

BUDAPEST, VI. KERÜLET  
T ERÉZVÁROS  
KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
(TÉSZ 2010)

BUDAPEST FŐVÁROS TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..... (.... . ....) SZÁMÚ  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEA BUDAPEST, VI. KERÜLET TERÉZVÁROS  
KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
(TÉSZ 2010)

A Képviselőtestület az Alkotmány 44/A § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

**A Terézvárosi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat – TÉSZ 2010 – és a Szabályozási Terv alkalmazása és hatálya****1.§**

- (1) A rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) területi hatálya a Budapest, VI. kerület Terézváros teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) **Az 1. számú melléklet a Rendeletben alkalmazott fogalmak magyarázatát tartalmazza.**
- (3) **A 2. számú melléklet** térképen tartalmazza:
  - a) az építési övezeteket és övezeteket feltüntető Övezeti tervet, és azok paramétereit,
  - b) az örökségvédelmi lehatárolásokat,
  - c) a kiegészítő előírásokkal érintett egyes területegységek lehatárolását,
  - d) a szabályozási tervet.
- (4) A Terézvárosi Önkormányzat közigazgatási területén a jelen rendeletben nem szabályozott körben, a közterületek használatára, az azokon egyes köztárgyak elhelyezésére és kialakítására, valamint, a növényzet védelmére és a zöldfelületek kialakítására külön önkormányzati rendeletek szabályoznak.

**I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK****Általános örökségvédelmi kötelezettségek és az engedélyezési tervdokumentáció kiegészítő munkarészei****2.§**

- (1) Terézváros területén – „a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülészakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott egyezmény kihirdetéséről” szóló 1985. évi 21. törvényerejű rendelet szellemében, továbbá a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 4. és 5. §-ában meghatározott önkormányzatra háruló kötelezettséget szem előtt tartva, valamint a kulturális és épített örökség helyi védelmére, mint alapvető jelentőségű közérdekre tekintettel – a jövő nemzedékei számára átörökíthető és fenntartható módon kell a világörökség területének és pufferzónájának építészeti örökségét megóvni, kezelni és alakítani, így különösen:
  - a) a településrész kialakult szerkezetét,
  - b) a kialakult építészeti arculatát,
  - c) az összefüggő területen nagy számban fennmaradt, a létesítés időszakának építészeti kultúráját megőrző épületeinek védelmét és
  - d) a kerület jelentős és hagyományosan erős kulturális irányultságának történeti háttérét nyújtó egységességét.

- (2) Az örökségünket képező épített környezet karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége. Ennek elmulasztása esetén a tulajdonos helyrehozatali kötelezettséggel sújtható, mely kötelezettség az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre kerül.
- (3) A település- és utcakép védelme érdekében a jogerős és végrehajtható engedéllyel teljesen elbontandó épület teljes, vagy részleges bontása csak az adott ingatlanra kiadott jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában lehetséges.
- (4) Beépítési kötelezettség vonatkozik:
- a) a Rendelet hatálybalépését követően még be nem épített telkekre, továbbá
  - b) a Rendelet hatálybalépése után a meglévő épület elbontásával üressé váló telkekre:
    - ba) A beépítési kötelezettség az új épület használatbavételi engedélyének jogerőssé válásával teljesül.
    - bb) A beépítési kötelezettség határideje az a) esetben a Rendelet hatálybalépésének napjától, a b) esetben a végrehajtható bontási engedély alapján a bontás megkezdésétől számított öt év.
    - bc) A beépítési kötelezettség megállapításáról a bontást engedélyező döntésben intézkedni kell.
- (5) A (4) bekezdés szerinti telek akkor is be nem építettnek tekintendő, ha a telken ideiglenes épület áll, vagy a beépítettség nem éri el az 5%-ot.
- (6) Az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell:
- a) az épület színterveit is tartalmazó látványtervet, új épület építése és meglévő épület tető- és emeletráépítése, illetve más az épület tömegét lényegesen befolyásoló épületalakítás esetén,
  - b) homlokzat részleges vagy teljes felújítása, újraszínezése esetén a látványterv egyszerűsített színezési tervként is elkészíthető,
  - c) kertkialakítás vagy tetőkert kialakítása, továbbá függőleges zöldfelület beszámítása esetén kertépítészeti tervet,
  - d) műemléki jelentőségű területen a változtatás mértékének megfelelő mélységben értékvédelmi vizsgálati dokumentációt.

## II. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

## A közterületek felszíni kialakítása

## 3.9

- (1) A közterületek, valamint a közhasználat céljára átadott vagy megnyitott területek létesítése vagy kialakításának megváltoztatása csak terv alapján történhet. A helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalása alapján a képviselőtestület által elfogadott Közterület-rendezési Terv (továbbiakban KÖRT) hiányában egyetértési nyilatkozat, tulajdonosi hozzájárulás az Önkormányzat részéről nem adható ki, valamint ingatlanok vagy ingatlanrésznek a közhasználat céljára való átadásáról, megnyitásáról szerződés nem köthető. KÖRT készítése kötelező különösen:
  - a) gyalogosutca, vagy vegyes használatú utca kialakítása,
  - b) közterületi mélygarázs létesítése és ehhez kapcsolódó felszín-rendezés,
  - c) Z keretövezetbe sorolt terület, valamint
  - d) minden egyéb gyalogos, vagy vegyes használatú közterületi felületen:
    - da) az Andrásy út
    - db) a Bajcsy-Zsilinszky út,
    - dc) a Nyugati tér,
    - dd) az Oktogon,
    - de) a Podmaniczky út
    - df) a Teréz körút,területén.
- (2) Járdák és egyéb gyalogosfelületek:
  - a) Gyalogosfelületek burkolása és újraburkolása esetén öntött (helyszíni) beton és egyenmű aszfalt burkolat nem létesíthető.
  - b) A közterületeken bármely, a burkolatot érintő munkálat elvégzése után a teljes járdafelületen helyre kell állítani burkolatot, a KÖRT-ben meghatározott módon. Ennek hiányában elsősorban elemes burkolat, térkő alkalmazásával egyben az akadálymentes járdaszegély kialakítását is el kell végezni, kivéve, ha a burkolat megbontása üzemzavar elhárítás miatt történik.
  - c) A gyalogos- és célforgalmi területeken a gyalogosfelületeket, a gépkocsi-közlekedésre, illetőleg parkolásra kijelölt felületeket egységes terv szerint, eltérő burkolattal kell megvalósítani KÖRT alapján.
  - d) A gyalogos- és célforgalmi területeken, a járdákon kijelölt gépkocsi-várakozóhely kijelölése esetén a visszamaradó gyalogosfelület legalább 1,5 m legyen.
- (3) Az utcai burkolatok átépítése során, a KÖRT alapján legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani, kivéve ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetőleg azokon a szakaszokon, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné. Fák esetében a kiültetés előnyt élvez, ennek ellehetetlenülése esetén elfogadható a planténeres fatelepítés is.
- (4) Új útvonalak kialakításakor, valamint a meglévő főútvonalak átépítésekor, felújításakor a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító út-, vasútépítési technológiákat kell alkalmazni.
- (5) Közterület, vagy közterületet érintő építés, terület alakítás során a már kialakított zöldfelület aránya csak a feltétlenül szükséges mértékben és akkor csökkenthető, ha:
  - a) az nagyobb, mint az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi minimum 1,25-szörös értéke, és
  - b) aránya nem lesz kisebb a zöldfelületi minimum 1,25-szörös értékénél.
- (6) Nem létesíthető a forgalomcsillapítás céljából sebességcsökkentő útburkolati küszöb.

**Egyes közműekkel, közlekedéssel és hirdetésekkel kapcsolatos köztárgyak és műtárgyak****4.5**

- (1) Közművek felszíni műtárgyai:
- a) A közmű felszín feletti műtárgyainak (áramelosztók, fedlapok, stb.) cseréje, vagy új műtárgy létesítése csak a környező építészeti stílushoz alkalmazkodó kialakítással valósítható meg.
  - b) Új transzformátor csak épületen, építményen belül vagy teljes egészében terepszint alatt kialakítva létesíthető. Közterületen transzformátor kizárólag terepszint alatt kialakítva létesíthető.
  - c) A távközlési, híradástechnikai-informatikai és közlekedésszervezési (továbbiakban távközlési) létesítmények számára a gyalogos forgalom számára fenntartott területeken, az érintett szolgáltatók a terepszint alatt közös műtárgyakat és kábelcsatornákat kell létesítsenek. Az útkereszteződéseknél egy járdaszakaszon, a járdafelületen legfeljebb két felszín alatti szekrény (akna) létesíthető abban az esetben, ha a területen jelen Rendelet hatálybalépése előtt már van egy távközlési akna.
  - d) Tömegközlekedési járművek energiaellátását szolgáló felső vezetéken kívül más légvezeték, légkabel nem létesíthető.
  - e) A közterületen nem létesíthető felszín feletti kábelcsatlakozó szekrény, vagy műtárgy.
  - f) Meglévő épület erkélyétől, zárterkélyétől, épületszobrászati elemétől, előtetőtől a közlekedési táblát és jelzőrendszert, a közvilágítás céljára szolgáló oszlopot legalább 1,5 m-re kell elhelyezni.
  - g) A közvilágítási oszlopok és a tömegközlekedés vezeték tartó oszlopai az egyes utcákban végig, a köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek, és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához a KÖRT-ben meghatározottak szerint.
  - h) A telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani.
  - i) A kerület területén csak a környezethez illeszkedő telefonfülkék helyezhetők el, a környezethez nem illeszkedő fülkéket 2012. december 31-ig le kell cserélni.
  - j) Falra szerelt fedett telefon berendezés épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.
- (2) Közlekedéssel kapcsolatos építmények, műtárgyak és táblák:
- a) Tömegközlekedési megállóhoz létesítendő fedett építmények környezetében a jegyárúsító automatát, a személygyűjtőt, a megállót jelző táblát és egyéb, a funkcióhoz köthető vagy amiatt létesítendő köztárgyat a fedett építmény szerkezetével összeszerelten, anyaghasználatával összhangban kell elhelyezni.
  - b) Közterületi kerékpártároló csak:
    - ba) KÖRT alapján,
    - bb) környezetébe illeszkedve és
    - bc) egységes kivitelben létesíthető,
    - bd) járdán csak akkor helyezhető el, ha a kerékpárok tárolása során visszamaradó gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 m.
  - c) A járdavédelemre szolgáló oszlopsor, kőbaba stb. egy-egy utcaszakaszon egységes kivitelű legyen.
  - d) Parkolóautomata csak a berendezési sávban helyezhető el.
- (3) Közterületen a köztárgyak közül önálló reklámhordozókat elhelyezni – a kör alaprajzú hagyományos hirdetőoszlopok kivételével – nem lehet. A hirdetőoszlopok csak a Teréz körút, a Bajcsy Zsilinszky út, az Andrássy út, a Podmaniczky utca, a Váci út, a Dózsa György út, a Lehel út mentén, valamint és Nagymező utca kiszélesedő szakaszán, legalább 100–100 m-es távolság megtartásával helyezhetők el egymástól.

**Közterületen elhelyezhető épületek, építmények, teraszok****5.§**

- (1) A jelen paragrafus szerint a közterületen elhelyezhető épületek, építmények, teraszok csak KÖRT alapján létesíthetők és helyezhetők el.
- (2) Közterületen és közhasználat céljára megnyitott területen – eltérő rendelkezés hiányában – általánosan elhelyezhető a jelen Rendeletben foglaltak együttes figyelembevételével:
  - a) köztárgy,
  - b) zenepavilon,
  - c) közterületi pavilon sajtótermékek, továbbá virág árusítására,
  - d) a tereptől, burkolattól el nem emelt vendéglátó terasz,
  - e) nyilvános illemhely, továbbá
  - f) a térfelszíni parkolást csökkentő, vagy kiváltó mélygarázs,
  - g) terepszint alatti folyosó (gépkocsiközlekedésre és /vagy gyalogos közlekedés céljára),
  - h) épület alól kinyúló kizárólag parkolási célú pincszint.
- (3) Kizárólag Z keretövezetben és csak ideiglenes jelleggel – évente és egyhuzamban legfeljebb 180 napig fennállóan – helyezhetők el az építmények közül a következők:
  - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad,
  - b) színpadi tető,
  - c) lelátó.
- (4) A közterületi pavilon virágárusítás, újságárusítás céljára létesíthető, melynek:
  - a) nem átlátszó üvegezésszerű határoló felületei ne haladják meg az egyes homlokzatfelületek 1/3-át és,
  - b) nem közterületen álló épülettel sem szerkezetileg, sem a használat szempontjából ne legyenek egybeépítve.
- (5) Vendéglátó terasz elhelyezése:
  - a) közterületi *járdán*, illetve *vegyes használatú* út elkülönített *gyalogos felületén* akkor létesíthető, ha a visszamaradó gyalogos járófelület szélessége:
    - aa) legalább 3,0 m, és
    - ab) nem kisebb, mint a teljes járófelület fele;
  - b) *gyalogosövezetben* csak akkor létesíthető, ha a visszamaradó akadálytalan gyalogosfelület az érintett közterület, vagy közhasználat célját szolgáló terület szélességének legalább 2/3-a, de legalább 5,0 m, mely járófelületet a kétoldali, egymással szemközti teraszok kialakításánál is biztosítani kell;
  - c) passzázs területén akkor létesíthető, ha a visszamaradó járószélességi mérete legalább 3,0 m;
  - d) a vendéglátó terasz homlokzattal párhuzamos hosszmérete nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének mértékét, a kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatportáljainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése figyelembevételével;
  - e) szomszédos, vagy más épület elé csak kivételesen, és csak akkor telepíthető:
    - ea) ha a szomszédos épület földszinti rendeltetési egységeinek akadálytalan megközelítése biztosított, és
    - eb) a szomszédos ingatlan tulajdonosa vagy tulajdonközössége ehhez tulajdonosi hozzájárulását adta, és
    - ec) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja;
  - f) magasföldszinti, közvetlenül érintett lakás elé csak akkor telepíthető, ha annak tulajdonosa ahhoz hozzájárulását adta;
  - g) az a) – c) pontban előírtaktól eltérő értékek KÖRT alapján meghatározhatóak.
- (6) Vendéglátó terasz kialakítása:
  - a) üvegezett, zárt módon nem létesíthető, kizárólag üveg szélvédő elemekkel védhető, és az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, mobil ernyőkkel fedhető le;
  - b) a vendéglátó terasz árnyékoló berendezése(i) legyen(ek) összhangban az épület homlokzati kialakításával és színvilágával, valamint az épített környezettel;
  - c) a vendéglátó teraszon asztal, szék, napernyő, világító, vagy fűtőberendezés, fogas és virágtartó helyezhető el, bármely más berendezési tárgy teraszon való elhelyezése csak a közterület tulajdonosának külön hozzájárulása alapján lehetséges;

- d) évente és egyhuzamban legfeljebb egyszeri alkalommal, legfeljebb 180 napig, ideiglenes jelleggel a vendéglátó terasz téliesítése megengedett, ha:
- da) a téliesítés önálló építményszerkezettel, az épülettől független, ahhoz nem rögzített módon történik;
  - db) a da) pont szerinti építmény – mint önálló szerkezeti egység – kizárólag fogyasztótér kialakítására tervezett, megfelelőségi tanúsítvánnyal, illetve jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezettel bír;
  - dc) ha minden függőleges határoló felületének legalább 75%-a üvegezett, vagy átlátható módon kerül kialakításra;
  - dd) ha a térhatároló eleme(i) az utcakép szempontjából meghatározó épületszobrászati elemet nem takar el;
  - de) az építmény kizárólag a közvetlen vendég–kiszolgálást szolgálja, és
  - df) konyhaüzemet, pultot, bármilyen tárolási célt a fogyasztótéren túl nem foglal magába.
- (7) Nyilvános illemhely:
- a) terepszint felett: legfeljebb összesen 2 egységet magába foglalóan létesíthető, kizárólag KÖRT-ben meghatározott helyeken és kialakításban;
  - b) terepszint alatt: méret- és egységsszám korlátozás nélkül, a beépíthetőségi előírások betartása mellett és a prognosztizált igényekhez rendelt méretekkel, szigorúan csak illemhelyi szolgáltatások nyújtására létesíthető;
  - c) közterületi mélygarázs építésénél legalább 2-2 elkülönített nemű nyilvános illemhely létesítése kötelező.

