttal egészül ki:

„31a. homlokzat épületmagassági értéke
egy adott homlokzatnak az épületmagasság számítás szabálya szerint megállapított magassága;”

(3) Az ÓBÉSZ [2. § 50. pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. mobilház
áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt, építménynek számító, nyílással (nyílásokkal), **hőszigeteléssel** ellátott és **legalább részleges közműbekötéssel rendelkező** moduláris építmény gyűjtőfogalma;”

(4) Az ÓBÉSZ [2. §-a](#) a következő 50a. ponttal egészül ki:

„50a. konténerház
fém dobozszerkezetű mobilház típus, jellemzően szállítmányozási célú konténerből átalakított, vagy egyéb használati célú, moduláris egységként kifejlesztett, építménynek számító konténer, vagy ilyen moduláris szerkezeti egységekből helyszínen összeszerelt – jellemzően daruzással telepíthető – épület, **ami rendelkezhet nyílással, hőszigeteléssel, burkolattal, közműbekötéssel.**”

(5) Az ÓBÉSZ [2. § 54. pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„54. lejtőoldali homlokzat / homlokzatmagasság (HL)
az épület **egy adott** homlokzata, valamint annak magassága a lejtő aljáról felfelé nézve;”

(6) Az ÓBÉSZ [2. §-a a következő 60a. ponttal](#) egészül ki:

„60a. mozgóbüfé
gyors- és készétel árusítására szolgáló, épületnek nem számító, helyváltoztatásra alkalmas (kézi vagy gépi erővel hajtott) árusítóhely (foodtruck, árusító lakókocsi);”

(7) Az ÓBÉSZ [2. §-a](#) a következő [61a. és 61b. ponttal](#) egészül ki:

„61a. napelemes háztartási méretű kiserőmű a napenergiát hasznosító, az 50kVA-t meg nem haladó teljesítményű, kiefeszültségű hálózatra csatlakozó, saját fogyasztást szolgáló erőmű.

61b. napelempark:
a napenergiát hasznosító, 50kVA-50MW közötti teljesítményű, közép-és/vagy nagyfeszültségű hálózathoz csatlakozó, közcélra termelő erőmű.”

(8) Az ÓBÉSZ [2. §-a](#) a következő [81a. ponttal](#) egészül ki:

„81a. teremgarázs

önálló építményben, önálló épületben vagy más épületben kialakított, több személygépjármű egyidejű elhelyezésére szolgáló egybefüggő tér, ahol a parkolóállások jellemzően belső gépjárművek céljára szolgáló közlekedőrendszeren keresztül közelíthetők meg; nem teremgarázs a parkolóhelyenkénti megközelítését biztosító behajtóval rendelkező garázs.”

2. § (1) Az ÓBÉSZ [7. § \(3\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A közcatornával még nem ellátott beépítésre szánt terület telkén új épület létesítése, vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során a telken:)

„a) legfeljebb egy lakás létesíthető Aranyhegy – Péterhegy – Ürmhegy (Aranyhegyi út – Bécsi út – városhatár – **Ek-1 erdőövezet** – Héthalom utca - 22374/13 hrsz – Dobogókő utca által határolt) területén, és a lakórendeltetésen kívül egyéb közhasználatú építmény, rendeltetési egység nem létesíthető;”

(2) Az ÓBÉSZ [7. § \(3\) bekezdés c\) pont cc\) alpontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A közcatornával még nem ellátott beépítésre szánt terület telkén új épület létesítése, vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során a telken az a)-b) pontban meghatározott területeken)

„cc) önálló rendeltetési egységként legfeljebb 100 négyzetméter bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető az építési övezet előírásainak betartásával;”

(3) Az ÓBÉSZ [7. § \(5\)-\(5b\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben az új építéssel, meglévő épület bővítésével érintett telek beépítettségének, burkoltságának növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a csúcshozamok csillapításához a többlet csapadékvíz vízvisszatartásához záportározó létesítése szükséges. A tározó méretét és a maximális kivezethető vízhozamot a csapadékvíz befogadó üzemeltetőjének írásos nyilatkozata alapján kell meghatározni. Amennyiben az üzemeltető nem nyilatkozott vagy befogadó nem áll rendelkezésre, akkor:

- a) a csapadékvizeket telken belül kell gyűjteni és azt a telken belül kell kármentesen elhelyezni,
- b) a gyűjtésre szolgáló tározó méretezését és a kármentes elhelyezés lehetőségét a geotechnikai adatok alapján kell megtervezni – különös tekintettel a talajvíz átbocsájtó képességére és a maximális talajvízszintre,
- c) amennyiben a csapadékvizek telken belüli kármentes elhelyezése vagy a csapadékvíz szikkasztása a geotechnikai adatok alapján, geotechnikai szakvélemény vagy más korlátozás miatt nem lehetséges, ott a csapadékvíz elvezetést ki kell építeni a megfelelő befogadóig.

(5a) Az (5) bekezdés szerinti záportározás szakszerű műszaki méretezéssel a telek burkolt felületén is megengedett, amennyiben az azon felgyülemelő csapadékvíz az épület használatát és gyalogos

megközelítését nem akadályozza és a csapadékvíz befogadó üzemeltetője a számítással igazolt megoldáshoz hozzájárult.

(5b) Az (5) bekezdés szerinti **záportározó méretezést** meglévő épületet érintő építési tevékenység esetén

a) a létrejövő különbözetre kell számolni az épület bővítése esetén,

b) a teljes épületre kell számolni az épület jelentős átalakítása, újjáépítése, átépítése, rendeltetésének megváltoztatásával járó átalakítása, továbbá jelentős átalakításával, újjáépítésével járó bővítése esetén.”

3. § Az **ÓBÉSZ 9. §-a** helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § (1) Az OTÉK 8. § (2) bekezdés a) pontjának aa) alpontja szerinti energiabiztosítás részben vagy egészben megújuló energiaforrások igénybevételével is történhet.

(2) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű, valamint napenergia park / **napelempark** csak akkor létesíthető, ha az építési övezet, vagy övezet azt **kifejezetten** lehetővé teszi, **továbbá a nevelési, oktatási létesítmények területén.**

(2a) Önálló napcellatető közterületen kizárólag tömegközlekedési megállók és mikromobilitási pontok lefedése céljára létesíthető.

(2b) Önálló, nem épületen létesülő napcellatető, napelempark elhelyezése nem járhat meglévő fák kivágásával.

(2c) Talajra telepített napelempark kizárólag Má általános mezőgazdasági területen, vagy Gksz gazdasági területen létesíthető, ahol az építési övezet előírása azt kifejezetten lehetővé teszi.

(3) A megújuló energiaforrások műtárgyai – a (2) bekezdésen foglaltakon kívül – elhelyezhetők, ha az építési övezet, az övezet, vagy a TKR nem tiltja.”

(4) Kültéri telepítésű hőszivattyút **az építési helyen belül** kell elhelyezni **úgy**, hogy annak zajhatása ne zavarja a környező lakóépületeket.”

4. § (1) Az **ÓBÉSZ 11. § (4) bekezdése** helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építményhez kötött szabályozási vonal megegyezik a Rendelet hatálybalépése előtt már meglévő építmény közterület felé eső külső vonalával (épület, épített kerítés, támfal). **Egymással szomszédos telkek esetében, ha a szomszédos telken építményhez kötött szabályozási vonal került rögzítésre, akkor a szabályozással érintett telkek szabályozási vonalának kezdőpontja azonos a szomszédos telkek építményének végpontjával, amennyiben ott még a szabályozás nem került végrehajtásra.**”

(2) Az **ÓBÉSZ 11. §-a** a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) **A közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető**

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén,

b) meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén,

c) új közterület kialakítása esetén.”

5. § (1) Az **ÓBÉSZ 13. § (1) bekezdése** helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Építési tel(k)ek kialakítása, megközelítése, kiszolgálása érdekében magánút– ha a XXI. fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik

- a) kizárólag közforgalom elől el nem zárt, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútként létesíthető,
- b) a közlekedési főhálózathoz közterülettel kell, hogy csatlakozzon, és csak kiszolgáló út, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be,
- c) kialakítása során a visszamaradó telekméret az építési övezet vagy az övezet előírásának meg kell, hogy feleljen, továbbá
- d) akkor és ott létesíthető
 - da) ahol a Szabályozási Terv a helyét rögzíti, vagy más eszközzel a létesítését **kifejezetten** lehetővé teszi, valamint
 - db) a Szabályozási Terven nem jelölt helyen akkor, ha az építési övezet előírása a telkek feltárása érdekében **kifejezetten** lehetővé teszi, továbbá
 - dc) ha beépítésre szánt területen lévő zárványtelek feltárása érdekében alakítják ki.”

(2) Az **ÓBÉSZ 13. § (2) bekezdés b) pontja** helyébe a következő rendelkezés lép:

(A magánút legkisebb szélessége – ha az építési övezet, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –)

„b) Aranyhegy – Ürömhegy – Péterhegy XXI. Fejezet Kiegészítő előírások hatálya alá tartozó területén:

ba) a Szabályozási terven jelölt magánút esetében – függetlenül annak egy ütemben, vagy szakaszoltan történő kialakításától – legalább 10 m, vagy a Szabályozási terven feltüntetett legkisebb méret,

bb) a Szabályozási terven nem jelölt magánút esetén legfeljebb 4 darab lakótelek megközelítése céljából és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 8,0 méter, 5, vagy ennél több lakótelek megközelítése céljából legalább 10,0 méter,”

6. § Az **ÓBÉSZ 15. § előtti 10. alcímének címe** helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. A közterületen, magánúton, közhasználatú területen elhelyezhető kiosk, egyéb építmény, vendéglátó terasz, **egyres köztárgyak**”

7. § (1) Az **ÓBÉSZ 16. §-a** következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) **Időszakos kitelepülés kizárólag meghatározott, jellemzően ünnepi eseményekhez kötött időszakban lehetséges oly módon, hogy az**

- a) közúti és gyalogos közlekedés szokásos módját ne zavarja,
- b) kialakított parkolóhelyet nem foglalhat el,
- c) zöldfelület sérülésével nem járhat.”

(2) Az **ÓBÉSZ 16. §-a** következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) **Mozgóbüfé (foodtruck, árusító lakókocsi)**

- a) nem helyezhető el közterület vagy telek zöldfelületén,
- b) a közterületen vagy közhasználatú területen a járdán kizárólag akkor helyezhető el, ha a visszamaradó akadálytalan – a berendezési- és biztonsági sáv nélküli – gyalogosfelület szélessége nem lesz kisebb a járdaszélesség 75 %-ánál vagy 3,0 méternél,
- c) kereskedelmi rendeltetésű telken a parkolóban csak akkor helyezhető el, ha a parkoló által kiszolgált létesítmény számára előírt parkolási kötelezettség szerinti férőhelyszám továbbra is biztosított.”

8. § (1) Az ÓBÉSZ 18. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Telekcsoport újraosztása és újonnan kialakított telektömb esetén, amennyiben a XXI. Fejezet kiegészítő előírása vagy a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik, az építési övezet vagy övezet telekméreteire (telekszélesség, telekmélység, telekterület) a következő szabályok vonatkoznak)

„a) a Szabályozási Terven rögzített szabályozási vonalak – ide értve a kötelező és irányadó szabályozási vonalakat is – végrehajtása és a telekhatárok kitzúzése során, a létrejövő telkek az övezetben előírt legkisebb telekterülettől **eltérhetnek.**”

(2) Az ÓBÉSZ 18. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) **Meglévő épülettel beépített telek esetében**

a) az (1) bekezdés a) és b) pontja, a (2) bekezdés b)-c) és e) pontja szerinti telekméret engedmény alkalmazása során a telek előírt beépítési mértéke a meglévő épület megtartása miatt legfeljebb 5%-kal növelt értékkel veendő figyelembe, de az épület elbontása után a 2. melléklet szerinti beépítési mértéket kell betartani.

b) több telket érintő telekalakítás során a meglévő épület a kialakítandó telek oldalhatárára kerül, akkor azt oldalhatáron álló, meglévő épületnek kell tekinteni az oldalhatáros beépítési módot lehetővé tevő rendelkezéssel érintett építési övezet területén.”

