

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

16/2024. (IX. 26.) önkormányzati rendelete

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

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

1. § (1) Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló [20/2018. \(VI. 26.\) önkormányzati rendelet](#) (továbbiakban: [ÓBÉSZ](#)) [2. §-a](#) a következő' 49a. ponttal egészül ki:

(E Rendelet alkalmazásában:)

„49a. közösségi kert

olyan önkormányzati fenntartású földterület, amit egy közösség tagjai együtt használnak és gondoznak, általában bio-zöldség és -gyümölcs, dísznövény saját maguk részére való termesztése céljából és ahol a műveléshez szükséges eszközök, anyagok, szerszámok, oktatási tájékoztatók helyben rendelkezésre állása biztosított.”

(2) Az [ÓBÉSZ 2. §-a](#) a következő' 51a. ponttal egészül ki:

(E Rendelet alkalmazásában:)

„51a. lakópark

beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján megépült, jellemzően szabadonálló beépítési módú egy vagy többlakásos lakóépületek együttese, amely egy körülkerített telken, jellemzően közös használatú kert kialakításával jön létre;”

(3) Az [ÓBÉSZ 2. § 60a. pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(E Rendelet alkalmazásában:)

„60a. mozgóbüfé

gyors- és készétel árusítására szolgáló, épületnek nem számító, helyváltoztatásra alkalmas (kézi vagy gépi erővel hajtott) árusítóhely (foodtruck, ételt, italt árusító lakókocsi, furgon, zárt szekrényű kls teherkocsi vagy busz);”

(4) Az [ÓBÉSZ 2. §-a](#) a következő' 70a. ponttal egészül ki:

(E Rendelet alkalmazásában:)

„70a. pergola:

tetőhéjalás nélküli, épülethez rögzített vagy jellemzően oszlopokon nyugvó, legalább egy irányú gerendákkal (fa, fém, beton) rendelkező kültéri szerkezet;”

2. § Az [ÓBÉSZ 6. § \(1\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A kerti víz- és fürdőmedence létesítése során

- a) a medence szerkezete nem nyúlhat az építési helyen kívülre, és
- b) a természetes terepfelület a telekhatároktól számított 3,0 méteren belül nem változtatható meg.”

3. § (1) Az ÓBÉSZ 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A közcsonnával még nem ellátott beépítésre szánt terület telkén új épület létesítése, vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során a telken - **az építési övezetben megengedett legnagyobb lakásszám együttes figyelembevételével** -:

- a) legfeljebb egy lakás létesíthető Aranyhegy - Péterhegy - Örömhegy (Aranyhegyi út - Bécsi út - városhatár - Ek-1 erdőövezet - Héthalom utca - 22374/13 hrsz - Dobogókő utca által határolt) területén, és a lakórendeltetésen kívül egyéb közhasználatú építmény, rendeltetési egység nem létesíthető;
- b) legfeljebb két lakás létesíthető az a) pont alá nem tartozó:
 - ba) az Lk-1, az Lk-2, az Lke-1 és az Lke-2 jelű építési övezetekben, továbbá
 - bb) minden Vi-1, Vi-2 és Vi-3 építési övezet területén, ahol a lakás rendeltetés megengedett;
- c) az a)-b) pontban meghatározott területeken
 - ca) lakóépület és annak nem számító épület szennyvizeit kizárólag zártrendszerű szennyvíztárolóba szabad vezetni,
 - cb) a ca) alpont szerinti közműpótló elhelyezésének feltétele, hogy a telek megfelelő közúthálózati kapcsolattal rendelkezzen a zártrendszerű szennyvíztároló időszakonkénti ürítése céljából,
 - cc) önálló rendeltetési egységként legfeljebb 100 négyzetméter bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető az építési övezet előírásainak betartásával,
 - cd) kerti fürdőmedence, beltéri medence, továbbá a lakórendeltetésnél nagyobb vízfogyasztású szolgáltatás nem létesíthető;
- d) a c) pont szerinti közműpótló akkor is elhelyezhető, ha az övezet melléképítményei között nem szerepel.
- e) a telken belüli szennyvízelvezetést úgy kell kialakítani, hogy a közcsonna közterületen, vagy magánúton való kiépítése után a szennyvizek a szennyvízelvezető rendszerbe bevezethetők legyenek, és annak kiépítése után a rákötést egy éven belül meg kell valósítani.”