**III. A VÁROSKÉP ÖRÖKSÉGVÉDELMI SZEMPONTÚ ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*****Az épületek homlokzatainak kialakítása, különös tekintettel a műemléki jelentőségű területekre és a védett épületekre*****6.§**

- (1) Az épület közterületről látható homlokzatának színezése:
  - a) az épület egésze rendeltetésének megváltoztatásánál, homlokzatának felújításánál a közterületről látható homlokzat egészét kell át- vagy újraszínezni, beleértve az épület tűzfalát is. Az át- vagy újraszínezés csak a látványterv részeként engedélyezett, színes színezési terv, vagy színterv alapján végezhető el;
  - b) részleges színezés csak a földszinti kirakatportálok cseréje, átalakítása, az életveszély elhárítása, a homlokzat egyes részeinek erős rongálódása esetén, illetőleg egyéb szükséges javítások során, a földszint vízszintes tagolásának megfelelő módon történhet, ugyancsak a látványterv részeként engedélyezett, a homlokzat egészére vonatkozó színezési terv alapján;
  - c) védett épület át- és újraszínezése dokumentált falkutatást követően, engedélyezett színterv birtokában is csak előzetesen elkészített és igazoltan elfogadott mintafestés birtokában lehetséges.
- (2) Az épület homlokzatát érintő átalakításnál, illetőleg a meglévő – 1950 előtt épült, vagy azelőtt átépített – épület teljes körű vagy részleges felújításánál:
  - a) az eredeti homlokzatkialakítás megtartandó, illetőleg az eredeti tervek szerint helyreállítandó,
  - b) az eredeti épületdíz, épületrészlet megtartandó, vagy helyreállítandó,
  - c) a nyílászárók cseréje az eredetivel azonos módon, egységes kialakítással és anyaghasználattal, vagy az épület egészére vonatkozó egységes új koncepció alapján történhet,
  - d) a homlokzaton lévő használaton kívüli korábbi tartót, kábelt, antennát, reklámtartó szerkezetet, általában minden egyéb nem az épület homlokzati architektúrájához kapcsolódó elemet el kell távolítani,
  - e) a homlokzatra szerelt és használatban lévő kábeleket, vezetékeket falba kell süllyeszteni, továbbá az
  - f) e Rendelet szerint szabálytalan állapotokat meg kell szüntetni,
  - g) védett épület esetén:
    - ga) az épület külső megjelenését érintő beavatkozás csak az épület megkutatott eredeti terveit alapján, azok felhasználásával végezhető el;
    - gb) a helyreállítást lehetőség szerint az eredeti megjelenésnek megfelelően kell elvégezni;
    - gc) nyílászárók cseréje, felújítása esetén az épület eredeti – ennek hiányában a környezetéhez illeszkedő meglévő – nyílászáróival megegyező formák, osztások, anyaghasználatok és színek alkalmazhatók. Kizárólag műanyag nyílászárót és összetett műanyag tok- és szárnyelemeket felhasználó nyílászáró látszó műanyagfelülettel nem alkalmazható.
- (3) Teljes épület-felújítás esetén az épület tűzfalainak felújítását is el kell végezni.
- (4) A homlokzatot, vagy tűzfalat érintő felújítás engedélyezett tervek szerinti elvégzését az egyes rendeltetési egységek, illetőleg a szomszéd ingatlanok tulajdonosai túrni kötelesek.
- (5) Tűzfalat érintő felújítás esetén a tűzfalra már felfuttatott növényzetet károsodás nem érheti, ezért annak védelméről gondoskodni kell.
- (6) Épület külső megjelenését érintő beavatkozást az eredeti építési tervek hiányában az épület stílusjegyeihez és környezetéhez alkalmazkodva, az eredeti állapot megkutatásával kell elvégezni úgy, hogy törekedni kell a korábbi homlokzat – különösen az utólag átalakított kirakatportálok – eredeti állapotot tükröző visszaállítására.
- (7) Védett épület esetében az eredeti tervek felhasználásának módját, a korábbi helyreállítási hibák korrekciójának mértékét, módját a tervtanács állásfoglalása alapján az építési hatóság meghatározhatja.
- (8) Új épület létesítése, illetőleg meglévő épületek felújítása során a földszinti homlokzatsávot a zártsorú beépítésű területeken anti-grafiti bevonattal kell ellátni.
- (9) Összevonással létrejött telek esetén vizsgálni szükséges és a vizsgálati eredménytől függően meg kell jeleníteni a korábbi telekosztást az épület homlokzati tagolásával.

- (10) Teljes egészében 1950 előtt épült, vagy 1950 előtti, eredeti állapotába visszaállított épületek tetőtere a következő feltételek mellett, akkor is beépíthető, ha az épület szintterületi mutatója az adott építési övezetben megengedett szintterületet eleve meghaladja, vagy a tetőtér beépítésével lépi azt túl:
- a szintterületi mutató nem haladhatja meg a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határértéket,
  - az eredeti teljes tetősík függőleges vetületének legfeljebb 15 %-a változtatható meg a 12.§-ban szabályozott magassági rendelkezések figyelembevételével úgy, hogy
    - az utcai tetősíkon a tetősíkra ráépített tetőfelépítmények kizárólag nyílászárók és teraszok elhelyezését szolgálhatják,
    - nem haladhatják meg az utca felőli tetősíkok függőleges vetületének 15 %-át sem.

**Cégér, cégtábla, cégfelirat, hirdetés****7.§**

- (1) Jelen rendelet alkalmazása során:
- Cégér, cégtábla, cégfelirat: az épület, építmény, helyiség (csoport) rendeltetésére, jellemzésére, tulajdonosára utaló, azt megjelenítő, a homlokzaton síkban vagy konzolosan elhelyezett, közterületről látható feliratos, rajzos vagy figurális épülettartozék.
  - Fényreklám: fény- illetve világítástechnikai eszköz révén tájékoztató reklámberendezés, hirdetés.
  - Vonalszerű fényreklám: a reklám befoglaló felületének legalább 50%-ában áttört fényreklám, hirdetés.
  - Tetőreklám: az épület tetőzetére szerelt reklámberendezés.
  - Reklámhordozó szerkezet: melyre a b)–d) pontok szerinti reklámfelület felszerelésre kerül.
- (2) A közterületről látható homlokzaton – a tetőzetet is beleértve –, vagy a homlokzat elé helyezve, illetve elő-és oldalkertben, továbbá közterületen nem lehet hirdetési- és reklámcélú szerkezetet elhelyezni, kivéve a (6) bekezdésben a tetőreklámok elhelyezésére kijelölt területek épületein, illetve
- a kulturális rendezvényt,
  - a műsort,
  - a kiállítást,
  - a városi rendezvényt
- hirdető plakátot, hirdetőtáblát, molinót és egyéb reklámberendezést a mozik, színházak, múzeumok és galériák, valamint a kulturális és oktatási intézmények épületein, illetve az ilyen rendeltetési egységet is tartalmazó épületeken, azok elő- és oldalkertjében, továbbá közterületen az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezéseken.
- (3) Cégér, cégtábla, illetőleg cégfelirat elhelyezésének lehetősége:
- épületen csak olyan cégér, cégtábla illetőleg cégfelirat helyezhető el, mely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg az abban folytatott tevékenységére vonatkozik;
  - a megvilágítást szolgáló elektromos vezeték csak a berendezésen belül és rejtetten helyezhető el, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában nem vezethető.
- (4) Falsíkkal párhuzamos cégér, cégtábla, illetőleg cégfelirat elhelyezése során:
- a homlokzati falsíkon, vagy azzal párhuzamosan a kirakatportál szerkezetén kívül csak önálló betűkből álló, szerelt vagy festett cégér, cégfelirat helyezhető el;
  - a homlokzati falsíkkal párhuzamos táblaszerű cégér kizárólag a kirakatportál felületén létesülhet,
  - az a) és b) pont szerinti kialakítás szervesen illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival;
  - falra festett cégér, cégfelirat és nem kereskedelmi reklám tartalmú falfestés méretkorlátozás nélkül létesíthető, melynek tartalmát és színezését a műemléki jelentőségű területen az engedélykérelem mellékleteként benyújtott színes látványtervben (színezési tervben) kell meghatározni.
- (5) A falsíkra merőleges cégér, cégtábla, illetőleg cégfelirat
- legfeljebb a földszinti és kivételesen az első emelet szintmagasságában helyezhető el úgy, hogy a felső emeleti szintek, és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja;
  - mérete nem lehet nagyobb:

- ba) egyoldali felülete 1,0 m<sup>2</sup>-nél, textil-jellegű cégér (molinó) esetén 3,0 m<sup>2</sup>-nél,
  - bb) a homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél,
  - bc) szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél;
  - c) utcai homlokzattal nem rendelkező üzletek egy cégéren való felsorolása, valamint üzletközpontok, szállodák, illetőleg kulturális rendeltetési egységek cégéreinek elhelyezése esetén a b) pont 1. szerinti cégér-méret legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup>-ig növelhető.
  - d) Kizárólag kulturális intézményre, szolgáltatóra (pl. színház, múzeum, filmszínház, stb.) vagy kulturális szolgáltatásra (pl. kiállítások, egyéb kulturális rendezvények, stb.) figyelmet felhívó, falsíkra merőleges, nem tábla jellegű kialakítású cégér, felirat méretkorlátozás nélkül, de környezetébe illően helyezhető el.
- (6) Tetőreklám elhelyezésére kijelölt területek:
- a) Dózsa György út,
  - b) Nyugati tér,
  - c) Oktogon tér,
  - d) Podmaniczky utca,
  - e) Teréz körút.
- A tetőreklámot kialakítani csak áttört fényreklámként lehet. A tetőreklám megszűnése esetén annak tartószerkezetét a tetőzetről maradéktalanul el kell távolítani.
- (7) Nem létesíthető vakító fénnel vagy kápráztatással járó fényreklám, vagy bármilyen díszkivilágítás, egyéb reklámhordozó.
- (8) A fenti rendelkezéseket meglévő cégér, cégtábla, cégfelirat valamint az egyéb hirdetési és reklámfelület meglévő reklámhordozó szerkezeten való cseréje esetén is alkalmazni kell, beleértve a felület bármilyen megváltoztatásával járó cserét, módosítást is. Csere esetén a jelen rendelkezésektől eltérő befoglaló méretű tartószerkezet szabályosra való cseréjéről gondoskodni kell.

## *Kirakatportál, kirakatszekrény*

### **8.5**

- (1) Kirakatportál:
- a) Meglévő kirakat átalakításánál vagy cseréjénél az épület eredeti építészeti kialakításától eltérő kirakatportálokat az eredeti tervek alapján, vagy az eredeti nyílások geometriai méreteinek figyelembevételével kell helyreállítani.
  - b) Ahol kirakatok nyílásait, illetve a földszinti homlokzati nyílásokat az eredeti architektúrától eltérően az épület tartószerkezetének átalakításával megváltoztatták, ott a megváltoztatott nyílások megtarthatók, de a kirakatok kialakítása összhangban kell legyen az épület homlokzati nyílásaival. Védett épület esetében az eredeti portál visszaállításától eltekinteni csak nyomós szerkezeti okból, vagy a későbbi egységes és esztétikai alapokon is elfogadható portál-kialakítás megőrzése érdekében lehet.
  - c) A kirakatportál üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal, szerkezettel – fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel, vagy más dekorációs felülettel, illetve rávetítéssel – takarni nem szabad. Nem átlátszó fólia dekorációként legfeljebb az üvegfelület 30%-án alkalmazható.
  - d) A kirakatportál külső térelhatároló felületein (beleértve az üvegfelületeket is) reklám, hirdetés nem helyezhető el, beleértve a használaton kívüli, illetve átépítés alatt álló üzlethelyiség kirakatportálját is.
  - e) Homokfúvott, matt, átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.
  - f) Az üzletportált védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki.
  - g) A kirakatportál biztonsági rácsának elhelyezését és kialakításának módját a kirakatportállal együtt kell megtervezni és megvalósítani;
    - ga) biztonsági rácsot a kirakatportál üvegfelületén belül kell felszerelni;
    - gb) a földszintről nyíló egyes rendeltetési egységek közterület felőli bejáratainak biztonsági rácsait elsősorban a bejárat belső síkján belül kell elhelyezni.
  - h) A kirakatportál árnyékoló szerkezetét új kirakatportál létesítése esetén, a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtve kell felszerelni.

- (2) Kirakatszekrény:
- Kirakatszekrény a homlokzatok közterület felőli falfelületén, az előkert kerítésén, illetve az előkertben nem helyezhető el.
  - Az épület kapualjában, belső udvari homlokzatán, passzázsban, falra, vagy fal elé kirakatszekrényt (vitrint) csak egységes terv alapján és akkor szabad elhelyezni, ha annak mérete és szerkezeti kialakítása az épület falzatának építészeti részletképzését, eredeti vagy felújított mintázott falfestését és falfestményeit, művészi felületképzését (gipszstukkó, dombormű, faragvány stb.) nem takarja el, illetőleg azt figyelembe veszi.

### ***A homlokzaton elhelyezhető egyéb technikai berendezések örökségvédelemmel összefüggő rendelkezései***

#### ***9.5***

- Épület homlokzatán semmiféle vezeték (kábel, csővezeték) a falsíkon kívül vezetni nem lehet.
- Az épület közterület felőli homlokzatán – beleértve a közterületekről látható tetőzetet is:
  - gázüzemű égéstermék homlokzati kivezetése, távközlési eszköz, bármely épület-gépészeti, légkezelő- illetve –kondicionáló berendezés kültéri (külső) egysége látható, valamint környezetébe nem illeszkedő módon nem létesíthető;
  - tetősíkonként vizsgálva a napkollektorok összesített szerelt hossza nem haladhatja meg a 10,0 m-t és együttes felülete sem lehet nagyobb 100,0 m<sup>2</sup>-nél. Az Andrássy úton, az Oktogonon és a Kodály körönd melletti ingatlanokon napkollektor a közterület felőli tetőzetten nem létesíthető;
  - árúsító automata, berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el;
  - bankomat berendezés csak a kirakatportálba szerelten, vagy – kizárólag új épületnél – a falsíkba építetten létesíthető;
  - A név és címtáblákat, illetve a kaputelefonokat kapuzatonként egységes kialakítással kell elhelyezni.
- Az épület közterület felől nem látható homlokzatán:
  - a gáznemű égéstermék homlokzati kivezetőjének elhelyezésénél a vonatkozó szakági előírásokon túl igazodni kell a meglévő, illetve a tervezett nyílászárók tengelyéhez, és figyelembe kell venni az épület homlokzati részletképzéseinek elhelyezkedését és rendszerét;
  - a nyílászáró alatti parapetfalban gáznemű égéstermék homlokzati kivezetőjének elhelyezése nem engedhető meg, amennyiben az a meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó, falfestmény, mozaik megszüntetését, roncsolását eredményezné, eredeti szimmetriáját negatívan befolyásolná;
  - védett épületen gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése nem létesíthető a belső udvari homlokzatokon sem;
  - mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést, helyiség hűtésére, illetőleg fűtésére szolgáló berendezést és annak tartozékait (hőcserélő, klímaberendezés) valamint távközlési és telekommunikációs eszközt elhelyezni csak rejtetten szabad. Helyiség hűtésére, illetőleg fűtésére szolgáló berendezés kifolyója a homlokzaton kívülre egyáltalán nem vezethető.
- Épület átalakítása, helyreállítása, rendeltetésének megváltoztatása estén a közterületről is látható távközlési eszköz, tetőfelépítmény, egyéb épületgépészeti berendezés, ezen belül különösen parapetes kialakítású gázkészülék égéstermék kivezetője vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége eltávolítandó, vagy esztétikailag nem kifogásolható módon átalakítandó.
- Új épület csak központi klímaberendezéssel látható el, kivéve a lakó illetve vegyes használatú, több lakást is tartalmazó épületet, mely esetben az építészeti műszaki tervnek az utólagos klímaberendezés elhelyezési módjára egységesen alkalmazandó tervjavaslatot kell tartalmaznia, melynek alapján az egyes rendeltetési egységekhez tartozó klímaberendezések kültéri egységei kötelezően takart módon és egységes kialakítással helyezhetőek el.