(3) Az ÓBÉSZ 18. §-a a következő (9)-(10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Legfeljebb kettő – 2002. január 1. előtt már meglévő – épülettel beépített telek esetében a telek legfeljebb két telekre megosztható és az egyik nyúlványos telekként kialakítható akkor is a kialakult állapot figyelembevételével, ha a telekalakítás eredményeként a beépítési mutatók az előírtól eltérnek, de az eltérés nem haladja meg az egy-egy telekre vonatkozó megengedett beépítési paraméter (beépítési mérték, szintterületi mutató) kétszeresét.

(10) Építési teleknek tekintendő az a telek is, ami már kialakult, de méretel az építési övezetben foglalt legkisebb telekméreteket (telekterület, -szélesség, -mélység) nem éri el és a telekre vonatkozóan megállapítható építési hely alapján a telek beépíthető.”

9. § Az ÓBÉSZ 24. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

(Felszíni burkolatok hősziget-hatásának csökkentése érdekében)

„c) a felszíni parkolók esetében azok kialakítására vonatkozó rendelkezéseket – beleértve a TKR előírásait – kell betartani.”

10. § (1) Az ÓBÉSZ 25. § előtti 16. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. **A beépítési mód és az építési hely általános rendelkezései**”

(2) Az ÓBÉSZ 25. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az elő-, oldal- hátsókert előírt méretétől eltérni a 38-41. § szerinti kialakult telekméret vagy a kialakult beépítés esetén, **továbbá az építési övezet, vagy a kiegészítő előírások szerint szabad.**”

11. § (1) Az ÓBÉSZ 26. § előtti 17. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. Az építési helyen kívül elhelyezhető építmények, **építményrészek**”

(2) Az ÓBÉSZ 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. § (1) Az építési helyen kívüli épület, épületrész létesítésére vonatkozó szabályok:

- a) az előkertben és az oldalkertben kizárólag portaépület helyezhető el
 - aa) a Gksz gazdasági építési övezetek területén, valamint
 - ab) más övezetek területén az ellenőrzést igénylő intézmények telkein,

b) kialakult állapot esetében kizárólag a 48. és 49. §-ban foglalt feltételek szerinti gépjárműtároló helyezhető el az építési helyen kívül.

(2) Az építési helyen kívülre nyúlhat – az OTÉK-ban megengedettek kivül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pincszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) –

- a) az előkert előírt méretébe – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem szabályoz –
 - aa) előtető,
 - ab) legalább 5,0 méteres előkert esetén és legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet,
- b) a legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető,
- c) a legalább 6,0 méteres hátsókertbe legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető
- d) résfal,
- e) a 48-49. § -ban meghatározott esetben és feltételekkel a kiszolgáló épület,** kivéve, ha azt az építési övezet előírása vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása kizárja.

(3) Az oldalkertben garázs megközelítését szolgáló lejtő a terepszint felett a beépítési mértékbe be nem számító építményrészlel lefedhető akkor, ha a lefedés

- a) legnagyobb hossza legfeljebb 6,0 méter, és
- b) zöldtetővel kerül kialakításra, és
- c) a zöldtető talajvastagságával együttesen sem nyúlik sehoh a rendezett terephez képest 1,0 méternél magasabbra.

A lefedett épületrész a terepszint alatti beépítésbe beszámít.

(4) A közterület fölél a telekhatáron elhelyezett homlokzaton túl erkély, zárterkély legfeljebb 1,0 métert nyúlhat be, amennyiben a közterület szélessége legalább 12,0 méter, a 43. § -ban foglaltak együttes betartásával.”

12. § Az ÓBÉSZ 27. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Két utca közötti átmenő telek esetében – a telekmérettől függetlenül – két épület akkor is létesíthető, ha az építési övezet előírása legfeljebb egy épület elhelyezését tenné lehetővé, azzal, hogy a telekre vonatkozó beépítési paramétereket és építési helyet ebben az esetben is be kell tartani.”

13. § Az ÓBÉSZ 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. § (1) A szabadonálló beépítési mód esetén az építési helyet a (2)-(6) bekezdés szerint kell megállapítani.

(2) Az előkert mérete 5,0 méter, kivéve, ha a Szabályozási Terv vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik.

(3) Az oldalkert mérete új épület létesítése esetén az építési övezetben vagy a Szabályozási Terven meghatározott méret, annak hiányában

- a) az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- b) az előírtnál kisebb és legfeljebb 14 méteres kialakult telekszélesség esetén – **a (4) bekezdés együttes figyelembevételével** –
 - ba) nem lehet kisebb 3,0 méternél, és

bb) az épület legnagyobb épületmagassága a csökkentett oldalkert esetében legfeljebb annak kétszerese lehet, de nem lehet nagyobb az építési övezetben meghatározott épületmagasságnál.

(4) Amennyiben a telek átlagszélessége 12 méternél kisebb, akkor megengedett az épület oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezése, legalább 13,0 méteres oldalkerttel, és általában legfeljebb 4,5 méteres, vagy az építési övezetben erre vonatkozóan meghatározott engedményes épületmagassággal, amennyiben

- a) az oldalhatáron álló elhelyezés a szomszédos telek szabályszerű beépítését, meglévő épületének szabályszerű bővítését nem akadályozza, vagy
- b) legalább az egyik szomszéd telek véglegesnek tekinthető épülettel beépült és az épületek egymással átfedő homlokzatai között nem kell telepítési távolságot tartani.”

(5) A hátsókert mérete új épület létesítése esetén az építési övezetben meghatározott méret, annak hiányában

- a) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értékének megfelelő, de legalább 6,0 méter,
- b) 16,0 méternél kisebb telekmélység esetében
 - ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter, és
 - bb) a hátsókertre néző homlokzat épületmagassági értéke nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerti mértetnél.

(6) Ahol az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi a kialakult állapot szerint a hátsókert mérete 0 méter lehet, mely esetben az épület a telekhatárra helyezhető, és úgy kell kialakítani, mint az oldalhatáron álló beépítés esetén.

(7) Ahol az építési övezet meghatározott feltétel mellett a „SZIK” jelzésű övezetben azt kifejezetten lehetővé teszi, ott az épület a 29. § szerinti ikres beépítési mód szerint is elhelyezhető az épület.”

14. § (1) Az ÓBÉSZ 29. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Testvérház kialakítása során

- a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban előkertes kialakítás esetén legalább 3,0-3,0 méter hosszú szakaszon egy vonalban illeszkedjen egymáshoz;
- b) a két épület beépítésbe beszámító kontúrja
 - ba) a telek oldalhatárának irányába eltérhet egymástól,
 - bb) a hátsókert irányába a tűzfal hossza legfeljebb 3,0 méterre térhet el egymástól,
- c) a beépítési magassága eltérhet egymástól.”

(2) Az ÓBÉSZ 29. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A 28. § (7) bekezdés szerinti esetben az „SZIK” jelzésű övezetben az ikres beépítési mód szabályai alkalmazhatók a (6)-(7) bekezdésben foglaltak kivételével.”

15. § Az ÓBÉSZ 30. § (3)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az oldalkert mérete új épület létesítése esetén az építési övezetben vagy a Szabályozási Terven meghatározott méret, annak hiányában

¹ módosította: 22/2019. (VI.24.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés 3. pontja, hatályos 2019. augusztus 1-től

- a) 2 méteres, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb **épületmagasság** fele, de legalább 4,5 méter,
- b) 10 méternél nagyobb, de 12 méternél kisebb telekszélesség esetén 4,0 méter,
- c) 8,0 méternél nagyobb, de 10 méternél kisebb telekszélesség esetén 3,0 méter,
- d) a legfeljebb 8,0 méteres kialakult telekszélesség esetén legalább 2,5 méter, továbbá
- e) a c)-d) pont esetében az oldalkertre tekintő homlokzat **épületmagassága** nem lehet nagyobb 3,5 méternél.

(4) A hátsókert mérete új épület létesítése esetén az építési övezetben meghatározott méret, annak hiányában

- a) a hátsókertre néző homlokzat **épületmagassági** értékének megfelelő, de legalább 6,0 méter,
- b) 16,0 méternél kisebb telekmélység esetén
 - ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb **épületmagasság** fele, de legalább 4,0 méter és
 - bb) a hátsókertre néző homlokzat **épületmagassági** értéke nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókerteri mértetnél.”

16. § (1) Az ÓBÉSZ [31. § \(3\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Az udvari sávban az épületrész elhelyezése alapján az épület lehet
- a) zárt sorú középszárnyas, a keretes és a kisvárosias beépítés esetén, vagy
 - b) zárt sorú oldalszárnyas a 37. § szerinti, legfeljebb 7,5 méteres beépítési magasságú (**épület- vagy párkánymagasság**), kisvárosias jellegű beépítés esetén.”

(2) Az ÓBÉSZ [31. § \(7\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A zárt sorú beépítés esetében az új épület huzamos tartózkodásra szolgáló homlokzatának távolsága a szomszédos telken álló épület szemközti átfedésben lévő udvari homlokzatától nem lehet kisebb

- a) a **szomszédos udvari homlokzat** legalább 16 méteres homlokzatmagassági **értéke** esetén 16 méternél,
- b) a **szomszédos az udvari homlokzat** 16 méternél kisebb homlokzatmagassági **értéke** esetén 12 méternél,
- c) 7,5 méternél kisebb **megengedett** beépítési magasságú **építési övezetben** a **megengedett legnagyobb épületmagasság értékénél**, de legalább 6,0 méternél akkor sem, ha kisebb méretet a telepítési távolság lehetővé tenne.”

17. § Az ÓBÉSZ [37. § \(1\)-\(3\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A legfeljebb 7,5 méter **épületmagasságú**, kisvárosias jellegű, zárt sorú (Z) vagy hézagosan zárt sorú (HZ és HZO) beépítési mód esetén a keretes beépítésre vonatkozó szabályokat az alábbiak együttes betartásával kell alkalmazni.

(2) A zárt sorú középszárnyas épület esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető részét a telek két oldalhatártól mért oldaltávolság határozza meg, mely – amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik – a telekre vonatkozó **épületmagasság fele**. [6. ábra]

(3) A zárt sorú oldalszárnyas (HZO) épület-elhelyezés esetén az udvari sáv terepszint felett is beépíthető része a telek egyik oldalhatárán beépíthető udvari sáv, amit a telek másik oldalhatárától mért oldaltávolság határoz meg, és amelynek mérete a telekre vonatkozó **épületmagasság fele**, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik. [6. ábra]”

18. § Az ÓBÉSZ [38. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk kisvárosias és az Lke kertvárosias építési övezetek területén új épület elhelyezése során)

„a) ha a szabadonálló vagy az ikres beépítési módú építési övezetben a telek átlagos szélessége az építési hely hosszában mindenütt kisebb 12,0 méternél, akkor

aa) az oldalkert mérete legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, és

ab) az épület legnagyobb épületmagassága a csökkentett oldalkert esetében legfeljebb annak kétszerese lehet, de nem lehet nagyobb az építési övezetben meghatározott épületmagasságnál;”

19. § Az ÓBÉSZ 41. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Meglévő lakóépület magassági növeléssel járó bővítésének és a tetőzet átalakításának szabályai az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy hátsókert esetén – az Lk kisvárosias és az Lke kertvárosias építési övezetek területén –:)

„a) az oldal- vagy hátsókertre néző homlokzat **homlokzatmagassági** értéke **az oldalkerti, vagy hátsókerti homlokzat felületének és vízszintes hosszának hányadosa (F/L) –,**

aa) nem haladhatja meg a kialakult oldal-, illetve hátsókerti méret kétszeresét,

ab) 2,0 méternél kisebb oldal- vagy hátsókerti méret esetében nem növelhető, mely szabályok az oldalhatáros épület-elhelyezésnél a csurgótávolságra nem vonatkoznak;”