(2) Az ÓBÉSZ 7. §-a a következő (5c) bekezdéssel egészül ki:

„(5c) A Szabályozási terven „tervezett csapadékvíz tározó helybiztosítása” lehatárolással jelzett terület az Aranyhegy-Örömhegy terület felszíni-víz elvezetési rendszerének biztosításához szükséges tározók elhelyezését szolgálja, amelynek területén belül faültetés vagy építmény elhelyezése - a csapadékvíz tározást biztosító műtárgy kivételével - nem megengedett.”

4. § Az ÓBÉSZ 9. §-a a következő' (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Napcellatető telken belül

- a) kerti építményként létesíthető az Lk és Lke jelű építési övezetekben,
- b) 20 négyzetméter alapterület alatt melléképítménynek számító kerti építményként, e felett a beépítésbe beszámító építményként helyezhető el a Vi, Gksz, K-Rek, K-SP jelű építési övezetek területén, kivéve, ha elhelyezése parkoló lefedésére szolgál az 58. § (4) bekezdés c) pontja figyelembevételével, továbbá
- c) legfeljebb 50 négyzetméter alapterülettel elhelyezhető a különleges beépítésre szánt „K-” és különleges beépítésre nem szánt „Kb-” jelű övezetekben és a zöldterületeken, amennyiben az egyben funkcionális célt szolgál.”

5. § (1) Az ÓBÉSZ 13. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

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

„d) akkor és ott létesíthető

da) ahol a Szabályozási Terv a helyét rögzíti, vagy más eszközzel a létesítését kifejezetten lehetővé teszi, valamint

db) a Szabályozási Terven nem jelölt helyen akkor, ha az építési övezet előírása a telkek feltárása érdekében kifejezetten lehetővé teszi,

dc) új telek vagy telkek kialakítása érdekében akkor lehetséges, ha a kialakításra tervezett magánúttal szomszédos telkeken a már meglévő vagy építés alatt álló épület az újonnan kialakításra kerülő magánúttól legalább 5,0 méterre van, vagy a tervezett magánút felé a szomszédos teleknek az építési övezetben meghatározott előkert mérete biztosított, továbbá

dd) ha beépítésre szánt területen lévő zárványtelek feltárása érdekében alakítják ki.”

(2) Az ÓBÉSZ 13. § (2) bekezdés b) pontja a következő' bc) alponttal egészül ki:

(Aranyhegy - Ürömhegy - Péterhegy XXI. Fejezet Kiegészítő előírások hatálya alá tartozó területén:)

„bc) a magánút nem alakítható ki, ha az (1) bekezdés dc) pontja szerinti méret nem biztosított továbbá, ha a szomszédos telek közterületi oldalon mért telekszélessége nem éri el a 20 métert.”

(3) Az ÓBÉSZ 13. § (5) bekezdése a következő' d) ponttal egészül ki:

(A magánúttal feltárt telek beépítésével összefüggő építési szabályok:)

„d) a magánúttal feltárt telkeken csak akkor lehet épületet elhelyezni, ha

da) a magánút területén a telkek (3) bekezdés szerinti ellátását biztosító közművek a szükséges csatlakozásokkal együtt kiépültek és az épületek ellátására rendelkezésre állnak,

db) a (3) bekezdés szerinti utcai fasor elültetése megtörtént,

dc) az út kiépítése legkésőbb az épületek használatbavételéig megtörténik.”