**Kerítés létesítése****10.5**

A kerület közigazgatási területén

- a) bármely telket, telekrészt a közterülettől, vagy közforgalom céljára megnyitott telektől, telekrésztől, valamint
- b) közterületnek, vagy közforgalom céljára megnyitott teleknek, a telek többi részétől

elválasztó terület elhatárolásaként tömör kerítés nem létesíthető. Az áttört kerítés legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.

***A személygépkocsik elhelyezésére, az üzemanyagöltő állomásokra és az akadálymentesítésre vonatkozó általános rendelkezések*****11.5**

- (1) Mélygarázs több, egymás melletti telken a terepszint alatt egybenyitottan is kialakítható amennyiben a tűz- és vagyonvédelmi szempontok megoldásra kerülnek.
- (2) Sétálóutcaként kialakított, illetve a szabályozási terven gyalogosövezetként tervezett közterület gyalogos forgalom számára fenntartott részéről parkolóház, vagy 20 férőhelynél nagyobb kapacitású mélygarázs megközelítése nem megengedett.
- (3) 100%-os beépítéssel parkolóház az L1, VK, és I keretövezet területén, az adott építési övezet előírásainak betartása mellett is – csak akkor helyezhető el, ha:
  - a) a szabályozási terven elvárt, vagy irányadó zöldfolt nem került feltüntetésre,
  - b) a telek – a közterületi határaitól eltekintve – tűzfalakkal határolt,
  - c) a telek előtti közterület legalább 12 m széles,
  - d) a parkolóház szellőztetését is szolgáló szabad nyílása a szomszédos épület nyílászárójától legalább 3,0 m-es távolságban van..
- (4) Közhasznú, illetőleg közforgalmi célú parkolóférőhelyeket is magába foglaló épület elhelyezése esetén, a közcélú parkolók területe nem számítandó be a bruttó szintterület mértékébe. Ezekben a parkolóférőhelyeken túlmenően az épület rendeltetési egységeire számított parkolóférőhelyeket is biztosítani kell.
- (5) Parkolóház (nem mélygarázs) kizárólag csak L1, VK, I és KL-VA övezetben – az ott felsorolt korlátozó előírások mellett – helyezhető el a következő feltételekkel:
  - a) 100%-ban minden szinten beépíthető, amennyiben azt a szomszédos épületek lehetővé teszik,
  - b) a terepszint feletti szintekre vonatkozó szintterületi mutatója nem lehet több 12-nél,
  - c) a parkolást szolgáló pinceszintek a szintterületi mutató számításánál figyelmen kívül hagyhatók,
  - d) egyéb épületfunkciókat is kialakítva: a legfeljebb 6 hagyományos parkolószint (rámás vagy liftes rendszerű), illetve 10 gépi parkolószint bruttó szintterülete figyelmen kívül hagyható.
- (6) Üzemanyagöltő állomás csak a KL-KT övezet menti parkolóházban létesíthető, önálló üzemanyagöltő állomást a kerület területén elhelyezni nem szabad.
- (7) Új épület elhelyezése esetén, a telken belüli parkolást teljes egészében épületen belül vagy önálló terepszint alatti építményben kell megoldani. Közterület felől sorgarázs, valamint közterülettel határos, vagy közterületről látható teremgarázs – kivéve, ha annak az üzemeltetéshez szükséges helyiségei kapnak helyet a közterület felől – nem létesíthető.
- (8) Közterület alatt mélygarázs – külön előírás hiányában – a közterület bármely arra alkalmas részén létesíthető a közműszolgáltatók hozzájárulásával.
- (9) Mélygarázs létesítése érdekében a kerület közterületein fát kivágni csak akkor szabad, ha:
  - a) azt valamely adott közösségi célt kiszolgáló, vagy középület parkolási igényeinek kielégítése,
  - b) közterületi parkolás megszüntetése vagy csökkentéseigényli vagy indokolja és a faegyed(ek) megtartása a műszakilag észszerű létesítést nem teszi lehetővé. A kivágott fák visszapotlásának módjáról és mértékéről előre rendelkezni kell.

- (10) Az alábbi feltételek teljesülése esetén meglévő építmény akadálymentessé tétele akadálymentes közlekedésre alkalmas személyfelvonó létesítésével akkor is megengedett, ha a meglévő építmény a megengedett legnagyobb beépítés, illetve megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértékét már meghaladja, és/vagy a személyfelvonó létesítés miatt azok bármelyike – részben, vagy egészében – túllépésre kerül:
- a) Az épület vagy épületrész valamennyi önálló rendeltetési egysége akadálymentesen megközelíthető legyen szabad térből vagy az építmény közös használatú közlekedőjéből.
  - b) Akadálymentes használat céljára az épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet, teret, helyiséget úgy kell meg- illetve áttervezni és megvalósítani, hogy az a fogyatékkal élő személyek számára is a rendeltetésének megfelelően használható legyen. Ennek megfelelően kell kialakítani az építmény megközelítését, főbejáratát, vagy legalább egy bejáratát, közlekedőit, a használt terek méreteit, részletmegoldásait, a beépített szerkezeteket és a berendezési, felszerelési tárgyakat. Akadálymentes használhatósághoz olyan jelző-információs rendszert kell biztosítani, amely a mozgáskorlátozott, a látás- és a halláskárosodott személyeket segíti az építmények használatában.
  - c) A személyfelvonó létesítéséhez csak a feltétlenül szükséges, legkisebb terület kerülhet felhasználásra.
- (11) A közterületek, valamint a közhasználat céljára átadott vagy megnyitott területek kialakítása során már a KÖRT-ben gondoskodni szükséges a teljes körű akadály-mentesítés megoldásáról, a fogyatékkal élők egyenjogúságának, megfelelő élet-minőségének biztosítása érdekében.

## IV. A ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

## Az épület magassági méreteinek meghatározása

## 12.§

- (1) Az épület magassági méretezésénél figyelembe kell venni:
  - a) a szabályozási terven rögzített utcai beépítés megengedett legnagyobb magasságát (a továbbiakban : **UBM**), és
  - b) a szabályozási terven rögzített utcai homlokzat megengedett legnagyobb magasságát (a továbbiakban **UHM**): és
  - c) az épület megengedett legmagasabb pontját meghatározó sík magasságát (a továbbiakban: **ÉLP=UBM+6,0 m**), valamint
  - d) az építési övezetben a telekre meghatározott építménymagasságot.
- (2) Az utcai járdaszinttől mérten az épület legmagasabb pontja nem nyúlhat túl az **UBM+6,0 m**-es értékben meghatározott vízszintes sík (**ÉLP**) fölé. A tetőfelépítmény túlnyúlása legfeljebb 3,0 m lehet.
- (3) Sarok telek esetében: a saroktól számított 6,0–6,0 m-es sávban az **UBM**, az **ÉLP** és az **UHM** értéke 4,5 m-rel magasabb. Ez esetben az **UHM** értékét a 6,0 –6,0 m-es sávban a homlokzat többi részétől függetlenül kell számítani.
- (4) Ahol a szabályozási tervlap nem határozza meg az **UHM** értékét, ott az utcai beépítés vonalától számított 17 m-es sávban a meglévő épületszerkezetek magassági pontjai legfeljebb helyreállítási, vagy felújítási célból, és műszakilag indokolt esetben az alábbiak szerint változhatnak:
  - a) a párkány magassága legfeljebb 0,5 m-rel lehet magasabb a meglévőnél,
  - b) a gerinc magassága legfeljebb 1,0 m-rel lehet magasabb a meglévőnél,Az épület eredeti építési terve szerinti szerkezeti magasság, vagy hajlásszög visszaépíthető akkor is, ha az a)-b) pontban meghatározottnál nagyobb.

## Az építési helyre, az udvarméretre és a homlokzatok közötti távolságokra vonatkozó rendelkezések

## 13.§

- (1) A területen a zárt sorú beépítési módú építési hely határvonalai – ahol a szabályozási terven határvonallal, vagy építési hely lehatárolással külön nem került rögzítésre – azonosak a telek határvonalaival.
- (2) Épületek között csak a szabályozási terven meghatározott helyen szabad létesíteni.
- (3) Közterület felől **nyitott udvar és az épület hátralejtése**:
  - a) legalább 7,5 m-es padlószint magasság felett alakítható ki, de
  - b) nem létesíthető:
    - ba) az Andrássy út,
    - bb) a Bajcsy-Zsilinszky út, és
    - bc) a Teréz körút mentén.
  - c) 7,5 m-es padlószint alatti nyitott udvar, valamint épület hátralejtés csak szabályozási tervben meghatározott helyen létesíthető.
- (4) **A legkisebb udvarméret (a továbbiakban: UM):**
  - a) közbenső teleknél általános esetben minden irányban  $2/3 \times \text{ÉLP}$ ,
  - b) legfeljebb 12 m-re csökkentett udvarméret (**UM<sub>csökkentett</sub>**) alkalmazható:
    - ba) ha a nem utcai épületszárny ténylegesen létrejövő legmagasabb pontja (**ÉLP<sub>TÉNYLEGES</sub>**) legfeljebb a csökkentett udvarméret 1,5 szerese (**ÉLP<sub>TÉNYLEGES</sub> = 1,5 x UM<sub>CSÖKKENTETT</sub>**), és
    - bb) a telek szélessége 18–26 m közötti, vagy az épületszárny a szomszédos egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

- c) saroktelek esetén – amennyiben az a) pont szerinti udvarméret a telek méretei miatt nem biztosítható –, az udvar legkisebb mérete legalább 4,0 m és az épület mélysége max 12 m, kivéve, ahol a szabályozási tervlap az építési hely terepszint felett beépíthető részét másként határozza meg,
  - d) 27 m-es, vagy annál kisebb mélységű közbenső telek esetén a telekmélység irányában az előírt minimális udvarméretet nem kell tartani, de az udvarméret mértékét elvi engedélyben kell tisztázni.
- (5) Ha a szomszédos telken lévő épület homlokzata a beépítendő telek felé tekint:
- a) a homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telkekre vonatkozó magasabbik ÉLP-ből számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett;
  - b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető –, ha
    - ba) az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfal volt, és
    - bb) a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m, és
    - bc) a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a rá merőlegesen mért szomszédos udvarméret 1,5-szerese. (ÉLP TÉNYLEGES  $\leq 1,5 \times UM$  SZOMSZÉD).
- (6) A beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlanok építési helyét a szabályozási terv az általános szabályoktól eltérően külön rögzíti, mely esetben:
- a) a bármely irányú udvarméretet,
  - b) a szemközti homlokzatoktól való távolságot,
  - c) valamint a zöldfelületekre vonatkozó előírásokat
- nem kell betartani, de az eltérés mértékét elvi engedélyben kell tisztázni.

### **Zöldfelületi minimum és a zöldfoltok előírásai a zárt sorú beépítés esetén**

#### **14.5**

- (1) **A szabályozási terven jelölt** zöldfelület-kialakítás elsődleges helyeként meghatározott terület (a továbbiakban: „elvárt zöldfolt”) az előírt legkisebb zöldfelület elhelyezésének elsődleges helye. E helykijelöléstől eltérni csak a (2) és (4) bekezdés figyelembevételével lehet.
- (2) **Új épület létesítése esetén az „elvárt zöldfolt”** területén kell biztosítani az övezetben előírt legkisebb zöldfelületet. Amennyiben a lehatároláson belül nem teljesíthető a zöldfelület előírt legkisebb területe, úgy a további szükséges zöldfelületet a **zöldfelületi kialakítás másodlagos helyeként** meghatározott területen („irányadó zöldfolt”) belül kell megvalósítani.
- (3) Az elvárt zöldfoltot érintő építés során:
- a) meglévő épület bővítése esetén a létesíthető szintterületi mutató 0,5-tel csökkentett értékét kell figyelembe venni;
  - b) új épület elhelyezése esetén, amennyiben a jelölt zöldfolt területébe a kötelező zöldfelület létesítése mellett terepszint feletti épületrész is elhelyezésre kerül, úgy a megengedett szintterületi mutató 0,5-tel csökkentett értékét kell figyelembe venni.
- (4) A övezetben előírt telek legkisebb zöldfelülete:
- a) a növényzettel telepített teljesértékű zöldfelületének, (ahol a termőtalaj és az altalaj között épített szerkezet, vagy egyéb réteg nem helyezkedik el) és
  - b) a tetőkertek zöldfelületének, továbbá
  - c) a homlokzat zöldfelületének
- beszámítható része, illetőleg ezek összege, melynek számítása során a beszámított homlokzati zöldfelület nem haladhatja meg az összes zöldfelület 25 %-át.
- (5) Az előírt zöldfelület legalább felét olyan növényzettel telepített zöldfelület alkossa, ahol a termőtalaj és az altalaj között épített szerkezet, vagy egyéb réteg nem helyezkedik el, vagy legalább 2,0 m földtakarású tetőkertként van kialakítva.
- (6) Az egybefüggő, legkisebb szélességében a 2,0 m-t elérő és legalább 10 m<sup>2</sup>-t elérő tetőkerti zöldfelület az alábbiak szerint vehető figyelembe a zöldfelület számításnál:

15 cm-t elérő, de 30 cm-nél kevesebb termőréteg	egyszintes, gyepvel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20%
30 cm-t elérő, de 80 cm-nél kevesebb termőréteg	kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40%
80 cm-t elérő, de 200 cm-nél kevesebb termőréteg	háromszintes, gyp-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	55%
200 cm, vagy annál vastagabb termőréteg	lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	100%

- (7) A befuttatni tervezett homlokzat területének legfeljebb 10%-a számítható be a zöldfelületbe a homlokzat 6,0 m-es magasságáig, az elsőtől az utolsó kúszó-kapaszkodó növény telepítési helyéig, amennyiben a kúszó-kapaszkodó növények telepítési távolsága legfeljebb 2,0 m.