20. § (1) Az ÓBÉSZ 43. §-át megelőző 31. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. A zárt sorú utcai térfalak szabályai az Ln-2 és Ln-3 jelű nagyvárosias és az Lk-1 és Lk-2 kisvárosias beépítésű övezetek területén”

(2) Az ÓBÉSZ 43. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„43. § (1) Az Ln-2 és Ln-3 jelű építési övezetek területén a közterület fölé benyúló épületrészekre vonatkozó szabályok a következők:

a) a **közterület fölé** benyúló épületrész alsó síkja és a járdató szintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen,

b) erkély az oldalsó telekhatártól legalább 1,50 méter távolságra létesíthető,

c) a **legalább 20 méter széles közterület esetén**

ca) a **túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és**

cb) a **túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 1,0 méter, a homlokzatszélesség legfeljebb egyharmadán 1,5 méter lehet,**

d) a **legalább 15 méter széles közterület esetén**

da) a **túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és**

db) a **túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 0,8 méter, a homlokzatszélesség legfeljebb egyharmadán 1,0 méter lehet,**

e) a **legalább 12 méteres, de a 15 méter szélességet el nem érő közterület esetén**

ea) a **túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és**

eb) a **túlnyúlás mélységi mérete erkély, árnyékolólemez esetén legfeljebb 0,8 méter, továbbá**

ec) **zárterkély vagy emeletszint magasságú, zárterkélynek nem számító épületrész a homlokzatszélesség legfeljebb egyharmadán létesíthető és a túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 0,5 méter lehet,**

f) a **12 méternél kisebb közterület szélesség, továbbá a legfeljebb 7,5 méter beépítési magassággal (épületmagasság, vagy párkánymagasság) szabályozott építési övezetek területén**

fa) a **túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének egyharmadát, és**

- fb) a túlnyúlásuk mélységi mérete legfeljebb 0,5 méter lehet,
- g) előtető legfeljebb a homlokzat egyharmadának szélességében létesülhet, a közúti úrszelvény figyelembevételével.

(2) Az Ln-2 és Ln-3 jelű építési övezetek területén az előírt előkert vagy építési vonallal meghatározott hátraléptetett homlokzat esetén az építési vonaltól az emeleti szinteken legfeljebb a homlokzat fele szélességében és legfeljebb 1,2 méter mélységben lehet az előkert fölé, vagy a hátraléptetés terébe erkéllyel, zárterkéllyel, egyéb épületrésszel benyúlni.

(3) Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek területén a közterületi határvonalon álló homlokzat esetében a közterület fölé benyúló épületrészekre vonatkozó szabályok a következők

- a) a közterület fölé benyúló épületrész alsó síkja és a járdató szintjének távolsága legalább 3,5 méter legyen,
- b) erkély, zárterkély, emeletszint magasságú, zárterkélynek nem számító épületrész, árnyékoló lemez az oldalsó telekhatártól legalább 1,00 méter távolságra létesíthető,
- c) a túlnyúló épületrészek összhossza nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét, és
- d) a túlnyúlásuk mélységi mérete, ha az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság)
 - da) meghaladja a 7,5 métert, akkor 1,0 méter
 - db) legfeljebb 7,5 méter, akkor 0,5 méter lehet."

21. § (1) Az ÓBÉSZ [49. § \(1\) bekezdés e\) pont](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lejtős telken gépjárműtároló az előkertben csak akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi és teljesülnek a következő feltételek: [8. ábra])

„e) a támfalgarázs

- ea) az előkertben az építési hely szélességének megfelelő szakaszon helyezhető el, és csatlakozhat az építési helyhez
- eb) a terepviszonyok, a ráfordulási lehetőségek függvényében az előkertben a közterületi telekhatárhoz képest hátrébb is elhelyezhető, melynek során a telek természetes terepfelülete az elhelyezéshez szükséges mértékben változtatható meg, a 6. § (2)-(3) bekezdés alapján
- ec) **legfeljebb egyszintes építményként létesíthető.**"

(2) Az ÓBÉSZ [49. § \(4\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A meglévő, 2002. január 1-jén már létező épülettel beépített telken az épületet szolgáló meglévő gépjárműtároló elbontása esetén azt vissza szabad építeni az eredeti helyén és eredeti alapterülettel az építési helyen kívül is – akár az elő- oldal- vagy hátsókertben –, de kizárólag akkor,

- a) ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi annak elhelyezését, és
- b) ha a telek területe az előírt telekméret 75%-át nem éri el, és mérete legfeljebb 750 m², továbbá
- c) ha az a szomszéd telkek beépítését nem korlátozza, és nem új főépület kiszolgálására létesül."

22. § Az ÓBÉSZ [51. § \(3\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében a (4)-(8) bekezdés, valamint a 4B. melléklet szerinti engedmények nem alkalmazhatók, helyettük az OTÉK vonatkozó rendelkezését kell figyelembe venni.,,

23. § (1) Az ÓBÉSZ [VIII. fejezetének címe](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„VIII FEJEZET
EGYES RENDELTETÉSI EGYSÉGEK ÉS ÉPÍTMÉNYEK”

(2) Az ÓBÉSZ VIII. fejezete a következő 39a. alcímmel és 55/A.-55/B. §-sal egészül ki:

„39a. Lakásméret

55/A. § (1) Az újonnan létesülő lakások esetén – a meglévő épületen belül az átalakítással, tetőtéri beépítéssel létrejövő lakásokat nem ideértve –

- a) nettó 35 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;
- b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb,
 - aa) az Ln-2, Ln-3 és a Vt, Vi jelű területeken 55 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 20%-a lehet 40 m² nettó alapterületnél kisebb,
 - ab) az Lke-1 és Lke-2 jelű övezetek területén 60 négyzetméternél, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 25%-a lehet 50 m² alapterületnél kisebb;
- c) az a)-b) pontok szerinti méretekbe a (2) bekezdés szerinti tároló területe nem számítható be;

(2) Az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani önálló helyiségként, vagy közös helyiség részeként a lakáson kívül, az épületen belül, a lakással azonos vagy attól eltérő építményszinten.

55/B. § A meglévő épületben

- a) a meglévő lakás megosztásával vagy meglévő helyiség, rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatásával nettó 30 négyzetméternél kisebb lakás nem létesíthető,
- b) meglévő két lakás egymás között történő átalakítása során – amennyiben a műszaki kialakítás a 30 négyzetméteres nettó alapterület kialakítását nem teszi lehetővé –, a kisebbik lakás sem lehet kisebb 25 négyzetméternél.”

24. § Az ÓBÉSZ 56. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetekben egy utcáról

- a) legfeljebb két kapubehajtó és csak akkor létesíthető – a saroktelek kivételével –,
 - aa) ha a telek szélessége legalább 20 méter és
 - ab) ha a két kapubehajtó közötti távolság legalább 6,0 méter,
- b) saroktelek esetén utcánként legalább 20 méter telekszélesség esetén legfeljebb egy-egy kapubehajtó létesíthető.”

25. § Az ÓBÉSZ 59. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Önálló autómosó csak a Gksz jelű építési övezetben létesíthető, **amennyiben az építési övezet azt kifejezetten lehetővé teszi.** Meglévő üzemanyagtöltő állomás esetében utólagos elhelyezése csak a (4) pontnak megfelelően lehetséges a KÖu területek mentén, lakóépülettől legalább 100 méteres távolságra.”

26. § Az ÓBÉSZ 45. alcíme helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. Ideiglenes és mobil építmények, konténerház

61. § (1) Sportpályák időszakos – legfeljebb 180 napig tartó folyamatos – lefedésére szolgáló, ideiglenes jellegű sátorépítmény akkor is elhelyezhető, ha nem biztosítható az övezetben előírt beépítési paraméterek betartása.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ideiglenes jellegű sátorépítmény építési helyen kívül is elhelyezhető, ha a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét nem korlátozza.

61/A. § (1) Építkezés helyszínén az építési tevékenység céljára kialakított felvonulási épület – szociális blokk, iroda, értékesítési iroda számára – a beruházás befejezéséig helyezhető el a telken, mely az építési helyen kívül is telepíthető. A felvonulási épület, konténerház kizárólag ideiglenes építményként létesíthető, vagy azzal a feltétellel, hogy azt az építkezés befejezése és az épület használatbavétele után el kell távolítani.

(2) Konténerház telepítése esetén végleges vagy több évig tartó rendeltetési céllal az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályokat kell betartani a (3) bekezdésben foglalt felvonulási épület kivételével.

(3) Szaniterkonténerre (konténerházként kialakított illemhely) az ideiglenes építmények szabályait kell alkalmazni.”

27. § (1) Az ÓBÉSZ 63. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A telken létesíthető épületek számának megállapítása során

a) a terepszint alatti építményszinttel összekötött, a terepszint felett látszólag két vagy több önálló épületrész a telken elhelyezhető épületek száma vonatkozásában egy épületnek számít, ha a terepszint alatti összekötésük egy épületszerkezetet alkot a felmenő szerkezetekkel;

b) amennyiben az a) pont szerinti terepszint alatti építményszint dilatációval egymástól elválasztásra kerül, akkor az két épületnek számít;

c) nem számít egy épületnek az épületszerkezettől független vizuális összekötéssel (pergola, gerenda, növénytámaszték, támfal stb.) létrehozott két önálló épület;

d) az építési övezetben meghatározott legnagyobb vagy legkisebb épület alapterület esetében a 130.§ (4) bekezdés rendelkezését is figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az a)-c) pont szerint az egy, vagy több épületnek számít.”

(2) Az ÓBÉSZ 63. § (5)-(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az épület magasságának megállapítása során

a) amennyiben a telken létesíthető legnagyobb épületmagasság (Ém) mellett a legnagyobb homlokzatmagasság értéke (Hm) is rögzítésre került, ott a két szabályt együtt kell alkalmazni, és a kisebb méretet adó szabály szerinti méreteket kell betartani;

b) amennyiben az épület létesíthető magassági értékeit a 3. melléklet utcai párkánymagasság vonala (Pmu) szerint figyelembe vett magassági idom határozza meg, ott a 2. mellékletben szereplő, a Pmu értékhez viszonyított legnagyobb udvari **homlokzat** homlokzatmagassági értékét is figyelembe kell venni (Pmu+x); [16. ábra]

c) a lejtős telek esetében meghatározott két **homlokzat megengedett legnagyobb homlokzatmagassági értékét a 2. mellékletben jelzett „H_H/H_L” érték határozza meg, melyet úgy kell alkalmazni, hogy**

ca) a nagyobbik érték a lejtő alsó része felől nézett lejtőoldali homlokzatmagasság (H_L),

cb) a kisebbik érték a lejtő irányába nézett hegyoldali homlokzatmagasság (H_H).”

(6) A **maximálisan létesíthető lakások számát** az építési övezet táblázata határozza meg

- a) az egy épületben létesíthető lakások darabszámával,
- b) a telken létesíthető lakások darabszámával, továbbá
- c) a telek területére (T jelzés) vagy általános szintterületére (Szm jelzés) utaló osztószám alkalmazásával,

melynek alkalmazása során figyelembe kell venni a létesíthető lakásméretekre vonatkozó 55/A. § rendelkezéseit is.

(3) Az ÓBÉSZ [63. § \(9\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek általános- és parkolási szintterületi mutatóját, a telek előírt legkisebb zöldfelületét **és a telken elhelyezhető épületek számát** is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.”

28. § Az ÓBÉSZ [66. §-a](#) a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A **2. mellékletben rögzített legkisebb előírt zöldfelület kedvezményes értéke a 24. § szerinti szabályok és feltételek szerint akkor alkalmazható, ha azt az építési övezet, vagy az övezet kifejezetten lehetővé teszi.**”

29. § (1) Az ÓBÉSZ [67. § \(1\) bekezdés b\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A megengedett legnagyobb beépítési magasság lehet)

„b) az építési övezetben meghatározott, **az egy adott homlokzatra vonatkozó** megengedett legnagyobb homlokzatmagasság,”

(2) Az ÓBÉSZ [67. § \(4\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A **homlokzatmagasság** számítása során a homlokzatfelületet (F) az épületmagasság meghatározásánál figyelembe vett zárószerkezet felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a rendezett tereppel való metszésvonal között kell számítani, melyhez hozzá kell adni az OTÉK szerinti figyelembe veendő épületrészek felületének összegét.”