6. § Az ÓBÉSZ 14. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Közhasználat céljára átadott terület (a továbbiakban: közhasználatú terület) létrehozásának szabályai az alábbiak:)

„a) a nem közterületi ingatlan meghatározott területe akkor tekinthető közhasználatúnak, ha az arra vonatkozó Étv. 54. § (7) bekezdésében rögzítettek teljesülnek, vagy az adott telekrészre a tulajdonos településrendezési szerződést köt az önkormányzattal;”

7. § Az ÓBÉSZ 18. § (8) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások:)

„f) új nyeles telek kialakítása során a létrejövő nyeles teleknek a teleknyúlvány nélküli legkisebb területe az építési övezetben előírt telekméret másfélszerese.”

8. § Az ÓBÉSZ 27. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

9. § Az ÓBÉSZ 50. § (4) bekezdése a következő' c) ponttal egészül ki:

(A kerti pavilonra és kerti tetőre vonatkozó rendelkezések:)

„c) a kerti tető

- ca) alatt lévő zöldfelület nem számítható be a telek zöldfelületi arányába,
- cb) napcellatetőként is kialakítható.”

10. § Az ÓBÉSZ 55/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az újonnan létesülő lakások esetén - a meglévő épületen belül az átalakítással, tetőtéri beépítéssel létrejövő lakásokat nem ideértve -

- a) nettó **38 négyzetméter** alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető **a c) pont figyelembevételével**;
- b) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb,
 - ba) az Ln-2, Ln-3, Lk-1, Lk-2 és a Vt, Vi jelű területeken **60 négyzetméternél**, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 20%-a lehet **45 négyzetméter** nettó alapterületnél kisebb
 - bb) az Lke-1 és Lke-2 jelű övezetek területén **65 négyzetméternél**, és egy épületen belül a lakások legfeljebb 25%-a lehet **50 négyzetméter** alapterületnél kisebb;
- c) az a)-b) pontok szerinti méretekbe a (2) bekezdés szerinti tároló területe nem számítható be;”

11. § Az ÓBÉSZ 94. § (3) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

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

„f) az **Ln-T/AI/U-Ksz1** építési övezet területén zárt kerékpártároló létesíthető.”

12. § Az ÓBÉSZ 100. § (2) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

(Az **Ln-T/TU-1, Ln-T/TU-2, Ln-T/TU-3, Ln-T/TU-4 és Ln-T/TU-5**, valamint az **Lk-T/TU-1, Lk-T/TU-2** építési övezetek területén)

„k) az **Ln-T/TU-2** építési övezet területén zárt kerékpártároló létesíthető.”

13. § Az ÓBÉSZ 102. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A telken)

„b) a létesíthető lakások számát **az építési övezet előírása és a 2. melléklet 4.-5. táblázata határozza meg**, kivéve, ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként rendelkezik,”

14. § Az ÓBÉSZ 105. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„105. § (1) Az Lk-1 jelű építési övezetek területén a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel -

- a) az Lk-1/Z jelű építési övezetekben zárt sorú,
- b) az Lk-1/HZ jelű építési övezetekben zárt sorú, hézagosan zárt sorú,
- c) az Lk-1/SZ, Lk-1/AI/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló,
- d) az Lk-1/OIK-1 jelű építési övezetekben oldalhatáron álló vagy ikres.

(2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 4. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdés szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

15. § (1) Az ÓBÉSZ 106. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lk-1/Z-1** építési övezetben:)

„több épület létesíthető, lakások kialakítása során az 55/A. § rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni;”

(2) Az ÓBÉSZ 106. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk-1/Z-2 építési övezet területén,

a) egy telken két főépület létesíthető, és

b) a lakás elhelyezése céljából a Szabályozási terven jelölt építési hely közterület felőli 35 méteres sávja vehető igénybe.”

16. § Az ÓBÉSZ 108. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

(Az Lk-1/HZ-1, Lk-1/HZ-2, Lk-1/HZ-3 és az Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, Lk-1/HZ-6 építési övezet területén)

„j) a telken új épület elhelyezése során az Lk-1/HZ-6 építési övezetben új lakás a Szentendrei út felé nyílóan nem létesíthető.”