### Udvar aláépítése, beépítése, lefedése

#### 15.§

- (1) Az udvar területe alatt:
- önálló terepszint alatti építmény,
  - a beépítés mértékébe nem beszámító építményrész
- létesíthető a szabályozási terv hátsókerti rendelkezései figyelembevételével.
- (2) Udvar területe egy épületszinttel beépíthető a terepszint felett, ha:
- az udvart a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
  - a szomszédos telek udvara is egyidejűleg beépítésre kerül, illetőleg már került, vagy
  - ehhez a szomszédos, be nem épült udvar ingatlanának tulajdonosa hozzájárulását adta,
  - és lakás az újonnan létesülő zárófödém síkja alatt nem helyezkedik el.
- (3) Udvar üvegezett vagy egyéb átlátszó szerkezettel való lefedése megengedett, ha:
- a lefedés alá nyíló szinteken lakás rendeltetésű egység nem helyezkedik el,
  - az udvaron meglévő, megőrzésre érdemes fa vagy fásszárú növényzet nem található, illetőleg annak megfelelő megtartása és védelme biztosítható,
  - az épület udvari homlokzati architektúrája azt lehetővé teszi és nem jár építészeti érték (burkolat, épületdísz, karakteres építészeti elem) megsemmisülésével.

### Udvarok és építmények csatlakozása a telekhatáron

#### 16.§

- (1) Pinceszint zárófödémén kialakított udvari járószint az utcai járdaszint magasságához képest a termőföld takarással együtt sem lehet magasabb 1,5 m-nél.
- (2) A nem közterületi telekhatáron a kerítés tömör részének (mellvéd, lábazat) legmagasabb pontja az utcai járdaszinthez képest nem lehet magasabb 2,0 m-nél, efelett a telekhatáron csak legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.
- (3) A közös telekhatár mindkét oldalán elhelyezkedő épületek földszintes épületrészeinek igazodnia kell:
- a szomszédos ingatlanon már meglévő beépítéshez,
  - egyidejű beépítés esetén egymáshoz,
  - egyidejű terveztetés esetén a hatósághoz már benyújtott épület terveihez.

A két földszinti beépítés tetőkertjének végleges, rendezett szintjei egymástól legfeljebb 1,0 m-re térhetnek el és a telekhatáron kerítés csak a magasabb szinten lévő beépítéshez mérten, legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.

**Emeleti szintek eltérése az utcai építési vonaltól****17.§**

- (1) A nyitott udvar és az épület hátraléptetése kivételével az épület a homlokzatával az utcai építési vonalon kell álljon, melynek megállapításánál az építészeti részletképzések (nyílászárók, épületagozatok) síkjai, figyelmen kívül hagyandók.
- (2) Közterület fölé benyúló, az építési határvonalon kívülre eső épületrész <sup>1</sup>:
  - a) a benyúló építményrész csak a közúti úrszelvényen kívül létesíthető;
  - b) zárterkély, erkély, előtető, továbbá – a záró-, illetve ereszpárkány kivételével – egyéb építményrész benyúlása a közterület fölé nem lehet több, mint az utca szélességének 1/20-ad része, de a közterület fölé való benyúlás egyetlen építményrész esetén sem haladhatja meg az 1,0 m-t;
  - c) A záró-, illetve ereszpárkány benyúlása a közterület fölé legfeljebb 1,0 m lehet, az utca szélességétől függetlenül;
  - d) a benyúló építményrészek – az erkély, előtető kivételével – összes felülete a teljes homlokzat felületének 25 %-át nem haladhatja meg;
  - e) a benyúlás – a záró, illetve ereszpárkány kivételével – a szomszédos telek határától legalább a benyúlás mértékének megfelelő, de minimum 1,0 m távolságra lehet;
  - f) a rendeltetés szempontjából meghatározó arányban kulturális funkciót magába foglaló, valamint szálláshely-szolgáltató épületek fő- és személybejáratánál az előtető a járda szélességének 2/3-áig – de legfeljebb a közúti úrszelvénytől számított 1,0 m-ig – benyúlhat.

**Az épületek utcai traktusaira vonatkozó további különleges rendelkezések****18.§**

- (1) Új építésű épületek járda szintje felett kialakított épületszintjeinek szintmagassága – a kizárólag gépjármű parkolásra, tárolásra szolgáló szintek kivételével – 3,0 m-nél kevesebb nem lehet.
- (2) A szabályozási terv rögzíti azon utcaszakaszokat, melyek mentén:
  - a) meglévő épületek funkcióváltásánál a közterület felé néző lakóhelyiség a földszinten és az első emeleti szinten nem alakítható ki, illetőleg
  - b) új épület elhelyezése esetén a lakóhelyiség legkisebb padlószint-magasságának értéke legalább a szabályozási terven feltüntetett érték kell, hogy legyen;
  - c) a b) pont szerint jelölt utcaszakaszok mentén magasföldszintes épületet nem szabad létesíteni. A szabályozási terven nem jelölt utcák mentén, ahol a szomszédos megmaradó épület magasföldszintes, a lakóhelyiség 1,5 m-es padlószint-magassággal is elhelyezhető;
  - d) az a) és b) pont szerint a szabályozási terven feltüntetett utcaszakaszok mentén az épület közterülettel határos földszinti részein csak üzlethelyiség, kereskedelem, vendéglátás és szolgáltatás céljára szolgáló rendeltetési egység, helyiség, közforgalmú iroda helyezhető el, melynek legkisebb földszinti belmagassága legalább 4,0 m kell, hogy legyen – a belső galériaszintek alatti belmagasság kivételével.
- (3) A szabályozási tervben gyalogosutcaként, vegyes használatú utcaként, továbbá kiemelt járdaként feltüntetett, valamint a Z keretövezetbe tartozó közterületek mentén az alábbi helyiségek vagy önálló rendeltetési egységek a földszinten a közterület felőli traktusban nem helyezhetők el:
  - a) nem az épületben lévő rendeltetési egységekhez tartozó önálló raktárhelyiség,
  - b) kisipari műhely – a kereskedelmi egységet kiegészítő, azzal egy rendeltetési egységként kialakított kézműipari műhely, szolgáltatás (például: keramikus, órás, képerkező) kivételével,
  - c) nem közforgalmú (nem közönségforgalmat szolgáló) irodahelyiség,
  - d) terem- és sorgarázs, illetve felszíni parkoló.

V.  
ÖVEZETI ELŐÍRÁSOKV/A  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK –  
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**19.§**

- (1) Építési tevékenység csak teljes közművesítettségű telken végezhető.
- (2) Valamennyi építési övezet és övezet területén – az ott felsoroltakon kívül – elhelyezhetők még:
  - a) a nyomvonal jellegű építmények közül:
    - aa) a csapadék- és kommunális szennyvíz hálózatok
    - ab) az ivóvíz és melegvíz hálózatok
    - ac) a vezetékes és vezeték nélküli távközlési hálózatok
    - ad) a gázszállító és elosztó hálózatok
    - ae) a távhőellátás hálózatai
    - af) az elektromos vezetékek és hálózatok az oszloptranzformátorok kivételével
    - ag) a közműalagutak, közmű védőcsatornák
    - ah) és azok műtárgyai és tartozékai, továbbá
  - b) a forrásfoglalások és,
  - c) a megújuló energiaforrások műtárgyai, a szélenergiát hasznosító berendezések és építmények kivételével.
- (3) Az építési övezetek területén – eltérő rendelkezés hiányában – mellék-építmények közül csak az alábbiak helyezhetők el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény a következők kivételével:
    - ba) 3,0 m rendezett terepszint feletti magasságot meghaladó játék és szórakozás céljára szolgáló műtárgy,
    - bb) kerti zuhanyozó,
    - bc) kerti napkollektor.
  - c) szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.
- (4) Elektromos vezetékek és hálózatok transzformátorai csak épületben vagy épületen belül helyezhetők el.
- (5) A kerület területén – eltérő rendelkezés hiányában – nem helyezhető el önálló, más épülettől független hulladéktartály-tároló.
- (6) Műemléki jelentőségű területen, vagy védett épületben hulladékkezelési tevékenység kereskedelmi, szolgáltatási vagy ipari –kézműipari jelleggel településkép-védelmi okból nem folytatható.
- (7) Meglévő épület rendeltetése az övezetben megengedett funkciókra akkor is megváltoztatható, ha a szintterületi mutató értéke nagyobb a megengedettnél, a rendeltetés megváltoztatása azonban nem eredményezheti a szintterületi mutató további növekedését.
- (8) A szintterületi mutató növelésére igénybevett kedvezmények együttes összege nem haladhatja meg a 0,5 értéket.
- (9) Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni az alábbi feltételekkel akkor szabad:
  - a) ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges, és
  - b) ha a telek természetes terepfelületét az építési helyen kívüli tereprendezés átlagosan legfeljebb 0,5 m-el, adott hely(ek)en legfeljebb 1,0 m-el változtatja meg.Ennél nagyobb terepszint változtatás csak a változással érintett közvetlenül szomszédos telkek

tulajdonosának hozzájárulásával létesíthető.

- (10) Új, illetve a rendeltetési egységek megosztásával, alakításával, rendeltetésének megváltoztatásával alakuló és kialakuló lakások átlagos alapterülete a részben vagy egészben szabadtéri kialakítású területek (erkély, loggia, terasz) beszámítása nélkül nem lehet kisebb:
- meglévő épületben épületenként 80 m<sup>2</sup>-nél,
  - új építésű épület esetén épületenként 55 m<sup>2</sup>-nél.
- (11) Az (1) – (4) bekezdésben foglaltakon túlmenően a ténylegesen kialakítható közterület felőli építménymagasság meghatározása során – függetlenül a helyben megengedett legnagyobb építménymagasság mértékére – vizsgálni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedést. Az illeszkedés vizsgálata során a tervezett épülettel szemben a következő szempontokat kell érvényre juttatni:
- méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
  - ne befolyásolja hátrányosan a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
  - óvja a kialakult építészeti örökséget és építészeti értékeket,
  - elhelyezési módja, építmény-, homlokzat- és párkánymagassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye előnyösebbé a településképet és környezete kialakítását,
  - javítsa a településkép értékeinek érvényesülését és
  - építészeti megoldásával járuljon hozzá a településkép esztétikus alakításához.

L1–VI  
JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

20.§

- (1) Az L1–VI jelű, zártsorú beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit az 1. számú táblázat általános vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

1. számú táblázat													
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek								az épület			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke		építménymagassága				
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%		m					
L1–VI-1	Z	800	18	Á	70	4,0	Á	80	Á	20	16	21	
				S	75		MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	10			
				F	100								
L1–VI-2	Z	1000	20	Á	50	4,0	60		Á	30	16	21	
				S	75		MG <sub>1</sub>	20					
L1–VI-3	Z	2000	20	Á	50	2,5	60		30		16	21	
				S	65								
L1–VI-R1	Z	800	18	Á	80	5,0	Á	85	Á	15	16	25	
				F	100		MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	10			
L1–VI-R2	Z	800	18	Á	70	Á	4,5	Á	80	Á	20	16	21
				S	75			MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	10		
				F	100			ÖK	5,0				
Alkalmazhatóság													
Á	általános esetben												
S	saroktelek esetén												
F	földszinti beépítés mértéke a (8) bek. szerinti feltételekkel												
MG <sub>1</sub>	mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telek mérete kisebb 1000 m <sup>2</sup> -nél [(10) bek. szerinti feltétel]												
ÖK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött Településrendezési Szerződés alapján alkalmazható kedvezményes érték												

- (2) Az 1. számú táblázat „ÖK” jelzésű engedélyes értékei kizárólag:
- terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása céljából, és
  - Településrendezési Szerződésben meghatározottak szerint, továbbá
  - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazhatók.
- (3) Az L1–VI jelű építési övezetek területén:

- a) lakóépület,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) közintézmény épület
  - d) irodaház,
  - e) a zárt sorú beépítéshez illeszkedő sportépítmény,
  - f) parkolóház,
  - g) mélygarázs
- helyezhető el.
- (4) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként az (3) bekezdésben felsorolt funkciókörökön kívül:
- a) vendéglátó,
  - b) szolgáltató,
  - c) kereskedelmi funkciójú – legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> bruttó össz-szintterülettel, kizárólag a pinceszinten, földszinten és az első emeleten –,
  - d) kulturális, művelődési,
  - e) oktatási,
  - f) egészségügyi,
  - g) egyházi,
  - h) szociális,
  - i) irodai,
  - j) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari, továbbá
  - k) a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthető.
- (5) Nem létesíthető:
- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
  - b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
  - c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
  - d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
  - e) üzemenyagtöltő állomás önállóan vagy – a parkolóház kivételével – más rendeltetésű épületben,
  - f) a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével,
- illetve a meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg az a)–f) pontokban felsorolt funkciók céljára.
- (6) Az épületek földszintjének közterület felőli teljes szakaszán csak közönségforgalmi funkciójú rendeltetési egységek, vagy helyiségek létesíthetők, az épületek bejáratai és az üzemeltetéshez szükséges helyiségei kivételével.
- (7) Saroktelek akkor is beépíthető legalább 12 m-es épületmélységgel az utcai telekhatár mentén, ha egyébként ezzel a telek beépítési mértéke meghaladná az övezetben megengedett, de nem haladhatja meg a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határértéket.
- (8) A beépítés mértéke a földszinten elérheti az *1. számú* táblázatban rögzített 100%-ot:
- a) amennyiben ezen a szinten intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és
  - b) ha az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az általános határértéket, továbbá
  - c) teljesülnek a **15. § (2)** bekezdésében előírtak is.
- (9) Földszinti teremgarázs a meglévő épület udvarlefedése révén, vagy új épület létesítése esetén akkor megengedett:
- a) ha az udvar **15. § (2)** szerint beépíthető, és
  - b) az utcai homlokzat felől közforgalmú helyiségek, irodák, vagy kirakatok kerülnek kialakításra.
- (10) A terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja az *1. számú táblázatban* rögzített általános értéket:
- a) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
  - b) ha a telekméret kisebb 1.000 m<sup>2</sup>-nél
- függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől.
- (11) Az **L1-VI-R1** és az **L1-VI-R2** övezetben a megengedett szintterületi mutató értéke – függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől – az alábbi mértékekkel növelhető:
- a) legfeljebb 0,5-tel az önkormányzattal kötött szerződés alapján, közhasználat céljára átadott teljes

- udvarterület vagy közhasználat céljára átadott tetőkert kialakítása esetén,
- b) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m<sup>2</sup> alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel.

**L3-VI,  
JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**21.5**

- (1) Az L3-VI jelű szabadon álló beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a **2. számú táblázat** és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

2. számú táblázat									
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek					az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m		
L3-VI-1	SZ	800	18	30	1,2	45	55	9,5	12,5
L3-VI-2	SZ	2000	18	30	1,0	40	60	9,5	12,5

- (2) Az L3-VI jelű építési övezetek területén:
- lakóépület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - közintézmény épület,
  - irodaház,
  - mélygarázs
- helyezhető el.
- (3) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként az (2) bekezdésben felsorolt funkciókon kívül:
- vendéglátó,
  - szolgáltató,
  - kereskedelmi funkciójú – legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel, kizárólag a pince- vagy földszinten,
  - kulturális, művelődési,
  - oktatási,
  - egészségügyi,
  - egyházi,
  - szociális,
  - irodai,
  - nem zavaró hatású kézműipari és kisipari, továbbá
  - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthető.
- (4) Nem létesíthető:
- önálló ipari épület és rendeltetési egység,
  - önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
  - önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
  - nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
  - üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben,
  - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével,
- illetve a meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg az a)–f) pontokban felsorolt funkciók céljára.
- (5) Az *előkert* mélysége:
- az Andrassy út felől 5,7 m,
  - az egyéb közterületek felől legalább 5 m.
- (6) Az *oldalkert* előírt legkisebb mérete 6,25 m. Amennyiben az oldalkert előírt legkisebb méretének betartása rendeltetési céljának megfelelő új épület építését lehetetlenné tenné, az oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-ig

csökkenthető, de az épületek közötti távolság akkor sem lehet kisebb, mint a meglévő szomszédos épület adott oldalkert felőli homlokzatának (OHM) magassága.