30. § Az ÓBÉSZ [80. § \(2\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Ln-2/Z-1, Ln-2/Z-2, Ln-2/Z-3, Ln-2/Z-4, Ln-2/Z-5, Ln-2/Z-6, Ln-2/Z-7, Ln-2/Z-8, Ln-2/Z-9, **és az Ln-2/Z-10** építési övezetek területén

- a) a telken elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 2000 négyzetméter;
- b) az utcai homlokzaton telkenként legfeljebb egy garázskapu helyezhető el, 30 métert meghaladó telekszélesség esetén legfeljebb kettő;
- c) az Ln-2/Z-3 övezet területén figyelembe kell venni a XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is;
- d) az övezetek területén földszinten parkolók nem létesíthetők, kivéve
 - da) Ln-2/Z-3 és az Ln-2/Z-9 övezetekben,
 - db) a 78. § (1) bekezdés b) pontjának alkalmazhatósága esetén;
- e) az Ln-2/Z-4 övezetben
 - ea) a 3000 m²-nél nagyobb telken több épület helyezhető el
 - eb) a Berend utcai 18672/1 hrsz.-ú ingatlanon álló panelépület terepcsatlakozási vonalára, a beépítendő telek felé emelkedő 45° alatt vont sík fölé új építmény, építményrész nem emelkedhet;
- f) az Ln-2/Z-9 övezetben

- fa) épületköz vagy épülethézag létesíthető,
- fb) a parkolási kötelezettség egy része, vagy egésze felszíni parkolóban is biztosítható.
- g) az Ln-2/Z-5 övezet területén a Tímár utca – Fényes Adolf utcai iskolaépület meglévő párkánymagassága 1,5 méterrel növelhető;
- h) az Ln-2/Z-6 övezet területén a Szabályozási Terv szerinti építési hely alapján lehet épületet elhelyezni, bővíteni,
- i) az Ln-2/Z-10 övezet területén
 - ia) lakás nem létesíthető,
 - ib) a parkolási kötelezettség telken belüli biztosítása során a meglévő felszíni parkolók számát 20 férőhelyre kell csökkenteni.”

31. § Az ÓBÉSZ [90. § \(2\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Ln-T/SZ-2 építési övezet kialakult beépítésű területén

- a) új épület elhelyezése esetén, ha az eredeti beépítés szerinti épület beépítési mértéke az építési övezetben megengedettnél nagyobb volt, akkor az visszaépíthető,
- b) a meglévő épület magassága legfeljebb egy tetőemelettel bővíthető,
- c) a meglévő padlástér beépíthető, de új lakás csak akkor létesíthető, ha a telken belüli parkolás biztosítható,
- d) felszíni parkoló létesíthető.”

32. § (1) Az ÓBÉSZ [92. § \(1\) bekezdése](#) a következő e) ponttal egészül ki:

(Az Ln-T/Z-1, Ln-T/Z-2, Ln-T/Z-3, és az Ln-T/Z-4 nagyvárosias jellemzőkkel rendelkező építési övezetek területén)

„e) a Szentendrei út és a Lajos utca menti telkek esetében új épület létesítésénél, vagy rendeltet módosítás esetén új lakóhelyiség legkisebb padlószintmagassága a közterület felé eső épületraktusban az utcai járdától mérten legalább 7,0 méter”

(2) Az ÓBÉSZ [92. § \(2\) bekezdés g\)-h\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Ln-T/Z-4 építési övezet területén)

- „g) lakásrendeltetés csak az utcai járdától számított 15 méter feletti padlószinttel létesíthető;”
- h) a parkolási kötelezettség új épület esetében pincszinten, mélygarázsban vagy parkolóházban biztosítandó, felszíni parkoló nem létesíthető;”

(3) Az ÓBÉSZ 92. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(Az Ln-T/Z-4 építési övezet területén)

„i) a telken legalább 100 férőhelyes közcélú parkolót kell létesíteni mélygarázsban a rendeltetésekhez tartozó parkolási kötelezettség biztosításán túl, a telken meglévő felszíni parkolók pótlása érdekében.”

33. § Az ÓBÉSZ [94. § \(3\) bekezdés e\) pont eb\) alpontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Ln-T/AI/U-E1, Ln-T/AI/U-E2, Ln-T/AI/U-Ksz1, Ln-T/AI/U-Ksz2, valamint Ln-T/AI/SZ-1 – a lakótelepi egység alapfokú ellátását szolgáló – úszótelkes építési övezetek területén)

az Ln-T/AI/U-E2 építési övezetben)

„eb) új épület legfeljebb **F+1** építményszinttel létesíthető, a meglévő épület legfeljebb egy emelettel bővíthető.”

34. § Az ÓBÉSZ [122. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk-2/O-1 jelű építési övezetek területén a telek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint építhető be, továbbá)

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében – a **27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**”

35. § Az ÓBÉSZ [124. § \(2\) bekezdés b\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk-2/HZO-Ksz1 jelű építési övezet területén)

„b) lakóház nem létesíthető, csak a tulajdonos vagy a használó számára alakítható ki legfeljebb egy lakás, **akkor, ha a telken a c) pont szerinti rendeltetés valamelyike is létesül, és a lakás általános szintterülete nem haladja meg a c) pont szerinti rendeltetés általános szintterületének felét;**”

36. § Az ÓBÉSZ [125. § \(1\) bekezdés a\) pont aa\) alpontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk-2/Z-1 és az Lk-2/Z-2 jelű építési övezetek területén a zártosrú építési helyet a Szabályozási Terv határozza meg, részletes előírásait a XXI. Fejezet kiegészítő előírása tartalmazza, továbbá az övezetek területén a 102. § (1) bekezdésben foglaltak közül nem létesíthető)

„aa) közhasználatú rendeltetés – a **bölcsőde, óvoda kivételével –,**”

37. § (1) Az ÓBÉSZ [130. § \(7\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Kiszolgáló épületre vonatkozó szabályok:

- a) kiszolgáló épület akkor létesíthető, ha az építési övezet azt **kifejezetten** lehetővé teszi, **vagy nem tiltja, és**
- b) telkenként legfeljebb egy **kiszolgáló épület létesíthető, melynek során**
 - ba) önálló járműtároló – a terepszint alatti kialakítás kivételével - legfeljebb négy férőhellyel, vagy
 - bb) **önálló terepszint alatti járműtároló építmény – férőhely korlátozás nélkül –,**
 - bc) háztartással kapcsolatos tároló-épület, vagy
 - bd) barkács műhely, műterem, továbbá a c) pont szerinti épület helyezhető el,
- c) a hátsókertben mosó-, nyári konyha és garázs épület csak akkor helyezhető el, ha azt az építési övezet **kifejezetten** lehetővé teszi,
- d) kiszolgáló épület legmagasabb **pontja** legfeljebb 3,5 méter lehet.”

(2) Az ÓBÉSZ [130. § \(9\) bekezdés f\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Melléképítmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –)

„f) ahol a **7. § rendelkezése** vagy az építési övezet **kifejezetten** lehetővé teszi, a közcsatornával nem rendelkező telken közműpótlóként zártrendszerű szennyvíztároló”

38. § Az ÓBÉSZ [132. § \(1\) bekezdés b\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belüli biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:)

„b) felszíni parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett –

ba) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető, továbbá

bb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki, valamint

bc) meglévő épület bővítése esetén, valamint a rendeltetés változása miatt előírt többlet parkolóként létesíthető, ha az a) pont szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód, továbbá

bd) a lakóterület ellátását biztosító kereskedelmi, vendéglátási, nevelési, oktatási, hitéleti, szociális intézményi rendeltetés esetén legfeljebb 25 parkolóférőhellyel létesíthető,”

39. § Az ÓBÉSZ [141. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ikres beépítésű Lke-1/IK-1 jelű építési övezet területén)

„a) amennyiben

aa) a teleknek nincs ikertelek párja, **vagy**

ab) a telekszélesség 18 méternél nagyobb,”

40. § Az ÓBÉSZ [148. § \(1\) bekezdése](#) a következő j) ponttal egészül ki:

(A nagytelkes Lke-2/SZ-N3 jelű építési övezet területén)

„j) **2002. január 1. előtt kialakított, 14 méternél kisebb telekszélességű telek esetén a telek**

ja) a 28.§ (4) bekezdés szerinti oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és

jb) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet.”

41. § (1) Az ÓBÉSZ [152. § \(1\) bekezdés](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-2/AI/SZ-L1, **Lke-2/AI/SZ-L2** jelű építési övezetek területén

a) a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő:

aa) 1000 négyzetméternél kisebb telken egy főépület létesíthető;

ab) 1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de az 1200 négyzetmétert el nem érő telekméret esetén két főépület akkor létesíthető, ha az egyik épület alapterülete legalább 60 négyzetméter és épületmagassága legfeljebb 4,5 méter,

ac) 1200 négyzetméteres, vagy annál nagyobb, de a 2500 négyzetmétert el nem érő telekméret esetében legfeljebb két főépület létesíthető, és a 100 négyzetméternél kisebb alapterületű épület épületmagassága legfeljebb 5,0 méter lehet,

ad) 2500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekméret felett kettőnél több épület is elhelyezhető, és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 250 négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;

b) az Lke-2/AI/SZ-L1 építési övezetben **újonnan lakás nem létesíthető, már meglévő lakás bővíthető, felújítható, átépíthető;**

c) az **Lke-2/AI/SZ-L2 építési övezetben** megengedett kedvezményes paraméterek akkor alkalmazhatók, ha a szintterület legalább 40%-án a lakás rendeltetésén kívül más, a lakosság alapfokú ellátását is szolgáló rendeltetés létesül;

d) kiszolgáló épület nem létesíthető”

(2) Az ÓBÉSZ 152. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az Lke-2/AI/SZ-E5 jelű építési övezet területén

- a) a telken több főépület létesíthető,
- b) a 129. § (1) bekezdés rendeltetései közül lakófunkció nem létesíthető,
- c) a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban is biztosítható.”

42. § Az ÓBÉSZ 173. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(A Vt-M/Z-TT1 és a Vt-M/Z-TT2 jelű építési övezetek területén)

„f) az 17898 hrsz. telken a szabályozások végrehajtása után

- fa) az épület legfeljebb egy pinceszinttel létesíthető, kivéve, ha régészeti szakvélemény lehetővé teszi több terepszint alatti építményszint létesítését,
- fb) a pinceszinten kizárólag mélygarázs és az épület működéséhez tartozó helyiségek helyezhetők el,
- fc) a parkolási kötelezettség a pinceszinti mélygarázsban biztosítandó az fd) alpont figyelembevételével,
- fd) a földszinten és emeleti szinten parkoló – a Serfőző utca felé eső földszinti sáv kivételével – nem létesíthető,
- fe) felszíni parkoló nem létesíthető,
- ff) a régészeti lelőhelyre és a terület közösségi közlekedési kapcsolataira való tekintettel elegendő a 4.B melléklet szerinti parkolási kötelezettség 75%-át biztosítani,
- fg) az épület legmagasabb pontja a Szabályozási Terven jelölt lehatárolásokon belül az adott lehatároláshoz tartozó magasságáig nyúlhat, beleértve a gépészeti berendezéseket, valamint azok takarását biztosító épületszerkezetet, épületrészeket,
- fh) a 17910 hrsz. telek földszintes épülete és az új beépítés közötti területet a földszinten szabad átjárást biztosító közhasználatú területként kell kialakítani, mely az építési helyen belül épületszinttel csatlakozhat a meglévő épülethez, vagy legalább 5,0 méter széles sávban épülethézag kerülhet kialakításra, ami a terepszint felett épületszinttel nem építhető be, pergolával, egyéb épületszerkezettel a két épület a sáv felett összeköthető a meglévő épület tetőgerincéhez való illeszkedés megteremtése mellett,
- fi) a meglévő távhővezeték az épület elhelyezése érdekében az fh) alpont szerinti közhasználatú területre kell áthelyezni,
- fj) a templom felé eső földszinti sávban elsődlegesen közforgalmú helyiségek létesítendők.”

43. § Az ÓBÉSZ 177. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„177. § A Vt-H/Z-1, Vt-H/Z-2, Vt-H/Z-3, Vt-H/Z-4 és a Vt-H/Z-5, Vt-H/Z-TT1, Vt-H/Z-TT2 jelű építési övezetek területén – XXI. Fejezet kiegészítő előírása együttes figyelembevételével –

- a) nem létesíthető új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető;
- b) az épület földszinti és első emeleti beépítési mértéke akkor érheti el a 100%-ot
 - ba) ha az épület egésze a rendeltetése szerint: közhasználatú közintézmény, kulturális célú, valamint szórakoztatási rendeltetésű, vagy
 - bb) ha a földszinti beépített terület, vagy a telek legalább 20 %-a közhasználatú terület, és amelynek legalább fele üvegtetős lefedésként, vagy garázsszint feletti tetőkertként valósul meg, és

- bc) a Vt-H/Z-4 jelű építési övezetben a felsőbb szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg a 80 %-ot;
- c) az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítési mérték akkor alkalmazható, ha
 - ca) parkolóház kerül elhelyezésre, vagy
 - cb) az épület a saját parkolási kötelezettségén felül legalább 25% többletet jelentő közcélú parkolóférőhellyel létesül, vagy
 - cc) az épület földszinti területének legalább 30%-a közhasználatú területként kerül kialakításra, és az közvetlenül a közterülethez csatlakozik;
- d) kereskedelmi rendeltetés:
 - da) legfeljebb összesen 4000 négyzetméter,
 - db) a Vt-H/Z-4 jelű építési övezetben legfeljebb összesen 15.000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető;
- e) szintterületi mutató kedvezmény akkor adható, ha:
 - ea) a telek egy része, vagy a földszinti területek meghatározott része közhasználatú területként kerül kialakításra, vagy
 - eb) a saját telken közcélú lakossági parkolók kerülnek kialakítására, vagy
 - ec) az építendő vagy a tulajdonos a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény keretében (TRSZ) részt vesz Óbuda-Újlak területén az önkormányzat által meghatározott közterület felújításában a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával;
 - ed) a Vt-H/Z-1 építési övezetben az építendő vagy a tulajdonos a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény keretében (TRSZ) ellenszolgáltatás nélkül rendelkezésre bocsátotta, vagy bocsátja a Szabályozási terven jelölt Bécsi út és Makovecz Imre utca közötti saját tulajdonában volt, vagy saját tulajdonában álló közterületet.
 - fe) a 2002. január 1. előtt már meglévő épület padlástere – a TKR tetőzetre vonatkozó előírásai figyelembevételével – felső szintű lakás bővítéseként beépíthető akkor is, ha az épület szintterületi mutatója nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott mérték, de nem haladhatja meg az 5,0 m²/ m²-es értéket;
 - g) a Vt-H/Z-3 építési övezetben
 - ga) a 400 m²-nél kisebb telekméret esetén az általános szintterületi mutató és a parkolási szintterületi mutató 0,5 értékkel növelhető a közhasználatú terület kialakítása esetén;
 - gb) **a saroktelek kedvezménye a közhasználat kedvezményével nem vonható össze 1000 m²-nél nagyobb telken.**

44. § (1) Az ÓBÉSZ 178. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„178. § A Vt-H/AI/SZ-E1, Vt-H/AI/SZ-E2, Vt-H/TU-1 és a Vt-H/SZ-1 jelű építési övezetek területén”

- a) **Vt-H/AI/SZ-E1, Vt-H/AI/SZ-E2 és a Vt-H/SZ-1 övezetekben lakás nem létesíthető**, a 168. § (1) bekezdés rendeltetései közül különösen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási és szórakoztatási rendeltetések befogadását szolgáló közhasználatú épület létesíthető, melyen belül az alapfokú oktatási feladatkörhöz nem tartozó oktatási célú rendeltetési egység is elhelyezhető.
- b) a Vt-H/TU-1 jelű építési övezet
 - ba) **a 168. § (1) bekezdés szerinti rendeltetések elhelyezésére szolgál,**
 - bb) a meglévő épületének bővítése esetén a keletkező parkolási kötelezettség közterületen is megoldható;
- c) a Vt-H/AI/SZ-E1 övezetben egészségügyi létesítmény bővítése esetén a parkolási többletet nem kell biztosítani.
- d) a Vt-H/AI/SZ-E2 építési övezetben a parkolási kötelezettség a meglévő épület bővítése esetében
 - da) felszíni parkolóban vagy a főépületben biztosítható, továbbá

db) biztosítása a telken kívül is megengedett, amennyiben a parkolási kötelezettség a telken belül nem oldható meg, vagy korábban is közterületi parkolóban történt.”

(2) Az **ÓBÉSZ 73. alcíme** a következő 178/A. §-sal egészül ki:

„178/A. § (1) A Vt-H/AI/Z-1 jelű építési övezetek területén

a) lakásrendeltetés nem létesíthető,

b) a 168. § (1) bekezdés rendeltetései közül különösen a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, kulturális, egészségügyi, rekreációs, sportolási, vendéglátási és szórakoztatási rendeltetések befogadását szolgáló közhasználatú épület létesíthető, melyen belül az alapfokú oktatási feladatkörhöz nem tartozó oktatási célú rendeltetési egység is elhelyezhető;

c) a terepszint alatti beépítési kedvezmény akkor alkalmazható, ha

ca) a tetőkert területe a terepszint alatt és felett létrejövő beépítés mértékének legalább 25 %-a, és a termőréteg vastagsága ennek legalább felén eléri az 50 centimétert, vagy

cb) a telekre előírt zöldfelület hiányzó (teljes értékű zöldfelületként nem létrehozható) területének megfelelő méretű zöldtető kerül kialakításra, minimum felén legalább kétszintes (gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt) növényállománnyal, vagy

cc) a telekre előírt zöldfelület, hiányzó (teljes értékű zöldfelületként nem létrehozható) területe kétszeresének megfelelő méretű, átlagosan legalább 15 centiméter vastag extenzív zöldtető kerül kialakításra;

d) a szintterületi mutató kedvezmény akkor alkalmazható,

da) ha az épület tetőteraszain sportolás, vagy sportjellegű funkcióra alkalmas terület (sportpálya, vagy olyan szabad tér, mely szabadtéri sportjellegű tevékenységre – kerékpár, gördeszka, görkorcsolya, nyári szánkó stb. alkalmas) a beépített terület legalább 20 %-át eléri, és

db) ha közhasználatú lakossági parkoló létesül legalább 50 férőhellyel az épület rendeltetéseire vonatkozó parkolási kötelezettség teljesítésén túl,

e) a telek beépítése során figyelembe kell venni a XXI. Fejezet környezetalakításra vonatkozó kiegészítő előírásait is.

(2) A Vt-H/AI/SZ-E3 jelű építési övezet területén

a) a telek jellemzően nevelési, oktatási, szociális és hitéleti célú épületek elhelyezésére szolgál;

b) a 168. § (1) bekezdés rendeltetései közül

ba) nevelési, oktatási,

bb) egészségügyi és szociális,

bc) kulturális,

bd) hitéleti,

be) sport,

bf) szállás jellegű,

bg) irodai,

bh) parkolóház, önálló mélygarázs

rendeltetések létesíthetők;

c) lakófunkció – a szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető;

d) a meglévő épület magassági bővítése legfeljebb két szint, vagy két szint és tetőtér lehet;

e) a parkolási kötelezettség

ea) a meglévő épület bővítése esetében felszíni parkolóban vagy a főépületben biztosítható, továbbá

eb) biztosítása a telken kívül is megengedett, amennyiben a parkolási kötelezettség a telken belül nem oldható meg, vagy korábban is közterületi parkolóban történt.

(3) A Vt-H/AI/Z-P jelű építési övezet területén

a) épület

- aa) kereskedelmi, szolgáltató, termelői piac,
- ab) kulturális és közösségi szórakoztató,
- ac) igazgatási, iroda,
- ad) vendéglátó,
- ae) önálló parkolóház, mélygarázs,
- af) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint
- ag) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók,

- b) a parkolási kötelezettséget mélygarázsban kell biztosítani
- c) figyelembe kell venni a XXI. Fejezet kiegészítő előírásait is.”

45. § Az ÓBÉSZ 186. § (2)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Vi-1/SZ-8 jelű építési övezet területén

a) nem létesíthető lakás

- b) kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 1000 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, és nagykereskedelmi, vagy raktáruháza nem helyezhető el;
- c) az övezet területén kiszolgáló épület – az önálló mélygarázs építmény kivételével - nem létesíthető;
- d) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggően kell kialakítani;
- e) utcafront felé 10 méteres épülethosszonként legfeljebb 2 garázkapu létesíthető;
- f) az előkert mérete 5,0 méter;
- g) az oldalkert mérete 6,0 méter;
- h) a hátsókert mérete 10,0 méter;
- i) az 5000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telken az épületek elhelyezését beépítési terv alapján kell megtervezni;
- j) a parkolási kötelezettségen túli parkolók számára gyeprácsos felszíni parkoló alakítható ki.

(3) A Vi-1/SZ-9 jelű építési övezet területén

a) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető

aa) lakás,

ab) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény;

- b) a Petúr utcával párhuzamos 35 méter széles sávban az épületek utca felé eső homlokzatmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet;**
- c) az 5000 négyzetméteres, vagy ennél nagyobb telken az épületek elhelyezését beépítési terv alapján kell megtervezni;
- d) a parkolási kötelezettségen túli parkolóférőhelyek számára gyeprácsos felszíni parkoló alakítható ki.

(4) A Vi-1/SZ-L4 és a Vi-1/SZ-L5 jelű építési övezetek területén

a) a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül nem létesíthető

aa) 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű sportépítmény,

ab) kereskedelmi rendeltetesként nem létesíthető nagykereskedelmi vagy raktáruháza;

b) a Vi-1/SZ-L4 jelű építési övezetben

ba) a földszinten lakás a Pünkösdfürdő utca felé nyíló homlokzattal nem létesíthető,

bb) meglévő épület esetében a lakásszám tovább nem növelhető sem átalakítás, sem új épület elhelyezése esetén, a földszintre vonatkozó a) pontban foglalt lakáslétesítés kivételével;

- c) az előkert méretét a Szabályozási terv rögzíti;
- d) a parkolási kötelezettség legfeljebb 10% -a felszíni parkolóban is biztosítható.”

46. § Az ÓBÉSZ [187. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Vi-1/Z-1 és a Vi-1/Z-2 jelű építési övezetek területén)

„a) nem létesíthető új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető”

47. § (1) Az ÓBÉSZ [191. § \(4\) bekezdése](#) a következő e) ponttal egészül ki:

(A Vi-2/SZ-4, a Vi-2/SZ-5 és a Vi-2/SZ-16 jelű építési övezet területén)

„e) a Vi-2/SZ-16 övezetben a meglévő sportpálya szerinti sportfunkció megtartandó, vagy változás esetén a telek területének legalább 70%-án szabadtéri sporthasznosítást kell biztosítani.”