- (7) A hátsókert legkisebb mélysége:
- Az L3-VI-1 övezetben 6,0 m, mely legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság legalább 12,5 m.
  - Az L3-VI-2 övezetben a be nem építhető hátsókerti telekrészt a szabályozási terv rögzíti.
- (8) Az előkertek:
- zöldfelülete nem csökkenhet;
  - az Andrásy út mentén előkertet átalakítani csak kertészeti terv alapján szabad;
  - az előkertek terv szerinti növénytelepítéséről és azok folyamatos fenntartásáról a tulajdonosnak gondoskodnia kell.
- (9) Az övezet területén legfeljebb 0,5 m magas lábazatú, a lábazat feletti felületén – szemből nézve – legalább 75 %-ban áttört kerítés létesíthető.
- (10) Tetőtéri beépítés esetén az eredeti tetőforma nem változtatható meg – kivéve az eredeti terv szerinti tetőforma visszaépítését – és a tetőtérben kialakítható lakások száma legfeljebb az ott kialakuló hasznos terület 150 m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó szám egész része lehet.

**VK-VI jelű  
VÁROSKÖZPONTI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**22.5**

- (1) A VK-VI jelű zárt sorú beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 3. számú táblázat általános vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

<b>3. számú táblázat</b>													
<b>az építési övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>az építési telkek</b>								<b>az épület</b>			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója		terepszint alatti beépítési mértéke		zöldfelületi mértéke		építménymagassága		
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	%	m					
VK-VI-1	Z	700	18	Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10	21	25
				F+1e	100	ÖK	6,0	MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	0		
VK-VI-2	Z	700	18	Á	80	4,5		Á	90	Á	10	16	21
				F+1e	100	MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	0				
VK-VI-3	Z	700	18	Á	80	4,0		Á	90	10		16	21
				F+1e	100	MG <sub>1</sub>	100						
VK-VI-4	Z	2000*	18	Á	80	Á	4,5	Á	90	Á	10	19	30
				ÖK	100	ÖK	5,0	MG <sub>2</sub>	100	MG <sub>2</sub>	10		
VK-VI-5	Z	2000*	18	Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10	-	30
				ÖK	100	ÖK	5,5	MG <sub>2</sub>	100	MG <sub>2</sub>	10		
VK-VI-6	Z	2000	50	100		3,5		100		0		-	-
VK-VI-R	Z	800	18	Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10	16	25
				F+1e	100	ÖK	6,0	MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	0		
				F+1e	100	ÖK	6,0	MG <sub>1</sub>	100	MG <sub>1</sub>	0		
<b>Alkalmazhatóság</b>													
Á	általános esetben												
F+1e	földszinti és első emeleti beépítés mértéke az övezetben meghatározott feltételek esetén												
MG <sub>1</sub>	mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telek mérete kisebb 1000 m <sup>2</sup> -nél												
MG <sub>2</sub>	kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, (telekmérettől függetlenül)												
ÖK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedélyes érték												
*	Magánút kialakítása esetén az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekszélesség a telekalakításnál figyelmen kívül hagyható												

- (2) Az **1. számú táblázat „ÖK”** jelzésű engedélyes értékei kizárólag:
- terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása céljából, és
  - Településrendezési Szerződésben meghatározottak szerint, továbbá
  - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgálmi jog alapján alkalmazhatók.
- (3) Az **VK-VI** jelű építési övezetek területén:
- lakóépület – a **VK-VI-5 és VK-VI-6** övezet kivételével – ,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - közintézmény épület,
  - irodaház,
  - az (5) bekezdésben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
  - sportépítmény,
  - parkolóház – a **38. számú tömb**, az Andrássy út menti telkek, valamint a **VK-VI-6** övezet kivételével – ,
  - mélygarázs – a **VK-VI-6** övezet kivételével –,  
helyezhető el.
- (4) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként a (3) bekezdésben felsorolt funkciókörökön kívül:
- vendéglátó,
  - szolgáltató,
  - kereskedelmi – a (5) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével –
  - kulturális, művelődési,
  - oktatási,
  - egészségügyi,
  - egyházi,
  - szociális,
  - irodai,
  - nem zavaró hatású kézműipari és kisipari, továbbá
  - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthető.
- (5) A kereskedelmi célú bruttó szintterület:
- legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> lehet a **VK-VI-4** övezet területén;
  - legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> lehet:
    - az Andrássy út,
    - Bajcsy-Zsilinszky út,
    - a Podmaniczky utca,
    - a Teréz körút  
menti telkeken;
  - a legfeljebb 3.000 m<sup>2</sup> lehet a **VK-VI-5 és a VK-VI-6** övezet területén;
  - legfeljebb 4.000 m<sup>2</sup> lehet az egyéb telkeken;
  - a Hunyadi téri vásárcsarnokon belül a létesíthető kereskedelmi célú szintterület legnagyobb mértéke nem esik korlátozás alá;
  - VK-VI-3** építési övezetben önálló kereskedelmi rendeltetésű épület egyáltalán nem, ilyen rendeltetési egység pedig csak a második emelet szintje alatt létesíthető;
  - VK-VI-R** építési övezetben önálló kereskedelmi rendeltetésű épület kizárólag a Podmaniczky utca menti telkeken és legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel létesíthető;
- (6) Nem létesíthető:
- önálló ipari épület és rendeltetési egység,
  - önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
  - önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
  - nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
  - üzemanyagtöltő állomás önállóan, vagy – a **KL-KT** övezet mentén elhelyezhető parkolóház kivételével – más rendeltetésű épületben.
  - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével,  
illetve a meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg az a)–f) pontokban felsorolt funkciók céljára
- (7) Az épületek földszintjének közterület felőli teljes szakaszán közönségforgalmi funkciókat (üzlet, iroda, egyéb

- portál) kell kialakítani.
- (8) A saroktelek akkor is beépíthető legalább 12 m-es épületmélységgel az utcai telekhatár mentén, ha egyébként ezzel a telek beépítési mértéke meghaladná az övezetben megengedett, de nem haladhatja meg a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határértéket.
- (9) A **VK-VI-1** övezet területén:
- az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget, továbbá a BVKSZ szerinti engedélyes szintterületi mutató értékét:
    - ha a telket a **14.§** szerinti elvált-, vagy irányadó zöldfolt nem érinti, és
    - ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
    - ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazható;
  - ha a terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása zöldfelület megnyitásával és létrejöttével jár.
- (10) A **VK-VI-2** övezet területén a kialakult előkert zöldfelülete nem csökkenthető.
- (11) A **VK-VI-3** övezet területén a második emeleti szinttől felfelé csak lakófunkció létesíthető, kivéve az önálló közintézményi-, oktatási-, kulturális-, valamint szálláshely-szolgáltató épületet, továbbá parkolóházat.
- (12) **A VK-VI-1, a VK-VI-2, a VK-VI-3 övezetek területén:**
- a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a **3. számú táblázatban** rögzített 100%-ot:
    - amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra,
    - de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az általános határértéket, valamint
    - a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
    - a szomszédos telek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy már beépített, vagy
    - ehhez a be nem épült szomszédos ingatlan tulajdonosa hozzájárulását adta..
  - A terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja a **3. számú táblázatban** rögzített általános értéket:
    - kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
    - ha a telekméret kisebb 1000 m<sup>2</sup>-nél, függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől.
  - Az Andrassy út menti előkertes ingatlanok:
    - zöldfelülete nem csökkenthető,
    - az előkertben többszintes növénytelepítés szükséges,
    - tömör kerítés az ingatlanokon belül, vagy azok nem közterület felőli határán sem létesíthető.
- (13) **A VK-VI-4, a VK-VI-5 övezetek területén:**
- a földszint, illetve az I. és II. emeleti szint beépítettsége 100% lehet a **(2) bekezdés** szerinti Településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel,
  - parkolóház létesítése esetén valamennyi szint beépítettsége 100% lehet,
  - a terepszint alatti beépítettség 100% lehet:
    - kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
    - amelynek feltétele, az övezetben előírt zöldfelületi minimumnak megfelelő területű tetőkert kialakítása és fenntartása;
  - önálló mélygarázs elhelyezése esetén:
    - a beépítettség a pinceszinteken 100 % lehet;
    - a zárófödémén tetőkertet kell kialakítani, legalább 1,0 m-es talajtakarással, földfeltöltéssel, melynek átlagos kiemelkedése a csatlakozó terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m lehet;
    - a területének közhasználat céljára átadott részét a beépítés és a homlokzat kialakítás szempontjából közterületnek kell tekinteni;
    - a tömbbelsőben önálló helyrajzi számú telken is elhelyezhető;
    - közterületi kapcsolata több teleknyúlvánnyal is kialakítható.

## (14) A VK-VI-R övezet területén:

- a) a második emeleti szinttől felfelé csak lakófunkció létesíthető, kivéve
  - aa) a kulturális, oktatási, művelődési és szórakoztatási rendeltetési egységeket, valamint
  - ab) a Bajcsy-Zsilinszky út, az Andrássy út, a Podmaniczky utca, a Nagymező utca, a Hajós utca és a Király utca menti telkek épületeit, ahol az 1. pontban felsoroltakon kívül közintézmény, szálláshely-szolgáltató, irodai funkciók is létesíthetők.
- b) az utcára néző és utcai kapcsolattal rendelkező földszinti rendeltetési egységként csak vendéglátási-, kulturális, művelődési-, illetőleg kereskedelmi rendeltetési egység, közforgalmú iroda, nem zavaró hatású kézműipari műhely létesíthető:
  - ba) a Nagymező utcának a Mozsár utca és a Király utca közötti szakaszán,
  - bb) a Hajós utca teljes szakaszán,
  - bc) a Jókai tér és a Liszt Ferenc tér mentén.
- c) a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a 3. számú táblázatban rögzített 100%-ot:
  - ca) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és
  - cb) ha az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az általános határértéket, valamint
  - cc) ha a közterületi telekhatár kivételével
    1. a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
    2. a szomszédos telek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy került, vagy
    3. ehhez a be nem épült szomszédos ingatlan tulajdonosa hozzájárulását adta.
- d) az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget – kivéve, ha a 14.§ szerinti *elvárt zöldfolt*, vagy *irányadó zöldfolt* bármelyike érinti – továbbá a BVKSZ szerinti engedményes szintterületi mutató értékét:
  - da) ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
  - db) ha a közterülethez legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozó és a földszinti terület legalább 20%- át kitevő területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján létrehozható.
- e) a megengedett szintterületi mutató értéke – BVKSZ szerinti engedményes értékig – az alábbi mértékkel növelhető:
  - ea) legfeljebb 0,5-tel:
    1. új kulturális rendeltetésű épület létesítése, vagy meglévő épület szintterületének legalább felét érintő kulturális célú rendeltetésváltozása esetén,
    2. az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott teljes udvarterület vagy közhasználat céljára átadott tetőkert kialakítása esetén,
    3. a pinceszinti közönségforgalmú – kulturális, kereskedelmi, vendéglátási – rendeltetési egység kialakítása esetén;
  - eb) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m<sup>2</sup> alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel.

- (1) Az I–VI jelű, zárt sorú beépítési módú övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a **4. számú táblázat** általános, vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

4. számú táblázat		az építési telek										az épület	
az építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett						legkisebb kötelező		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		terepszint alatti beépítési mértéke		zöldfelületi mértéke		építménymagassága	
				m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	%				
		Á	OK	Á	OK	Á	OK	Á	OK	Á	OK		
I–VI-1	Z	2000*	18	Á 80	OK 100	Á 4,5	OK 5,0	Á 90	OK 100	Á 10	OK 0	19	30
I–VI-2	Z	2000*	18	Á 80	OK 100	Á 3,5	OK 5,0	Á 90	OK 100	Á 10	OK 0	19	25
I–VI-3	Z	2000*	20	Á 75	OK 100	3,5		Á 90	OK 100	Á 20	OK 0	16	20
				Á 75				MG <sub>2</sub> 100	OK 0				
				OK 100				OK 100	OK 0				
Alkalmazhatóság													
*	Magánút kialakítása esetén az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekszélesség a telekalakításnál figyelmen kívül hagyható												
Á	általános esetben												
MG <sub>2</sub>	kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, (telekmérettől függetlenül)												
OK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedményes érték												

- (2) Az **1. számú táblázat** „OK” jelzésű engedményes értékei kizárólag:
- terület, terület rész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása céljából, és
  - Településrendezési Szerződésben meghatározottak szerint, továbbá
  - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazhatók.
- (3) Az I–VI jelű építési övezetek területén:
- lakóépület kizárólag:
    - az I–VI-1 övezet területén, és
    - az I–VI-2 övezetben, kizárólag a Podmaniczky utca – Bulcsú utca – Rippl-Rónai utca közötti szakaszán,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - konferenciaközpont és ahhoz kapcsolódó kiállítási épület – az I–VI-3 övezet kivételével – ,
  - közintézmény épület,
  - irodaház,
  - önálló kiskereskedelmi épület:
    - az I–VI-1 övezet területén legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,
    - az I–VI-2 övezet területén legfeljebb 2.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,
  - sportépítmény – az I–VI-3 övezet kivételével – ,
  - parkolóház,
  - mélygarázs és létesíthető, illetőleg helyezhető el.
- (4) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként a (3) bekezdésben felsorolt funkciók és az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
- vendéglátó,
  - kiskereskedelmi rendeltetési egység
    - az I–VI-1 övezet területén legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,
    - az I–VI-2 és az I–VI-3 övezet területén legfeljebb 2.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,
  - szolgáltató,
  - kulturális, művelődési,
  - oktatási,
  - egészségügyi,
  - egyházi,
  - szociális

- i) irodai,  
j) nem zavaró hatású kézműipari továbbá  
k) a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthető.
- (5) Nem létesíthető:
- a) önálló ipari épület és rendeltetési egység,  
b) önálló raktározási épület és rendeltetési egység,  
c) önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,  
d) nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,  
e) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben,  
f) a közterülettel határos teremgarázs – a be- és kijárat, továbbá az üzemeltetéshez szükséges helyiségek kivételével,  
g) közterületre nyíló sorgarázs, továbbá  
h) a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével
- illetve a meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg az a)–h) pontokban felsorolt funkciók céljára
- (6) A Szabályozási Tervben lehatárolt, „közélcélú zöldfelület a belső zóna beépítésre szánt részén” jellel lehatárolt területen belül, legalább a szabályozási tervben meghatározott méretű zöldfelületet kell kialakítani.
- (7) Kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára a telek beépítettsége az épület minden szintjén elérheti a 100%-ot, ha a közterülethez legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozó és a földszinti terület legalább 20 %-át kitevő területrészt közhasználat céljára történő átadása, megnyitása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján létrehozható.
- (8) A beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a **3. számú táblázatban** rögzített 100%-ot:
- a) ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és  
b) az efeletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg a 80%-os általános határértéket.
- A terepszint alatti beépítés mértéke – kizárólag mélygarázs létesítése érdekében – haladhatja meg a **4. számú táblázatban** rögzített általános értéket, függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől.