(2) Az ÓBÉSZ [191. §-a](#) a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) A Vi-2/SZ-17 jelű építési övezet területén

- a) nem létesíthető lakóépület, lakás – a telkenkénti egy szolgálati lakás kivételével;**
- b) a parkolási kötelezettség legfeljebb 20%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.”**

48. § (1) Az ÓBÉSZ [196. § \(7\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetek területén

a) az 180. § (1) bekezdés rendeltetési közzül

- aa) kereskedelmi, szolgáltató,**
- ab) egészségügyi, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató,**
- ac) igazgatási, iroda, továbbá**
- ad) szállás jellegű,**
- ae) egyéb közhasználatot szolgáló,**
- af) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,**
- ag) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint**
- ah) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb**

rendeltetés létesíthető, a b) pont együttes figyelembevételével;

b) a Vi-3/SZ-F1 és a Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetekben lakás nem létesíthető;

c) Vi-3/SZ-F2 jelű építési övezetben

- ca) az oldalkert mérete 6,0 méter;**
- cb) a hátsóker mérete 12,0 méter;**

d) a parkolási kötelezettség intenzíven fásított felszíni parkolóban biztosítható, önálló irodaház esetén legfeljebb a parkolási kötelezettség 50%-ában.

e) Vi-3/SZ-F1 jelű építési övezetben

- ea) az oldalkert mérete 4 méter;**
- eb) a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével, a parkolási kötelezettség közterületen is biztosítható;**
- ec) felszíni parkolás esetén a parkolófelület legalább fele gyeprácsos parkolóként is kialakítható és 25%-ban számítható be a telek zöldfelületébe;**
- ed) a gépészeti berendezéseket akusztikai védelemmel ellátva, építészetileg takart módon kell elhelyezni.”**

(2) Az ÓBÉSZ [196. §-a](#) a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) a Vi-3/Lke/SZ-1 jelű építési övezet a TSZT és FR SZ 1. mellékletében Lke-2 jelű területfelhasználási kategóriába sorolt, „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott terület, melynek intézményi építési övezetbe sorolt területén

- a) a 180.§ (1) bekezdés szerinti rendeltetések helyezhetők el, lakás rendeltetés nem létesíthető,
- b) a telek gépjárművel történő közvetlen megközelítése kizárólag az Aranyhegyi útról nyíló közterületről lehetséges,
- c) a telekszélesség az Aranyhegyi úttal párhuzamosan legfeljebb 30 méterre csökkenthető, de két tervezett közterület között ez esetben is legfeljebb két építési telek alakítható ki,
- d) a parkolási kötelezettséget telken belül kell biztosítani, intenzíven fásított felszíni parkolóban,
- e) gyeprácsos parkoló legfeljebb a parkolási kötelezettség felén alkalmazható.”

49. § Az ÓBÉSZ [198. § \(2\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a következő rendeltetések feltételhez kötötten létesíthetők:

- a) lakásrendeltetés kizárólag szolgálati lakásként – és csak a tulajdonos, vagy a használó számára –,
- b) hitéleti, nevelési, szociális, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés akkor létesíthető, ha az építési övezet **kifejezetten** lehetővé teszi és
 - ba) ha ezek a rendeltetések a területen lévő elsődleges rendeltetést, vagy a területet használókat szolgálják, vagy
 - bb) ha a terület elsődleges rendeltetése ezeket a rendeltetéseket nem zavarja,
- c) ha az építési övezet azt **kifejezetten** lehetővé teszi, akkor
 - ca) kereskedelmi szállás jellegű épület, valamint
 - cb) önálló vagy más rendeltetésű épületben üzemanyagtöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autómosó)
 - cc) önálló autómosó

létesíthető.”

50. § Az ÓBÉSZ [204. § \(2\) bekezdés i\) pontja](#) a következő ic)-id) alponttal egészül ki:

(a Gksz-1/SZ-2 építési övezetben)

„ic) kizárólag önálló üzemanyagtöltő állomás céljára kialakított telek legkisebb területe – a kialakult állapot figyelembevételével – 1500 m² lehet,

id) az üzemanyagtöltő állomás területe közhasználat céljára átadott területként alakítandó ki.”

51. § Az ÓBÉSZ [205. § \(2\) bekezdése](#) a következő g) ponttal egészül ki:

(A Gksz-1/SZ-Ksz2, Gksz-1/SZ-Ksz3, Gksz-1/SZ-Ksz4, Gksz-1/SZ-Ksz5, Gksz-1/SZ-Ksz6, és a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetek területén – ha a XXI. Fejezet kiegészítő előírásai másként nem rendelkeznek –)

„g) a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezet területén

ga) a 198. § (1) bekezdésében felsoroltak közül nem létesíthető nagykereskedelmi- vagy raktárház, üzem,

gb) a meglévő mélygarázs bővíthető, vagy új mélygarázs létesíthető a buszvégállomáshoz kapcsolódó közhasználatú parkolás biztosítása céljából.

52. § (1) Az ÓBÉSZ [209. § \(5\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Gksz-2/SZIK-1, és a Gksz-2/SZIK-2 jelű építési övezet területén a telek 20 méternél **nagyobb telekszélesség** és 1200 négyzetméternél **nagyobb telekterület** esetén a **szabadonálló beépítési mód**

szert helyezhető el épület, ennél kisebb telekméretetek esetében az ikres beépítés szabályai is alkalmazhatók.”

(2) Az ÓBÉSZ [209. §-a](#) a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Gksz-2/SZ-8 építési övezetben a 24. § szerinti zöldfelületi mutató kedvezmény akkor adható, és a 199.§ (2) c) bekezdés szerinti oldal- és hátsókerti zöldsáv mérete akkor csökkenthető, ha

a) az elő-, oldal- és hátsókert kialakítása során

aa) a hátsókertben legalább 5,0 méter szélességű zöldsáv létesül és intenzív fásítással kerül kialakításra, és

ab) legfeljebb az egyik oldalkertben kerül kialakításra felszíni parkoló, továbbá

ac) az előkertben a kapubehajtók között legalább 2,0 méteres sávban összefüggő, fásított zöldsáv létesül,

b) a felszíni parkolókhöz az oldalkertben 2,5, az előkertben 2 parkolónként számítva, legalább egy 1-1 darab közepes vagy nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt, minimum 8 centiméter törzsátmérőjű faegyed kerül telepítésre,

c) a 24. § szerinti zöldfelületi mutató kedvezmény feltételeként ültetendő fák a kedvezménnyel csökkentett legkisebb zöldfelület területén (20%) is elhelyezhetők, és azok darabszámába a fásított parkolóknak ültetendő fák is beszámítandók.”

53. § Az ÓBÉSZ [211. §-a](#) a következő c) ponttal egészül ki:

(A Gksz-2/SZ-ID1, Gksz-2/SZ-ID2 és a Gksz-2/SZ-ID3 jelű, jellemzően intézmény-domináns építési övezetek területén

„c) A Gksz-2/SZ-ID1 övezet területén

ca) az előírt zöldtető létesítése hiányában, azt a zöldfelületként kialakítandó terület felére számolt 50 m²-kénti egy fa ültetésével kell pótolni az előírt zöldfelületen kívül, melybe a fásított parkolóban ültetett fák is beszámíthatók;

cb) a b) és ca) pont szerinti kedvezmény együtt nem vehető igénybe.”

54. § Az ÓBÉSZ [217. § \(4\) bekezdése](#) a következő d) ponttal egészül ki:

(A K-Rek/SZ-1 jelű építési övezet területén)

„d) napelempark létesíthető”

55. § (1) Az ÓBÉSZ [225. § \(12\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az övezetben megengedett épület

a) a szabadonálló beépítés jellegének megfelelően helyezhető el,

b) az épület számára kijelölt építés helyét az övezet teljes területére vonatkozóan a Szabályozási terv rögzíti, ha az övezet területén belül nincs építés céljára kijelölt terület, akkor annak hiányában az építés helyének határai a következők – a Kb-Rek/Sp-2 és a Kb-Rek/Sp-5 övezet kivételével – :

ba) a közterület felől 10 méter (előkert),

bb) szomszéd telek felé 10 méter (oldal-, vagy hátsókert),

bc) a szigorúbb („A”) geotechnikai kategóriába sorolt terület határától 5 m,

c) távolságban vannak, melyek által lehatárolt területrészen kívül épület nem létesíthető; az épület legmagasabb pontja – a Kb-Rek/Sp-2 övezet kivételével – nem haladhatja meg a 8,0 métert

d) terepszint alatti építmény zöldtető kialakítással létesíthető, kivéve, ha tetőzetén fásított parkoló kerül kialakításra

e) amennyiben az övezet területén több telek található, és az építés helyének jelölése nem érint minden telket, akkor az építés helyét kizárólag arra a telekre lehet alkalmazni, melyen az jelölésre került.”

(2) Az ÓBÉSZ [225. § \(20\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(20) A Kb-Rek/Sp-5 jelű beépítésre nem szánt övezet területén
- a) a rekreációs parkterület
 - aa) legfeljebb 10 %-a zárható el a közhasználat elől,
 - ab) a fennmaradó terület közhasználatát biztosítani kell, szükség esetén időbeli korlátozással,
 - ac) a közhasználatot a nappali időszakban nem lehet korlátozni,
 - b) a rekreációs park kiszolgálását a rendszeres gépjárműforgalom számára az Ürömi út felől kell biztosítani,
 - c) az Ürömi út menti építési helyen belül épület csak akkor helyezhető el, ha Ürömi út mentén a Szabályozási terven jelölt szabályozás végrehajtásra kerül és az Ürömi út ezen szabályozással érintett szakaszán a terület megközelítését szolgáló átépítés megtörtént,
 - d) több telek esetében épület csak azon a telken helyezhető el, ahol a Szabályozási terv az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatárolást jelöl, mely lehatároláson kívül egyéb helyen épület kizárólag a területet használók számára szolgáló illemhelyek elhelyezésére szolgálhat,
 - e) a telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke mellett be kell tartani, hogy az „építés helye beépítésre nem szánt övezetben” lehatároláson belül az épület(ek) által elfoglalt terület nem haladhatja meg a lehatárolás 35%-át, és a két érték közül a kisebbet kell figyelembe venni.
 - f) a telek legnagyobb általános szintterületi mutatójának figyelembevétele mellett a létesíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint az építési helyen belül elhelyezhető épületterület 1,5 szerese,
 - g) a rekreációs fejlesztés csak a Héthalom utcáról nyíló zsákutca ((22900) (65807) és (65816) hrsz.) kiépítésével együtt történhet,
 - h) az övezet területének minimum 60 %-án a karsztbokorerdő társulásra jellemző fa- és cserjefajokat, vagy azok nagy tűrőképességű díszváltozatait kell alkalmazni a növénytelepítésnél.”

56. § (1) Az ÓBÉSZ [228. § \(5\) bekezdés i\)-l\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és a KÖu-4, valamint a KÖk és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhető)

- „i) utasváró, vendéglátó terasz, közösségi közlekedés végállomásaihoz és utasváróihoz tartozóan kiskereskedelmi rendeltetési egység
- j) ahol a Szabályozási terv azt kifejezetten lehetővé teszi, és a TKR nem tiltja, kioszk,
 - k) a közúti úrszelvény figyelembevételével létesülő építmény a terepszint alatt vagy felett, ahol a Szabályozási terv szabályozási eleme lehetővé teszi,
 - l) ahol a Szabályozási terv kifejezetten lehetővé teszi, a 15. § (3) bekezdés szerinti lehatároláson belüli építmény.”

(2) Az ÓBÉSZ [228. §-a](#) a következő (19) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A Gázgyár utca (19333/2) hrsz közterülete mellett a Szabályozási terven „Köu-3 közterület szakaszolt kialakítására kijelölt terület 1 m-es sávja” kötelező szabályozási elem a 19332/3 hrsz telek szakaszolt közterületi végrehajtására szolgál, mely sáv mérete a már kialakított parkoló geodéziai méreteinek megfelelően pontosítható.”

57. § (1) Az ÓBÉSZ [230. § \(1\) bekezdés i\)-j\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Zkp jelű övezetek jellemzően a legalább 1 hektár kiterjedésű zöldterületek a következő övezeti besorolások szerint:)

- „i) a Zkp-Kk3 övezet: közkert, mely az 1 hektárnál általában kisebb, de jellemzően 6000 négyzetméternél nagyobb méretű, a közparkhoz hasonlóan parkosított terület, de ami annál kisebb funkciókörrel rendelkezik, és felszíni parkoló, továbbá épület a területén elhelyezhető;
- j) a Zkp-Fk övezet: fásított köztér, jellemzően közpark területhez kapcsolódó kisebb területű, a zöldfelületnél nagyobb arányban burkolt köztér;

(2) Az ÓBÉSZ 230. § (1) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

(A Zkp jelű övezetek jellemzően a legalább 1 hektár kiterjedésű zöldterületek a következő övezeti besorolások szerint:)

- „k) a Zkp-Vz övezet: nem a közparki funkciókat szolgáló, általában eltérő területhasználatok közötti védőzöld területe.”

58. § Az ÓBÉSZ 231. §-a a következő (7a) bekezdéssel egészül ki:

„(7a) A Zkp-Kk3 jelű övezetben

- a) elhelyezhető vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület, kizárólag cukrászda, kávézó, fagyaltozó rendeltetéssel, ha a Szabályozási terv annak területét jelöli, és
- b) az elhelyezhető épület alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb 50 négyzetméternél.”

59. § Az ÓBÉSZ 232. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Zvp-1B jelű övezet a volt Újlaki II bánya területe, ahol a városi parkon belül három beépítésre alkalmas területet jelöl ki a Szabályozási terv, melyre vonatkozó paramétereiket a közpark egészének beépítési paramétereivel együtt kell figyelembe venni, továbbá

- a) az övezetben elhelyezhető, fő rendeltetési egységeket kizárólag a „c” jelű telepítési hely határán belül, egy épületben, épületegyüttesben szabad elhelyezni, bontott tömegekkel, teraszokkal, növényzettel borított támfalakkal, a természeti környezethez illeszkedően kell kialakítani;
- b) a „c” jelű telepítési helyen belül kialakítható létesítmények
 - ba) közhasználatúak, de biztonsági okból elkeríthetők,
 - bb) az épületekben, a közpark látogatói számára, szabadon megközelíthető módon, közhasználatú WC-mosdó) helyiségeket kell elhelyezni, amelynek használatát a közpark nyitvatartási ideje alatt biztosítani kell;
- c) a 230. § (5) bekezdése szerinti rendeltetések közül nem létesíthető
 - ca) önálló rendeltetési egységként vendéglátó létesítmény,
 - cb) mélygarázs;
- d) az „c” jelű Remetehegyi út alatti 8000 négyzetméteres lehatárolású telepítési helyen belül
 - da) a beépíthető terület 1200 négyzetméter,
 - db) a terepszint alatt beépíthető terület 1500 négyzetméter,
 - dc) az elhelyezhető épület legnagyobb nettó szintterülete 1500 négyzetméter;

lehet;

- e) az épületnek nem minősülő, valamint a közpark fenntartásához szükséges építmények, a bejáratokhoz kapcsolódó porta épületek, valamint terepszint alatti építmények a fő rendeltetésű épület számára kijelölt területek határain kívül, önállóan is elhelyezhetőek;
- f) az építésre kijelölt területen kívül csak
 - fa) legfeljebb 60 négyzetméter beépített alapterületű, földszintes, könnyűszerkezetes épület, kerti építmény (lugas, szélvédő palánk, kilátóterasz, kerti bútor),

- fb) 100 négyzetméter beépített alapterületű terepszint alatti építmény, valamint nézőtéri lelátó, továbbá
- fc) idényjelleggel, legfeljebb két, sportpályákat lefedő ponyvaszerkezet helyezhető el;
- g) a területen belüli állandó és időszakos építmények helye az egész területre kiterjedő **telepítési tanulmánytervben határozandó meg, a geotechnikai adottságok ismételt vizsgálata, továbbá a kialakult növény- és állatállomány figyelembevételével;**
- h) az övezet területének, a Máramaros út menti 50 méteres területsávjában nem helyezhető el semmilyen építmény, a terület állékonyságát biztosító műtárgyak kivételével;
- i) támfalak, valamint épülethez nem csatlakozó, önálló terepszint alatti építmények lejtőoldali homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 méter, a 1,0 méter magasságot meghaladó falszakasz összefüggő hossza pedig maximum 40 méter lehet;
- j) a terület gépjármű megközelítésére a Perényi útról, a „c” jelű területeinek útcsatlakozásain túl további útcsatlakozás nem létesíthető, a Remetehegyi út emelkedő szakaszán csak egy útcsatlakozás építhető ki;
- k) a közpark területe lekeríthető, a szükséges számú gyalogos megközelítés biztosítása mellett a következő helyeken
- ka) a Nagybátonyi út felől,
 - kb) a Remetehegyi út két csatlakozása felől, és
 - kc) a Máramaros út buszvégállomása felől;
- l) 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkoló lakótelek határától mért távolsága legalább 50 méter, és amelyet a lakóterülettel növényzettel (fásítással) takartan kell kiépíteni;
- m) a c) jelű lehatároláson belül a meglévő fás növényzet épület miatt nem vágható ki, kivéve, ha az invazív fafajhoz tartozik, vagy faegészségügyi okból dendrológiai vizsgálat azt igazolja.”**

60. § (1) Az ÓBÉSZ 234. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Zkk-1/Ln, Zkk-1/Lk, Zkk-1/Lke, Zkk-1/Vt és a Zkk-1/Vi, továbbá a Zkk-3/Lke jelű övezetek területén épület nem létesíthető, csak a 233. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltak és azokon túlmenően az övezetben kifejezetten meghatározásra kerülő építmények helyezhetők el.

(2) Az ÓBÉSZ 234. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Zkk-1/Ln övezet Tímár utcától délre eső területén elektromos alállomás terepszint alatti kialakítással helyezhető el, a kötelező földtakarással együtt legfeljebb 1,0 métert emelkedhet a járdaszint fölé.”

(3) Az ÓBÉSZ 234. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(kioszk és a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület akkor helyezhető el,)

„aa) ha a Szabályozási terv annak területét jelöli, és”

(4) Az ÓBÉSZ 234. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A Zsp-1/Ln jelű övezet területén

a) csak a 233. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltak létesíthetők,

b) sportolást szolgáló terület a 17929/13 hrsz. telek déli részén, a 17929/9 hrsz telek és az Árpád fejedelem útja közötti területrészen létesíthető, az értékes fák megtartása mellett.”

61. § Az ÓBÉSZ 245. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Aranyhegyi út – Gúla utca közötti területen

- a) a Szabályozási terven javasolt helyen az Aranyhegyi úthoz való útcsatlakozást biztosító közterületi szabályozás szabályozási vonalát telepítési tanulmányterv alapján kell pontosítani, legfeljebb 3,0-3,0 méteres eltéréssel, az előírt szabályozási szélesség megtartása mellett,
- b) a telkek beépítésének feltétele az Aranyhegyi út és Gúla utca közötti, a Szabályozási terven jelölt közterület kiépítése, és a telkek teljes közművel való ellátása.”

62. § Az ÓBÉSZ 247. §-a a következő (12)-(13) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A 6-os tömb Vt-H/Z-TT1 telkeire vonatkozóan új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén a 168. § (1) bekezdés rendelkezései közül létesíthető funkciókat, azok nagyságrendjét, a jelenleg kialakultnál nagyobb beépítési magasságot, a parkolási kötelezettségre, a parkolás megoldásának módjára vonatkozó rendelkezéseket telepítési tanulmánytervre alapozott Szabályozási terv módosítás keretében kell meghatározni.

(13) A 6-os tömb szabályozása a Vt-H/Z-TT2 építési övezetbe sorolt 14684 hrsz-ú telekre vonatkozóan:
a) az épület a Kolosy tér felőli nézetében legfeljebb földszint + 2 emelet+tetőtér kialakítású lehet, kétszintes tetőtér megvalósítása esetén a második tetőtéri szint nyílászárói csak az épület belső udvara felé alakíthatók ki,

- b) a Kolosy tér felől legfeljebb a homlokzatszélesség felében a párkányon túlnyúló tetőkiemelés, kapuzatos épületrész létesíthető, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épület gerincmagasságát,
- c) a szomszédos Csemete utcai épület melletti igazodást – tervtanácsi véleményre alapozva – építészetileg úgy kell kialakítani, hogy az épület utcai homlokzatstruktúrájába illő, arányos szakaszán, meghatározó homlokzati- és tömegváltás jöhessen létre és érvényesülhessen az utcakép tekintetében,
- d) az épület legmagasabb pontja 13,0 méter,
- e) a b) és c) pont építészeti kialakítása és a megfelelő belmagasságú használati szintek létrejötte érdekében – az épület legmagasabb pontjának figyelembevétele mellett – az épületmagasság legfeljebb 0,5 méterrel növelhető a 2. mellékletben meghatározotthoz képest.
- f) az épület átépítése, bővítése során keletkező új parkolási kötelezettség egésze más telken, vagy közterületen is biztosítható, melynek esetében a 4.B melléklet közterületre vonatkozó rendelkezése figyelmen kívül hagyandó, szükség esetén az 51. § (8) bekezdés szerinti különidejűség is figyelembe vehető.”

63. § (1) Az ÓBÉSZ 253. § (5) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési hely meghatározása során)

- „b) az oldalkert mérete
- ba) terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 3,0 méter,
- bb) terepszint feletti épületrészre vonatkozóan a megengedett beépítési magasság (Bm) harmada,
- bc) a védett épület telkével szomszédos telek esetében a terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 0 méter;
- c) a védett épület telkén az oldalkert mérete
- ca) terepszint alatti épületrészre vonatkozóan 0 méter,
- cb) terepszint feletti épületrészre vonatkozóan az épülethez hozzáépítéssel létrejövő beépítési magasság (Bm) harmada, de legalább 6,0 méter, melyen belül – legfeljebb 12 méter szélességben – a szomszédos garázsokkal való összekötést biztosító földszintes épületrész létesíthető.”

(2) Az ÓBÉSZ 253. § (11) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Szabályozási Terven rögzített „védett főépület környezete” lehatároláson belül eső terület)

„a) terepszint alatt beépíthető, mélygarázs létesíthető, **a szomszédos garázsokkal összeköthető,**”

64. § Az ÓBÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv a rendelet 1. melléklete szerint módosul.

65. § Az ÓBÉSZ 2. melléklet

a) **1. táblázata** a 2. melléklet 1. táblázata szerint módosul

b) **4. táblázata** a 2. melléklet 2. táblázata szerint módosul

c) **8. táblázata** a 2. melléklet 3. táblázata szerint módosul

d) **9. táblázata** a 2. melléklet 4. táblázata szerint módosul

e) **10. táblázata** a 2. melléklet 5. táblázata szerint módosul

f) **11. táblázata** a 2. melléklet 6. táblázata szerint módosul

g) **13. táblázata** a 2. melléklet 7. táblázata szerint módosul

h) **15. táblázata** a 2. melléklet 8. táblázata szerint módosul

i) **19. táblázata** a 2. melléklet 9. táblázata szerint módosul

j) **20. táblázata** a 2. melléklet 10. táblázata szerint módosul

66. § Az [ÓBÉSZ 4.E/1. melléklete](#) a rendelet 3. melléklete szerint módosul.

67. § Az [ÓBÉSZ 5. melléklete](#) a rendelet 4. melléklete szerint módosul.

68. § Az [ÓBÉSZ 6. melléklete](#) a rendelet 5. melléklete szerint módosul.

69. § Az [ÓBÉSZ 9. melléklete](#) a rendelet 6. melléklete szerint módosul.

70. § Az [ÓBÉSZ 10. melléklete](#) a rendelet 7. melléklete szerint módosul.