IZ –VI jelű

EPRESKERT JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLETE

24.5

- (1) Az IZ–VI szabadonálló beépítési módú övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit az **5. számú táblázat** és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

5. számú táblázat									
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek					az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terezszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m	
IZ–VI–1	SZ	KA	KA	25	0,5	35	60	4,5	12,5
Alkalmazhatóság									
	KA	Kialakult állapot							

- (2) Az IZ–VI–1 szabadonálló beépítési módú övezet területén kizárólag olyan intézményi rendeltetésű épület helyezhető el, amely a kerterület legalább időszakos közhasználatát lehetővé teszi.
- (3) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,  
b) irodai,  
c) szolgáltatási,

- d) kulturális, művelődési és oktatási,  
e) nem zavaró hatású kézműipari funkció létesíthető.
- (4) Az övezet területén nem helyezhető el:
- önálló irodaház, illetve irodaépület-együttes,
  - kis- és nagykereskedelmi létesítmény,
  - szálláshely-szolgáltató építmény,
  - parkolóház,
  - lakóépület,
  - ipari és raktározási létesítmény,
  - üzemanyagtöltő állomás
- illetve a meglévő épületek rendeltetése nem változtatható meg az a)–g) pontokban felsorolt funkciók céljára.
- (5) Új épület elhelyezése esetén a telken belüli parkolást az új épület pincésintjén kell biztosítani.
- (6) A meglévő telek nem osztható és új épület, építmény elhelyezése is csak kertészeti munkarészt is tartalmazó engedélyezési terv alapján lehetséges.

**K-EÜ-VI jelű**

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK – JELENTŐS EGÉSZSÉGÜGYI LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETEI**

**25.§**

- (1) Az K-EÜ-VI zárt sorú beépítési módú építési övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 6. számú táblázat és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

6. számú táblázat									
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek					az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
K-EÜ-VI-1 Új	Z	4000	40	40	2,5	50	40	16	21

- (2) Az építési övezet területén kizárólag:
- egészségügyi, valamint,
  - szociális létesítmény és
  - ezek rendeltetésének megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épület helyezhető el.
- (3) Más felhasználás, rendeltetés céljára telket alakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni az (2) bekezdésben fel nem sorolt rendeltetések céljára – a létesítményt kiszolgáló kiskereskedelmi és vendéglátási egységek, a személyzet számára szolgáló szállásférőhelyek – kivételével nem szabad.
- (4) Meglévő épület rendeltetése az övezetben megengedett funkciókra akkor is megváltoztatható, ha a szintterületi mutató értéke nagyobb a megengedettnél, a rendeltetés megváltoztatása azonban nem eredményezheti a szintterületi mutató további növekedését.
- (5) A 19. § (3) bekezdésében felsorolt melléképítményeken kívül elhelyezhető még:
- közműpótló műtárgy,
  - önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
  - önálló – más épülettől független, illetőleg különálló – hulladékartály-tároló.
- (6) Épületre telepített, vagy épülettől függetlenül elhelyezett, naperengiót használó energiaátalakító (napkollektor) a 9. § (2) b) pontjában rögzített korlátozásokon túl is elhelyezhető.

**KV-İK-VI jelű**  
**KÜLÖNLEGES, INTÉZMÉNYI FUNKCIÓKKAL VEGYES HASZNÁLATÚ KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

**26.5**

- (1) A KV-İK-VI övezetbe tartoznak a Nyugati pályaudvar és környezetének egyes területei, melyek a különleges vegyes rendeltetés miatt más építési övezetbe nem sorolhatók. A kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 7. számú táblázat általános, vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

7. számú táblázat										
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek						az épület		
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
		terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
		m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m		
KV-İK-VI-1	Z	2000	-	100	Á ÖK	0,5 2,0	100	0*	19	25
Alkalmazhatóság: a Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 0710076/7/2007. számú engedélye alapján										
Á	általános esetben									
ÖK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedélyes érték									
*	legalább a vasút feletti lefedés fődémszintje feletti beépített területtel (kivéve parkolóház, parkolólemez, mélygarázs) azonos területű tetőteret kell kialakítani és fenntartani									

- (2) Az építési övezet területén az alábbi funkciók helyezhetők el:
- irodaház,
  - közintézmény épület,
  - konferencia-központ és ahhoz kapcsolódó kiállítási épület,
  - legfeljebb 6.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, vagy ilyen rendeltetési egységet magába foglaló épület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - sportépítmény,
  - szabadidő eltöltését szolgáló épület,
  - parkolóház,
  - mélygarázs, továbbá
  - olyan intézményi funkció, illetőleg rendeltetési egység, melyet a vasúti közlekedési alapfunkció nem zavar.
- (3) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként az (1) bekezdés a) pontjában felsorolt funkciók és az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
- vendéglátó,
  - szolgáltató,
  - kulturális-, művelődési-,
  - oktatási-,
  - egészségügyi-,
  - egyházi-
  - szociális- és
  - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egységek.
- (4) Nem létesíthető:
- önálló ipari épület és rendeltetési egység,
  - önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
  - önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
  - nem a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- (5) Parkoló-építmény (parkolóház, mélygarázs) esetében, a szintterületi mutató meghatározása során a legfeljebb 6 hagyományos parkolósínt (rámás vagy liftes rendszerű), illetve 10 gépi parkolósínt bruttó szintterületét figyelmen kívül kell hagyni.
- (6) A Szabályozási Tervben lehatárolt, „közélcélú zöldfelület a belső zóna beépítésre szánt részén” jellel lehatárolt területen belül, legalább a szabályozási tervben meghatározott méretű zöldfelületet kell kialakítani.

V/B  
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK  
ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ  
ELŐÍRÁSOK

KL–KT–VI jelű KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK

**27.§**

- (1) A **KL–KT–VI** övezet kizárólag közlekedési célú közterületek kialakítására, különösen a nyomvonalas közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területen a **BVKSZ 51. § 19. számú táblázatának A. részében** foglaltak közül:
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) kocsimosó, valamint egyéb gépjárművek javítását, karbantartását kiszolgáló építmény nem létesíthető.

Z–KP–VI jelű  
KÖZPARKOK ÖVEZETE

**28.§**

- (1) A **Z–KP–VI** övezet területe elsősorban játszókert és pihenőkert célját szolgáló közpark terület. Az övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a **8. számú táblázat** és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

8. számú táblázat									
az építési övezet jele	a telek					az épület			
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
	terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	%	m		
<b>Z–KP–VI–1</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>TF</b> <b>TA</b>	<b>0,03</b> <b>0,37</b>	<b>20</b>	<b>75</b>	<b>4,5</b>	<b>5,5</b>
Alkalmazhatóság:									
TF	terepszint felett létesíthető szintterület								
TA	terepszint alatt létesíthető szintterület								

Az övezet területén az **5. §** előírásainak betartása mellett:

- a) a vendéglátás építményei, közterületi pavilonjai közül presszó, fagyaltoló (az üzemi egységek kivételével),
- b) a pihenést, testedzést szolgáló építmények és köztárgyak,
- c) az ismeretterjesztés építményei és köztárgyai,
- d) nyilvános illemhely,
- e) terepszint alatti építmények és
- f) az a)–d) rendeltetéshez tartozó melléképítmények közül:
  - fa) kerti építmény,
  - fb) vízmedence, szökőkút,
  - fc) kerti tető
 helyezhetők el.
- (2) Közterületi parkoló a felszínen nem létesíthető.
- (3) Az övezetbe tartozó területen belül telket megosztani további telek kialakítása érdekében nem szabad.
- (4) A terepszint alatti mélygarázs zárófödémének legalább 70%-án minimum 1,5 m-es talajtakarású tetőkeret kell kialakítani és fenntartani.
- (5) Az övezet területén terepszint felett elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb 100 m<sup>2</sup>-nél.
- (6) A parkot kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

- (1) A Z-FK-VI övezetek a városi gyalogos közterek zöldfelülettel kialakított területei.

Az övezet területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 9. számú táblázat és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

9. számú táblázat									
az építési övezet jele	a telek						az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága		
	m <sup>2</sup>	KA	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		
Z-FK-VI-1	KA	KA	0	0	65	35	-	-	
Z-FK-VI-2	KA	KA	2	0,03*	65	35	3,0	4,5	
Z-FK-VI-3	3000	30	2	1,00	65	35	-	4,5	
Z-FK-VI-4	3000	-	2	Á MG <sub>0</sub>	0,03 1,53	65	15	-	4,5
Alkalmazhatóság:									
Á	Általános esetben								
KA	kialakult állapot								
MG <sub>0</sub>	kizárólag önálló mélygarázs létesítése esetén								
*	szabályozási terv szerinti építési helyen belül								

- (2) A Z-FK-VI-1 övezet: nem beépíthető fásított köztér, melynek területén felszíni építményt – a köztárgyak kivételével – létesíteni nem szabad.  
Terepszint alatti építményként – az Oktogon és a Kodály körönd kivételével –
- gyalogos aluljáró,
  - nyilvános illemhely,
  - mélygarázs
- létesíthető.
- (3) Az Z-FK-VI-2, Z-FK-VI-3, Z-FK-VI-4 övezet területén az 5. § előírásainak és a rendelet kiegészítő előírásainak betartása mellett kizárólag:
- a vendéglátás építményei, közterületi pavilonjai,
  - hírlapárúsító és virágárúsító közterületi pavilon,
  - nyilvános illemhely,
  - műalkotás, vízmedence,
  - terepszint alatti gyalogos aluljáró, valamint ahhoz csatlakozó kereskedelmi és szolgáltató egységek,
  - terepszint alatti nyilvános illemhely és
  - legalább 1,5 m-es talajtakarású tetőkerttel kialakított mélygarázs
  - a terület fenntartásához szükséges építmények
- helyezhetők el.
- (4) Az övezetekben közterületi parkoló a felszínen – taxiállomás kivételével – nem létesíthető.
- (5) A terepszint alatti mélygarázs zárófödémének legalább 35%-án minimum 1,5 m-es talajtakarású tetőkertet kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A terepszint alatti építmények felső szintje – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 0,5 m-nél nagyobb mértékben.
- (7) Terepszint felett létesített épület beépített területe az 50 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

**VI. EGYES TERÜLETI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK****BENCZÚR KÖZ**  
**menti területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések****30.§**

- (1) A Benczúr köz menti telkek esetén
- a) A telek területéből az irányadó szabályozási vonal mentén
    - aa) közterületet kell kialakítani, vagy
    - ab) az irányadó szabályozási vonal elé eső telekterületet közhasználat céljára kell kialakítani és megnyitni.
  - b) Közhasználat céljára történő megnyitás és annak az ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzésre esetén:
    - ba) a szintterületi mutató 0,25 értékkel megnövelhető, és
    - bb) a fő rendeltetésű épület tetőtere a **21. § (10) bekezdésében** foglaltak figyelembe vételével beépíthető.

**46. és 47. TÖMB NYUGATI PÁLYAUDVAR és TÉRSÉGÉRE**  
**vonatkozó kiegészítő rendelkezések**  
**(Podmaniczky utca – Teréz körút – Nyugati tér – Váci út – Lehel tér – Lehel utca – Bulcsú utca – MÁV**  
**terület – Vágány utca vonala – Dózsa György út által határol terület)****31.§**

- (1) **A Nyugati pályaudvar térségére vonatkozó általános kiegészítő rendelkezések**
- a) Településrendezési Szerződésben kell rendelkezni a konkrét környezet- és infrastrukturális fejlesztési feladatok megvalósításának módjáról és feltételeiről és a megvalósítás ütemezéséről.
  - b) Környezetvédelem:
    - ba) Környezetvédelmi szempontból védőtávolságot igénylő, zavaró hatású technológia – a közvetlen vasúti közlekedési tevékenységeken kívül – a területre nem telepíthető.
    - bb) A Podmaniczky utca mindkét oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni.
- (2) **A Nyugati pályaudvar és környéke vasúti üzemi területen kívül eső területekre vonatkozó sajátos, közlekedési létesítményeket érintő kiegészítő rendelkezések:**
- a) Közlekedés – gyalogos kapcsolatok:
    - aa) Az Nyugati pályaudvar utas-csarnok északi oldalán lévő gyalogos kapcsolatot a Podmaniczky utcáig át kell vezetni.
    - ab) A pályaudvar két oldala között, a területek és a vasúti peronok feltárására megfelelő gyalogoskapcsolatot kell kialakítani.
  - b) Közlekedés – közúti kapcsolatok:
    - ba) A pályaudvar alatt a Bulcsú utca vonalában – legalább személygépkocsik közlekedése számára alkalmas keresztmetszettel – közúti aluljárót kell létesíteni.
    - bb) A Ferdinánd híd – Lehel út – Bulcsú utca – Vágány utca vonala által határolt, valamint a Vágány utca mentén fekvő terület beépítésének feltétele a Vágány utca kiépítése legalább a Bulcsú utcáig.
  - c) Közlekedés – távlati gyorsvasúti / vasúti kapcsolatok:
    - ca) Az Észak-Déli Regionális Gyorsvasút (5. metró) Podmaniczky utcai megállójához kapcsolódó aluljáró kialakításának távlati lehetőségét biztosítani kell.
    - cb) Az MÁV Nyugati pályaudvar tervezett távlati mélyállomásához kapcsolódó aluljáró kialakításának lehetőségét biztosítani kell.
  - d) Közlekedés közterületek alul- és felülépítése, parkolás:
    - da) A közterületek alatt és felett építmény(rész)ek elhelyezhetőek, illetve összeköthetőek az előírt közúti és vasúti úrszelvények megtartásával.
    - db) A Bulcsú utca és a Dózsa György út közötti területen a parkolási rendeletekben biztosított engedélyes értékek nem alkalmazhatók.

- (3) **A Nyugati pályaudvar KV-IK-VI övezetű területeire vonatkozó sajátos rendelkezések**
- a) A pályaudvar területe az előírt úrszelvény megtartásával – a szabályozási tervben meghatározott módon – részlegesen vagy teljes egészében lefedhető. A lefedésre az alábbi keretek között kerülhet sor:
- aa) a Nyugati pályaudvar utas-csarnoka és a Ferdinánd híd vonala közötti területen új épület(rész) csak abban az esetben helyezhető el, ha vágányok lefedésére legkésőbb az új épület, épületrész megvalósításával egyidejűleg sor kerül,
- ab) a vasúti terület lefedett – üvegtető, épület(rész) területével csökkentett – részén:
1. a szabályozási tervben meghatározott gyalogos-kapcsolatokat kell kialakítani és fenntartani, egy átlagosan legalább 20 méter széles tetőkerti-, illetve zöldfelületi sávban,;
  2. a szabályozási tervben meghatározott gyalogskapcsolatok iránya megváltoztatható, de a kapcsolat csak a szabályozási terv módosításával szüntethető meg;
  3. a tetőkerti-, illetve zöldfelületi sáv felületét a ténylegesen tervezett gyalogskapcsolatok hossza (m) alapján kell meghatározni;
- ac) amennyiben lefedetlen területek maradnak, abban az esetben a zajforrás megfelelő árnyékolásáról, illetve az arra néző helyiségek zaj és rezgés elleni megfelelő védelméről gondoskodni kell.
- b) A közcélú területek és az utasperonok, valamint az egyéb közlekedési építmények között – a Szabályozási Tervben jelölt vonalon – közhasználat céljára megnyitott gyalogskapcsolatot kell kiépíteni és fenntartani;
- c) A vasúti terület telekhatárainak teljes hosszán kizárólag egységes kialakítású kerítést létesíthető.

### **NYUGATI TÉR** *területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések*

#### **32.§**

- (1) A Nyugati téren **építmény az alábbiak szerint helyezhető el:**
- a) A közúti felüljáró elbontása esetén a Nyugati teret a tér egészére kiterjedő, kertészeti tervet is tartalmazó KÖRT alapján kell átalakítani.
- (2) A **Z-FK-VI-4** jelű övezet területén belül:
- a) a Nyugati téren a Z-FK-VI-4 övezetben elhelyezhető építmények korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- b) új épület nem helyezhető el, de a meglévő forgalom-irányító épület átépíthető,
- c) területen felszíni parkoló nem létesíthető

### **HUNYADI TÉR** *területére - vonatkozó kiegészítő rendelkezések*

#### **33.§**

- (1) A Hunyadi tér területén az őstermelői piac számára fenntartott területen kívül – a burkolt területrészeken – megengedhető időszakos szabadtéri piaci árusítás, nem telepített, mobil árusítóhelyekkel. A szabadtéri piaci árusítás időtartamát, az árusítás egyéb feltételeit külön önkormányzati rendelet szabályozza.

### **JÓKAI TÉR, LISZT FERENC TÉR, NAGYMEZŐ UTCA** *területére - vonatkozó kiegészítő rendelkezések*

#### **34.§**

- (1) A Jókai tér rendezése során:
- a) A teret körülvevő felszín kialakításakor, átépítésekor:
- aa) A tér északi oldalán gyalogos felületet,
- ab) a tér déli oldalán vegyes használatú felületet kell kialakítani,
- ac) az Andrassy út felőli rész díszburkolatú köztérként,
- ad) a tér belső része pedig fásított pihenőparkként, játszótérként alakítandó ki.

- b) Felszíni épületben csak a mélygarázs gyalogosforgalmát szolgáló lépcsőház és lift, valamint az ezekhez tartozó technológiai berendezések helyezhetők el;
  - c) Mélygarázs létesítése esetén a Jókai téren álló két szobrot (a Jókai szobrot és a kőkeresztet) a munkálatok befejezése után felújítva vissza kell állítani. A Jókai szobor visszaállításánál figyelemmel kell lenni a Liszt Ferenc téri szoborelhelyezéssel alkotott kompozíciós szempontokra is.
  - d) A Jókai téri felszín alatti létesítmény szerkezetének felső síkja felett vezeték abban az esetben helyezhető el, amennyiben 2,0 m földtakarás biztosított.
  - e) A mélygarázst kiszolgáló transzformátort a terepszint alatt, a létesítményen belül kell elhelyezni.
  - f) A téren lévő gáznyomás-szabályzó átépítendő, a mélygarázs kialakításától függően térszín alatt helyezendő el.
  - g) A meglévő faállomány megtartása esetén – a fák törzsétől mért 5,5 m távolságon belül földmunka és mélyépítés nem végezhető.
- (2) A Liszt Ferenc tér *rendezése során*:
- a) A Liszt Ferenc tér két hosszanti oldalán – az 1. és 8. számú épületek előtt – vendéglátó terasz nem létesíthető.
  - b) A Liszt Ferenc tér alatt az alábbi módon építhető mélygarázs:
    - ba) a tér déli részén a mélygarázs közúti kapcsolatát a Király utca felől,
    - bb) a tér északi részén a mélygarázs közúti kapcsolatát az Andrássy út felől kell biztosítani.
  - c) Felszíni épületben csak a mélygarázs gyalogosforgalmát szolgáló lépcsőház és lift, valamint az ezekhez tartozó technológiai berendezések helyezhetők el;
- (3) A Nagymező utcában az alábbi módon építhető mélygarázs:
- a) Felszíni épületben csak a mélygarázs gyalogosforgalmát szolgáló lépcsőház és lift, valamint az ezekhez tartozó technológiai berendezések helyezhetők el;
  - b) A térfelszín alatt az alábbi módon építhető mélygarázs:
    - ba) a tér déli részén a mélygarázs közúti kapcsolatát a Király utca felől,
    - bb) a tér északi részén a mélygarázs közúti kapcsolatát az Andrássy út felől kell biztosítani.
-

**VII. ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK az értékvédelmi rendelet megalkotásáig****35.§**

- (1) E Rendelet az **építészeti örökség helyi védelméről** szóló rendelet megalkotását követően csak azzal együtt alkalmazható. Amennyiben a Rendelet és a helyi értékvédelmi rendelet ugyanabban a kérdésben eltérően rendelkezik, úgy a szigorúbb szabályozás szerint kell eljárni az értelmezésben.
- (2) **Az építészeti örökség helyi védelméről** szóló önkormányzati rendelet megalkotásáig, de jelen Rendelet hatálybalépését követő legfeljebb 1 évig, az egyedi és utcafépí védelemre javasolt épületek esetében az egyedi védelemre javasolt épület egésze, illetőleg az utcafépí védelemre javaslatlall érintett épület utcai traktusa nem bontható el
- az életveszély-elhárítást szolgáló, bontást igénylő beavatkozások, továbbá;
  - az övezet szerinti építménymagasság felét el nem érő építménymagasságú épületek bontásának kivételével.

**ZÁRÓRENDELKEZÉSEK****36.§**

- (1) Ez a rendelet **2010. .... 1-én** lép hatályba, előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 40/2000. (XII. 20.) számú rendelete, valamint a

33/2000. (XI. 24.)	40/2001. (XI. 9.)
41/2000. (XII.20.)	41/2001. (XI. 9.)
42/2000. (XII.20.)	30/2005. (X.24.)
36/2001. (X. 12.)	27/2006. (VIII.16.)
34/2004. (IX. 20.)	43/2006. (XII. 1.)
35/2004. (IX. 20.)	42/2007. (XII.22.)
36/2004. (IX. 20.)	13/2001. (IV. 17)
37/2004. (IX. 20.)	18/2002. (V. 10.)
38/2004. (IX. 20.)	9/2008. (II.25.)
41/2007. (XII.22.)	8/2008. (II.25.)

számú rendeletek hatályukat veszítik.

- (3) Az OTÉK 111. § (2) bekezdése c) pontjában biztosított eltéréseket tartalmaznak a Rendelet következő szakaszai, melyhez az Étv vonatkozó rendelkezése szerinti eljárás során a xxxx levelében az Állami Főépítész hozzájárulását adta.

Budapest, 2010. .... .

**Verók István**  
polgármester

**Dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

## MELLÉKLETEK

## 1. számú melléklet

## FOGALOMMACYARÁZAT

1.	<b>Beépített udvar</b>	Az olyan udvar, melyen beépítésbe beszámító építményrészek állnak.
2.	<b>Beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen adottságú ingatlan</b>	Mely: a) 900 m <sup>2</sup> -nél kisebb területű, b) szabálytalan geometriájú vagy c) a beépítés szempontjából kedvezőtlen geometriai jellemzőkkel (pl. jelentősen eltérő hosszúságú oldalak miatti torz arányú, d) a beépíthetőséghez önmagában vagy a szomszédos ingatlan(ok)on álló épületek elhelyezkedése miatt túl keskeny szélességi méret, e) túl kicsiny telekmélység, stb.) jellemzőkkel rendelkezik.
3.	<b>Befoglaló szerkezetével együtt mért reklámfelület</b>	A reklámfelület és a kihelyezéséhez, rögzítéséhez szükséges keret, vagy keretet helyettesítő szerkezeti elemek együttes nagysága, a felületet a szemlélő nézőpontjából, arra merőlegesen beforgatottan számolva. Ha a reklámfelirat nem táblajelleggel létesül, névleges befoglaló méretként a legkisebb köré rajzolható, téglalapnak az oldalméreteit kell tekinteni.
4.	<b>Építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része</b>	Az OTÉK szerinti építési hely azon része, melyen belül a beépítésbe beszámító építményrészek elhelyezhetők.
5.	<b>Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része</b>	Az OTÉK szerinti építési hely azon része, melyen belül kizárólag a terepszint alatti építmények, továbbá a beépítés mértékébe be nem számító építmények helyezhetők el.
6.	<b>Épület hátraléptetése</b>	Az a zárt sorú beépítési módnak megfelelő épület elhelyezése, melynek építési vonala nem azonos a közterületi felőli telekhatárral (telek homlokvonalával v. szabályozási vonallal): a) Az épület hátralépésének az építési vonalon mért szélessége nem lehet kisebb 8 m-nél, mélysége pedig nem haladhatja meg a hátraléptetés szélességét. b) A telek oldalhatárától mért 4 m-es távolságon belül az épületet hátrébb helyezni nem szabad, kivéve, ha a KSZT a hátraléptetést több épületre vonatkozóan előírja, és emiatt a közbenső épület egésze a szabályozási vonalhoz képest hátrébb helyeződik. c) Két telekre vonatkozóan is megengedhető az együttes hátraléptetés, mely esetben annak együttes hossza legalább 12 m legyen, melyből mindkét telekhez legalább 5–5 m kell, hogy tartozzon. d) A hátraléptetéssel érintett épület(ek) hátralépő épületrészét és a szabályozási vonalon maradó épületrészét egységes homlokzattal kell megépíteni.
7.	<b>ÉLP – Épület legmagasabb pontjának síkja</b>	Az épület legmagasabb pontjának (BKVSZ fogalom) magasságát kijelölő vízszintes sík. Az ÉLP magassága legfeljebb 6,0 m-rel lehet magasabb, mint a telekre meghatározott UBM <sup>16</sup> érték.
8.	<b>ÉLP TÉNYLEGES</b>	Az épület vagy épületszárny ténylegesen létrejövő legmagasabb pontja.
9.	<b>Elvárt zöldfolt</b>	A kötelező zöldfelület kialakításának elsődleges helyeként meghatározott területrész a telken belül. a) Mérete általában 8,0 x 8,0 m az adott telken, az ettől eltérő méretet a szabályozási terv külön rögzíti. b) Ha az adott telken a lehatároláson belül a zöldfelület legkisebb értéke nem teljesíthető, akkor a fennmaradó kötelező részét az irányadó zöldfolt területén belül kell biztosítani. <b>Az elvárt zöldfolt:</b> c) területe terepszint alatt beépíthető, a zárófödémén tetőkerti kialakítás kötelező, d) területébe a terepszint felett a beépítésbe beszámító építmény, vagy építményrész nem nyúlhat, e) a lehatárolt területen, vagy – nagyobb terület esetén – az egybefüggő 8 x 8 m-es

		területen belül burkolt felület nem létesíthető.
10.	<b>Értékvédelmi dokumentáció</b>	Az értékvédelmi dokumentációnak tartalmaznia kell az építményrészekre vagy az épület egészére: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) az épület korabeli eredeti terveinek másolatát – amennyiben az fellelhető,</li> <li>b) az épületre vonatkozó szakirodalmi adatokat (építettő, építész, építési év, stílus stb.),</li> <li>c) a beavatkozással, építési munkával érintett építészeti részletek részletrajzait, fotóit,</li> <li>d) az épület egészét bemutató fotódokumentációt – a tervezett beavatkozásnak megfelelő részletezettséggel –, értékvédelmi szempontú műleírást.</li> </ul>
11.	<b>Értékvizsgálat</b>	A helyi építészeti örökség védelmének az adott épületre, építményre, mű- és köztárgyra, ezek együttesére vonatkozó szempontjait felkutató és dokumentáló örökség- és értékvédelmi feltáró és alátámasztó olyan szakmai vizsgálat és munkarész is, amely esztétikai, műszaki, építész- és művészet- valamint építéstörténeti és helytörténeti vizsgálatot is tartalmaz a védendő értékek feltárása céljából. Az értékvizsgálat a további védelemre javaslatot is tartalmazhat.
12.	<b>Falkutatás</b>	Legalább részletes feltárása és dokumentálása az eredeti, építéskori vakolatnak, annak anyagát, színét (színeit) és készítmódját illetően.
13.	<b>Gyalogos övezet</b>	Olyan közterület, ahol a KRESZ szerint csak a gyalogosforgalom megengedett, a célforgalom (áruszállítás) engedélyhez és/vagy időszakhoz kötötten lehetséges.
14.	<b>Irányadó szabályozási elem</b>	A <b>2. számú melléklet</b> szerinti <b>szabályozási terven</b> az irányadó <i>elemek</i> között felsoroltak, melyek betartása javasolt, de nem kötelező érvényű.
15.	<b>Irányadó zöldfolt</b>	A kötelező zöldfelület kialakításának másodlagos helyeként meghatározott területrész a telken belül. <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Az irányadó zöldfolt határai általában: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. azonos a telek oldal- vagy hátsó határával, vagy</li> <li>2. a telek oldalsó és hátsó határától számított 8,0 m-re, illetve</li> <li>3. az utcai telekhatártól számított 15,0 m-re</li> </ol> van meghatározva. Az ettől eltérő méretet a szabályozási terv külön kótával rögzíti. </li> <li>b) Az irányadó zöldfolton belül akkor kell kötelező módon a zöldfelületet kialakítani, ha: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. az, a kötelező zöldfolt területén nem teljesíthető, vagy</li> <li>2. a kötelező zöldfolt a telken nem került meghatározásra.</li> </ol> </li> <li>c) Az irányadó zöldfolt terepszint alatt beépíthető, területébe a beépítésbe beszámító építményrész benyúlhat, amennyiben a telekre az előírt zöldfelület – teljesértékű, vagy tetőkerti kialakítású – zöldfelületként – a kötelező zöldfolton és az irányadó zöldfolton belül összességében teljesül.</li> <li>d) Az irányadó zöldfolt egyben irányadó jelleggel az udvar javasolt kialakítási helyét is rögzíti.</li> </ul>
16.	<b>Kötelező szabályozási elem</b>	A <b>2. számú melléklet</b> szerinti <b>szabályozási terven</b> a <i>kötelező elemek</i> között felsorolt szabályozási elemek rendelkezéseit be kell tartani.
17.	<b>Közterületrendezési terv (KÖRT):</b>	A városszerkezetileg, forgalom-technikailag vagy városképi szempontból együtt kezelendő közterületekre kidolgozott, a közterületek egységes kialakításának feltételeit rögzítő terv, mely kitér az alábbiak meghatározására: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a közterület helyszínrajzi- és magassági kialakítása, elrendezése, keresztmetszetek kialakítása</li> <li>b) városképi megjelenés</li> <li>c) berendezések, utcabútorzat</li> <li>d) burkolatok</li> <li>e) kertészeti kialakítás</li> <li>f) a parkolás megoldása</li> <li>g) a közműhálózat kialakítása, a köz- és díszvilágítás megoldása, a műtárgynak nem minősülő építmények elhelyezése</li> <li>h) pavilonok, pavilon-jellegű építmények létesítési feltételei.</li> </ul> A KÖRT-ben ki kell térni a közterületen elhelyezhető berendezések, tárgyak (terelő, poller, oszlop stb.) elhelyezésére. A KÖRT területe legalább az érintett