71. § Az ÓBÉSZ

1. [6. § \(2\) bekezdés c\) pontjában](#) a „kialakítsa” szövegrész helyébe a „kialakítása” szöveg

2. [13. § \(4\) bekezdés c\) pontjában](#), a „kiegészítő előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe a „kiegészítő előírása **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,

3. [14. § \(3\) bekezdés a\) pontjában](#) az „építési övezet előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe a „építési övezet előírása **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,

4. [24. § \(3\) bekezdés a\) pontjában](#) a „kiegészítő előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe a „kiegészítő előírása **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,

5. [24. § \(5\) bekezdés a\) pontjában](#) az „övezeti előírás lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „övezeti előírás **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,

6. [30. § \(7\) bekezdésében](#) az „övezet lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „övezet **kifejezetten lehetővé teszi**” szöveg,
7. [40. § \(2\) bekezdés nyitó szövegében](#) az „övezet lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „övezet **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
8. [46. § \(2\) bekezdés nyitó szövegében](#) a „létesítését lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „létesítését **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
9. [47. § \(2\) bekezdés b\) pontjában a](#) „magasság felének,” szövegrész helyébe a „magasság (**épületmagasság, vagy párkánymagasság**) felének” szöveg,
10. [47. § \(2\) bekezdés c\) pontjában a](#) „magasságnak megfelelő,” szövegrész helyébe a „magasságnak (**épületmagasság, vagy párkánymagasság**) megfelelő” szöveg,
11. [48. § \(1\) bekezdés a\) pontjában az](#) „övezet lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „övezet **kifejezetten lehetővé teszi**” szöveg,
12. [48. § \(1\) bekezdés c\) pontjában a](#) „ha beépítési magassága nem nagyobb” szövegrész helyébe a „ha **épületmagassága** nem nagyobb” szöveg,
13. [49. § \(1\) bekezdés nyitó szövegében az](#) „övezet előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „övezet előírása **kifejezetten lehetővé teszi**” szöveg,
14. [49. § \(2\) és \(3\) bekezdés nyitó szövegében az](#) „azt lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „azt **kifejezetten lehetővé teszi**” szöveg,
15. [49. § \(2\) bekezdés g\) pontjában és a \(3\) bekezdés g\) pontjában az](#) „elhelyezést lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „elhelyezést **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
16. [49. § \(3\) bekezdés d\) pont db\) alpontjában a](#) „beépítési magassága legfeljebb” szövegrész helyébe az „**épületmagassága** legfeljebb” szöveg,
17. [50. § \(1\) bekezdés b\) pontjában a](#) „létesítését lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „létesítését **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
18. [51. § \(7\) bekezdés b\) pontjában az](#) „elhelyezést lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „elhelyezést **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
19. [55. § \(4\) bekezdés e\) pontjában az](#) „övezet azt lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „övezet azt **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
20. [55. § \(5\) bekezdés a\) pontjában az](#) „előírása azt lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „előírása azt **kifejezetten lehetővé teszi,**” szöveg,
21. [59. § \(1\) bekezdésében](#) „övezet azt lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „övezet azt **kifejezetten lehetővé teszi**” szöveg,
22. [65. § \(1\) bekezdés b\) pontjában az](#) „előírása azt lehetővé teszi;” szövegrész helyébe az „előírása azt **kifejezetten lehetővé teszi;**” szöveg,
23. [69. § \(4\) bekezdés nyitó mondatában a](#) „homlokzatmagasság meghatározására” szövegrész helyébe a „homlokzatmagasság **értékének** meghatározására;” szöveg,

24. [69. § \(4\) bekezdés d\) pontjában a](#) „homlokzatmagasság megtartását,” szövegrész helyébe a „homlokzatmagasság **értékének** megtartását” szöveg,
25. [75. § \(2\) bekezdés c\) pontjában az](#) „azt lehetővé teszi,” szövegrész helyébe az „azt **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
26. [80. § \(5\) bekezdés b\) pontjában az](#) „azt lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „azt **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
27. [92. § \(1\) bekezdés nyitó szövegében a](#) „kisvárosias” szövegrész helyébe a „**nagyvárosias**” szöveg,
28. [100. § \(3\) bekezdés nyitó szövegében a](#) „Az Lk-T/TU-KAG építési övezet” szövegrész helyébe a „Az **Ln-T/TU-KAG és Lk-T/TU-KAG** építési övezet” szöveg,
29. [103. § \(2\) bekezdés c\) pontjában az](#) „azt lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „azt **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
30. [104. § \(1\) bekezdés a\) pont ad\) alpontjában az](#) „a 49. § lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „a **49. § kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
31. [104. § \(1\) bekezdés c\) pont ca\) alpontjában az](#) „övezet lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „övezet **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
32. [104. § \(1\) bekezdés c\) pont cd\) alpontjában az](#) „előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „előírása **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
33. [123. § d\) pontjában az](#) „oldaltávolsága az épületmagasság” szövegrész helyébe az „oldaltávolsága a **megengedett legnagyobb** épületmagasság” szöveg,
34. [131. § \(1\) bekezdés nyitó szövegében az](#) „övezet külön nem tiltja” szövegrész helyébe az „övezet **kifejezetten** nem tiltja” szöveg,
35. [132. § \(1\) bekezdés a\) pont ad\) alpontjában az](#) „a 49. § lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „a **49. § kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
36. [132. § \(1\) bekezdés c\) pontjában az](#) „előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „előírása **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
37. [134. § \(1\) bekezdés a\) pontjában a](#) „telekméret függvényében” szövegrész helyébe az „telekméret függvényében – a **27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**” szöveg,
38. [134. § \(1\) bekezdés c\) pontjában a](#) „mérete az épületmagasság fele” szövegrész helyébe a „mérete a **megengedett legnagyobb** épületmagasság fele” szöveg,
39. [135.§ \(1\) bekezdés a\) pontjában a](#) „telekméret függvényében” szövegrész helyébe a „telekméret függvényében – a **27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**” szöveg,
40. [142. § \(1\) bekezdés e\) pontjában az](#) „oldaltávolsága az épületmagasság fele” szövegrész helyébe az „oldaltávolsága a **megengedett legnagyobb** épületmagasság fele” szöveg,
41. [143. § \(1\) bekezdés a\) pontjában, \(2\) bekezdés a\) pontjában a](#) „telekméret függvényében” szövegrész helyébe az „telekméret függvényében – a **27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**” szöveg,



42. [143. § \(1\) bekezdés f\) pontjában, \(2\) bekezdés f\) pontjában az](#) „oldaltávolsága az épületmagasság fele” szövegrész helyébe az „oldaltávolsága **a megengedett legnagyobb** épületmagasság fele” szöveg,
43. [144. § \(1\) bekezdés e\) pontjában az](#) „oldaltávolsága az épületmagasság fele” szövegrész helyébe az „oldaltávolsága **a megengedett legnagyobb** épületmagasság fele” szöveg,
44. [147. § \(1\) bekezdés b\) pontjában a](#) „telekméret függvényében” szövegrész helyébe a „telekméret függvényében – **a 27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**” szöveg,
45. [147. § \(1\) bekezdés f\) pont fb\) alpontjában a](#) „továbbá egy homlokzatának” szövegrész helyébe a „továbbá **bármely** homlokzatának” szöveg,
46. [148. § \(1\) bekezdés d\) pontjában az](#) „egy főépület létesíthető” szövegrész helyébe az „egy főépület létesíthető – **a 27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**” szöveg,
47. [149. § \(1\) bekezdés d\) pont db\) alpontjában a](#) „továbbá egy homlokzatának” szövegrész helyébe a „továbbá **bármely** homlokzatának” szöveg,
48. [149. § \(1\) bekezdés j\) pontjában az](#) „egy főépület létesíthető” szövegrész helyébe az „egy főépület létesíthető – **a 27.§ (7) bekezdés figyelembevételével:**” szöveg,
49. [158. § \(2\) bekezdés i\) pont ib\) alpontjában a](#) „továbbá egy homlokzatának” szövegrész helyébe a „továbbá **bármely** homlokzatának” szöveg,
50. [159. § \(2\) bekezdésében az](#) „oldaltávolsága az épületmagasság fele” szövegrész helyébe az „oldaltávolsága **a megengedett legnagyobb** épületmagasság fele” szöveg,
51. [161. § \(1\) bekezdés e\) pontjában az](#) „oldaltávolsága az épületmagasság fele” szövegrész helyébe az „oldaltávolsága **a megengedett legnagyobb** épületmagasság fele” szöveg,
52. [169. § \(2\) bekezdés c\) pontjában az](#) „azt lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „**azt kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
53. [170. § \(2\) bekezdés nyitó mondatában a](#) „magasság betartása mellett -” szövegrész helyébe a „magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság) betartása mellett -” szöveg,
54. [171. § \(2\) bekezdésében, az](#) „előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „előírása **kifejezetten** lehetővé teszi -” szöveg,
55. [181. § \(2\) bekezdés c\) pontjában az](#) „azt lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „**azt kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
56. [182. § \(2\) bekezdés nyitó mondatában a](#) „magasság betartása mellett -” szövegrész helyébe a „magasság (épületmagasság, vagy párkánymagasság) betartása mellett -” szöveg,
57. [183. § \(2\) bekezdésben az](#) „előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „előírása **kifejezetten** lehetővé teszi -” szöveg,
58. [196. § \(12\) bekezdés b\) pont bb\) alpontjában a](#) „terv lehetővé teszi” szövegrész helyébe a „**terv kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
59. [199. § \(2\) bekezdés nyitó mondatában az](#) „oldal- és hátsó kertben” szövegrész helyébe az „oldal- és hátsó kertben – **ha az építési övezet másként nem rendelkezik –**” szöveg,



60. [199. § \(5\) bekezdés b\) pontjában a](#) „kialakításra legalább a telekre” szövegrész helyébe a „kialakításra **legfeljebb** a telekre” szöveg,
61. [199. § \(7\) bekezdésében a](#) „(7) bekezdés” szövegrész helyébe a „**(8)** bekezdés” szöveg,
62. [209. § \(1\) bekezdésében a](#) „Gksz-2/SZ-7 jelű” szövegrész helyébe a „Gksz-2/SZ-7, **Gksz-2/SZ-8 és Gksz-2/SZ-9** jelű” szöveg,
63. [210. § a\) pont aa\) alpontjában az](#) „energiatermelési,” szövegrész helyébe az „energiatermelési,” szöveg,
64. [213. § \(3\) bekezdés d\) pontjában az](#) „előírása lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „előírása **kifejezetten** lehetővé teszi -” szöveg,
65. [214. § \(2\) bekezdésében a](#) „terv azt külön lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „terv azt **kifejezetten** lehetővé teszi,” szöveg,
66. [225. § \(10\) bekezdésében a](#) „terv azt külön lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „terv azt **kifejezetten** lehetővé teszi,” szöveg,
67. [226. § \(8\) bekezdésében a](#) „terv azt külön lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „terv azt **kifejezetten** lehetővé teszi,” szöveg,
68. [227. § \(6\) bekezdésében a](#) „terv azt külön lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „terv azt **kifejezetten** lehetővé teszi,” szöveg,
69. [228. § \(6\) bekezdésében, \(17\) bekezdés b\) pont bb\) alpontjában a](#) „terv külön lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „terv **azt kifejezetten** lehetővé teszi,” szöveg,
70. [230. § \(5\) bekezdés b\) pont bd\) alpontjában a](#) „terv lehetővé teszi” szövegrész helyébe a „terv **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
71. [233. § \(3\) bekezdés e\) pontjában és \(4\) bekezdés b\) pont bd\) alpontjában a](#) „terv lehetővé teszi” szövegrész helyébe a „terv **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
72. [234. § \(3\) bekezdés b\) pontjában és a \(6\) bekezdés b\) pontjában a](#) „terv lehetővé teszi” szövegrész helyébe az „terv **kifejezetten** lehetővé teszi” szöveg,
73. [243. § \(1\) bekezdés a\) pont ab\) alpontjában a](#) „terv azt külön lehetővé teszi,” szövegrész helyébe a „terv **azt kifejezetten** lehetővé teszi,” szöveg,
74. [248. § \(1\) bekezdés a\) pontjában az](#) „építési hely terepszint alatt,” szövegrész helyébe az „építési helynek a **Szabályozási terven jelölt** terepszint alatt,” szöveg,
75. 19. § (1) bekezdésében, 77. § (1) bekezdésében, a 230. § (3) bekezdés c) pont ca) alpontjában, 250. § (4) bekezdés b) pontjában a „mellet” szövegrész helyébe a „**mellett**” szöveg,
76. [253. § \(15\) bekezdésében a](#) „legfeljebb 0,8 méter” szövegrész helyébe a „legfeljebb **1,0 méter**” szöveg,
77. [256. §-ában a „d\)” pont](#) szövegrész helyébe a „b)” pont szöveg

lép.

72. § Hatályát veszti az ÓBÉSZ

a) 132. § (1) bekezdés d) pontja,

b) 242. § (1) bekezdése.

73. § Ez a rendelet 2023. július 15-én lép hatályba.

74. § A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