		közterületszakaszra a határoló telkek feltüntetésével, vagy szükség esetén az azzal határos telkekre kell, hogy kiterjedjen. A KÖRT méretaránya M=1:1.000 illetve indokolt esetben részletesebb lépték. A KÖRT-et – mely nem településrendezési terv – az Önkormányzat Képviselő-testülete határozattal hagyja jóvá. A KÖRT-ben foglaltak nem lehetnek ellentétesek a Rendelet előírásaival.
18.	<b>Közterületi pavilon</b>	Közterületen közterületrendezési terv alapján elhelyezhető, földszintes, 12 m <sup>2</sup> bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 6,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény. Az alapterület számításánál az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható
19.	<b>UM – előírt legkisebb udvarméret</b>	Azon legkisebb távolság, melybe erkély, függőfolyosó, továbbá a beépítésbe beszámító építményrész nem nyúlik be – a földszint, v. emeleti szint megengedett udvarbeépítése vagy lefedése kivételével a) az egy telken belüli egymással szemközti homlokzati síkok, vagy b) a homlokzati sík és a vele szemben lévő telekhatár között.
20.	<b>Magasföldszintes épület</b>	Melynek a járdaszinthez képest első építményszintje legalább 0,7 m-rel magasabban van, mint a járdaszint
21.	<b>OHM – oldalkert felőli homlokzat magassága</b>	Az OTÉK szerinti oldalkertre néző egy homlokzat magassága az OTÉK szerinti értelmezéssel.
22.	<b>Oldalszárny</b>	A telkek oldalhatárán álló, az utcai telekhatártól számított 17 m-es sávon kívül eső épületszárny, vagy épületszárny része.
23.	<b>Nyitott udvar</b>	Az a zártosuló beépítési módnak megfelelő épület, melynek építési vonala nem azonos a közterületi felőli telekhatárral (telek homlokvonallal v. szabályozási vonallal). A nyitott udvaros beépítésnél: a) A szabályozási vonalon a szomszéd telekhez csatlakozó épületrészek homlokzatainak hossza nem lehet kisebb 8-m-nél. b) A nyitott udvar szélessége nem lehet kisebb, mint a szabályozási vonal felőli közterület szélessége. c) Az épületet egységes homlokzattal kell megépíteni, a nyitott udvar felé függőfolyosó nem létesíthető. d) A nyitott udvar két telket érintően is kialakítható, mely esetben egy-egy telket érintően annak szélessége legalább 5 m legyen. e) A nyitott udvar felé eső homlokzatokat és az épület közterület felé néző homlokzatait egységes homlokzattal kell megépíteni épületegyüttes kialakítása esetén is. f) Saroképület esetén a nyitott udvar a legalább 26 m-es homlokvonaltól kezdve létesíthető.
24.	<b>UBM – Utcai beépítés megengedett legnagyobb magassága</b>	Az épület utcai építési határvonalán a járdaszinttől, vagy a rendezett terepcsatlakozástól az utcai homlokzat és a tetősík zárófelületének metszsvonalánál mért magassági érték. Az utcai homlokzat felől az UBM metszsvonalán a telek irányába vont 45 °-os ferde sík fölé – az építménydíszek és kémények kivételével – semmilyen építményrész, tetőfelépítmény, egyéb technikai berendezés nem nyúlhat. A Nyugati pályaudvar vasúti felülépítése esetén az UBM értéket a sín koronaszintjétől kell értelmezni.
25.	<b>UHM – Utcai homlokzat megengedett legnagyobb magassága</b>	Az utcai homlokzat magasságát az F/L (egy homlokzat magassága) érték adja, melynek számításánál a homlokzati sík és a tetősík metszsvonalára a telek irányába fektetett 45 °-os sík az ÉLP magasságáig tart.
26.	<b>Udvar</b>	Melyet a telken álló épület – nem közterületi – homlokzatai és/vagy a telekhatár határol.
27.	<b>Távközlési eszköz</b>	Jelen rendelet értelmezésében: bármely távközlési, híradástechnikai-informatikai és közlekedés-szervezési létesítmény, szolgáltató és szolgáltatás, így különösen a televízió és rádió műsorszórók, a mobiltelefon szolgáltatók tevékenységéhez szükséges műszaki-technikai berendezései, egységei és elsősorban vezeték nélküli hálózatai
28.	<b>Védett épület</b>	Jelen rendelet alkalmazásában védett épületnek számít: a) az egyedi műemléki védelem, b) az egyedi fővárosi védelem alatt álló épület.

**2. számú melléklet  
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP****TARTALMA**

- A. ÖVEZETI TERV, ÖVEZETI PARAMÉTEREK**
- B. ÖRÖKSÉGVÉDELMI LEHATÁROLÁSOK**
- C. KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOKKAL ÉRINTETT EGYES TERÜLETEGYSÉGEK LEHATÁROLÁSA**
- D. SZABÁLYOZÁSI TERV**

**1. számú függelék  
HOMLOKZAT ÉS TÉRKÉPMELLÉKLET****AZ ÉPÜLETEK MAGASSÁGI ÉRTÉKEI – utcánkénti homlokzatrajzokon****1.A FÜGGELÉK: BELSŐ TERÉZVÁROS****1.B FÜGGELÉK: KÜLSŐ TERÉZVÁROS**

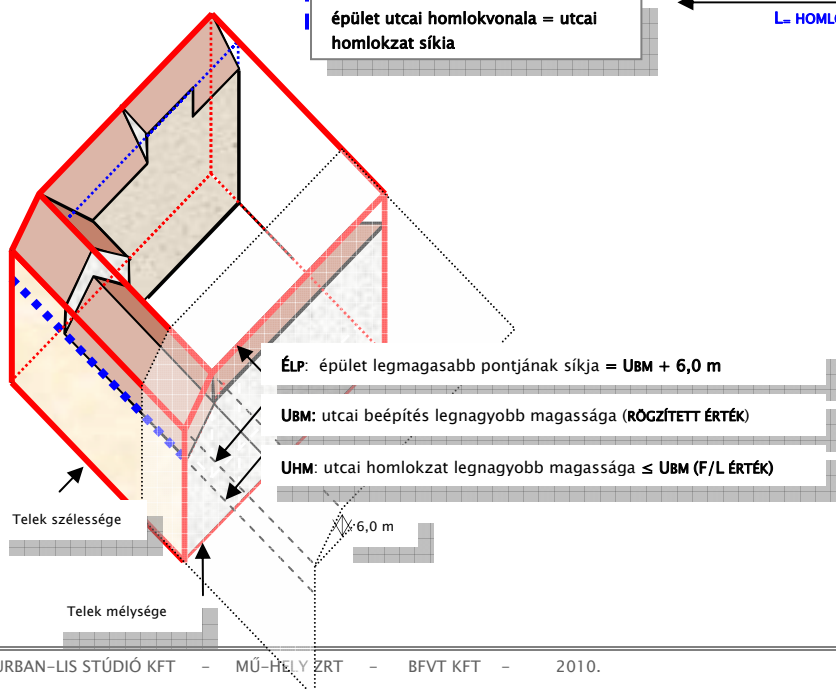
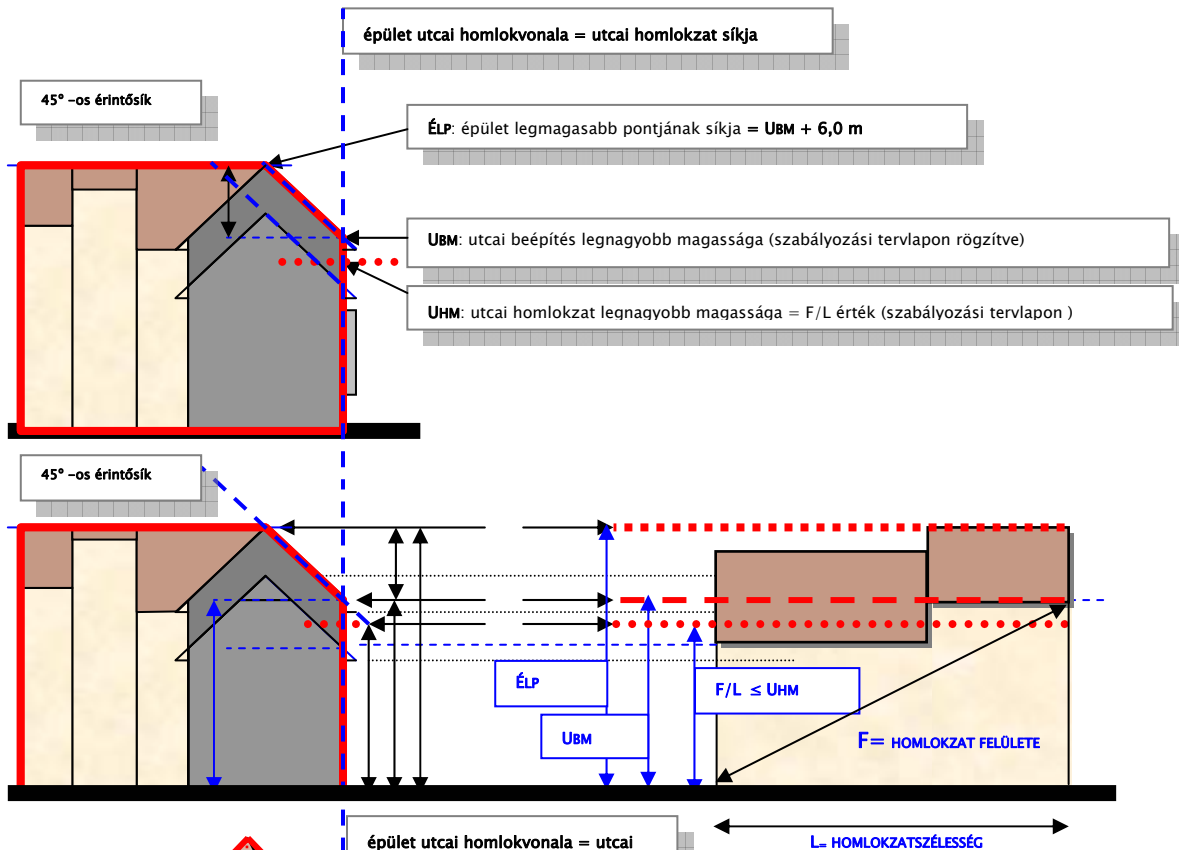
M=1:1 000-ES LÉPTÉKBEN geodéziai felmérés alapján

(lásd külön CD-n)

## 2. számú függelék

## MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS – segédlet a 12.§-hoz

<b>UBM</b>	utcai beépítés megengedett legnagyobb magasságát	Az épület építhető magasságát meghatározza az <b>UBM</b> értéke, mely az épület utcai beépítési vonalon mért magasságát jelenti, mely fölé és az e vonaltól a telekbelső felé emelt 45° -os ferde sík fölé építményrész nem nyúlhat.
<b>ÉLP</b>	épület megengedett legmagasabb pontját	Erre a ferde síkra, annak 6,0 m-es magasságában emelt vízszintes sík az, ami az épület legmagasabb pontjainak magasságát meghatározza, vagyis az <b>ÉLP</b> értéket.
Ez a két méret adja meg az épület kubatúráját, ezzel egyben az utcai térarányt is. Ez egy-egy utcában a jellemző magasság értékéből lett meghatározva, az értékeket a szabályozási terv tartalmazza.		
<b>UHM</b>	utcai homlokzat megengedett legnagyobb magasságát	Meghatározásra került az <b>utcai homlokzat</b> legnagyobb értéke <b>UHM</b> , mely átlagértéket jelent, lényegében az utcai homlokzat OTÉK szerinti magassága (F/L érték). Ezt a magasságot befolyásolja az <b>UBM</b> értéke, melynél az <b>UHM</b> érték nem lehet magasabb.



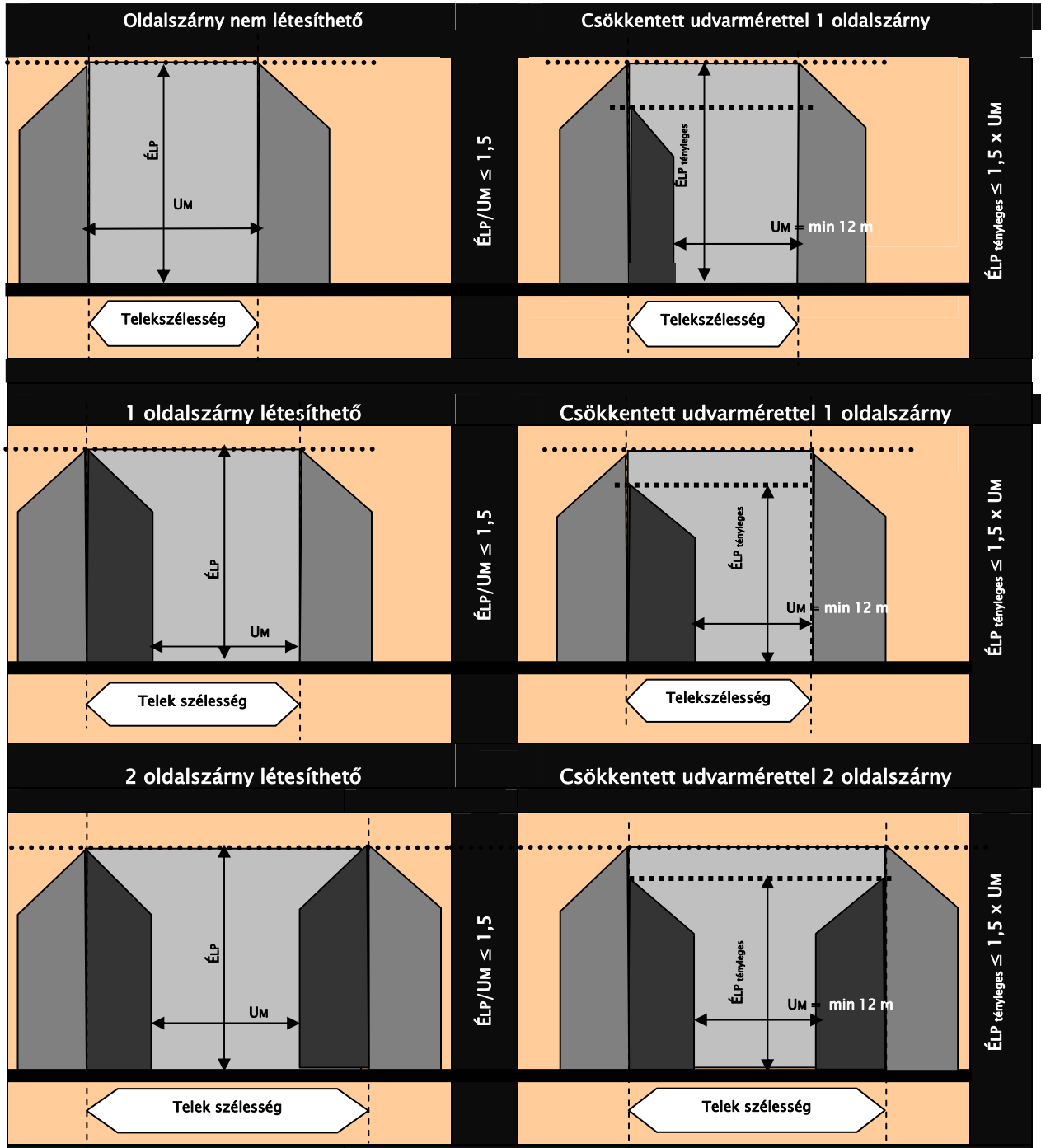
A magassági szabályozók az **UBM** és az **ÉLP** lényegében egy olyan **kubuszabályt** hoznak létre, mely az épület legnagyobb befoglaló méretét határozza meg, amelyet sehol nem lehet túllépni. A kubusnak ez a héja nem tette volna lehetővé a finomszabályozást az egyes épületek illeszkedésére vonatkozóan, ezért került bevezetésre az **UHM** mint a homlokzat érzékenyebb alakíthatóságát keretek közé terelő átlagérték, azaz az OTÉK szerinti  $F/L$  érték.

## 3. számú függelék

## UDVARI TÉRARÁNYOK SZABÁLYAI – – segédlet a 13.§-hoz

Általános esetben

Csökkentett udvarméret esetén



$U_{BM}$	$\acute{E}LP$	Arányból	$U_M$ legkisebb udvarméret	Minimális telekszélesség egyoldali épületszárny (min. 6,0 m) építéséhez
17 m	23 m	23/1,5	15,4 m	legalább 21,4 m,
19 m	25 m	25/1,5	16,7 m	legalább 23,7 m,
21 m	27 m	27/1,5	18,00 m	legalább 24,0 m,
25 m	31 m	31/1,5	20,7 m	legalább 26,7 m,