17. § Az ÓBÉSZ 111. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„111. § (1) Az Lk-2/SZ jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel -

a) az Lk-2/SZ, Lk-2/AI/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló,

b) az Lk-2/SZ-IK jelű építési övezetekben szabadonálló vagy ikres,

c) az Lk-2/Te jelű építési övezetekben szabadonálló.

(2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 5. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdés szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

18. § Az ÓBÉSZ 112. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kistelkes Lk-2/SZ-K1, Lk-2/SZ-K2 építési övezetek területén)

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében:

aa) egy főépület létesíthető a 900 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,

ab) két főépület létesíthető az 900 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén, és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert.”

19. § Az ÓBÉSZ 113. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk-2/SZ-8 jelű építési övezet területén)

„a) lakás nem létesíthető, az épület kubatúrája megtartandó;”

20. § Az ÓBÉSZ 114. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lk-2/SZ-G1 jelű építési övezetek területén)

„a) az Lk-2/SZ-G1 övezet területén a beépítés kialakulnak tekintendő az épületek alapterülete és szintterülete nem bővíthető, tetőtérbeépítés nem megengedett, a meglévő lakásszámhoz képest új lakás nem létesíthető;”

21. § Az ÓBÉSZ 115. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A nagytelkes Lk-2/SZ-N1 jelű építési övezet területén

a) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén a telek

- aa) nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
- ab) magánúttal feltárva több telek is kialakítható;
- b) az 1500 négyzetméter vagy annál nagyobb telekméret esetén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- c) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében:
 - ca) egy főépület létesíthető az 1500 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,
 - cb) két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekterület esetén,
 - cc) a főépületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- d) az 5. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- e) a közterülethez képest lejtőoldali építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése megengedett az 49. § szabályai szerint;
- f) az oldalkert mérete
 - ia) 3,5 méter, de
 - ib) 3,0 méterre csökkenthető 16,0 méternél kisebb telekszélesség esetén, amennyiben az épületek homlokzatai között a telepítési távolság biztosított;
- g) a hátsókert mérete az Ek erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- h) az épület oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.”

22. § (1) Az ÓBÉSZ [119. § \(2\) bekezdés c\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az *Lk-2/SZ-Lp1, Lk-2/SZ-Lp2, Lk-2/SZ-Lp3, Lk-2/SZ-Lp4, Lk-2/SZ-Lp5 Lk-2/SZ-Lp6, Lk-2/SZ-Lp7, Lk-2/SZ-Lp8, Lk-2/SZ-Lp9, és az Lk-2/SZ-Lp10 jelű építési övezetek területén*)

- „c) a beépítés kialakulnak tekintendő, és
 - ca) a beépítési paraméterek a kialakult állapothoz képest nem növelhetők,
 - cb) a lakásszám az épület bővítésével nem növelhető;”

(2) Az ÓBÉSZ [119. §-a a következő \(3a\) bekezdéssel](#) egészül ki:

„(3a) Lk-2/SZ-Lp11 jelű építési övezetek területén

- a) az övezetbe sorolt telek megosztása esetén kialakuló legkisebb telekméret 1500 négyzetméter, nyúlványos telek nem alakítható ki;
 - b) az övezetbe sorolt egy telken, vagy az a) pont szerint megosztott telkek mindegyikén
 - ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti telekrész területének csak a fele vehető figyelembe,
 - bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- c) a telken létesíthető főépületek száma és alapterülete:
 - ca) az épületek számát a telekterület 1500-zal való osztásából adódó kerekítés szabályai szerint számolt egész szám határozza meg,
 - cb) egy épületben az a) pont szerinti megosztás esetén legfeljebb 2 lakás létesíthető,
 - cc) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
- d) az a) pont szerint megosztott telkek esetében egy telken egy épület létesíthető;
- e) az 5. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- f) az övezetek területén kiszolgáló épület - önálló mélygarázs építmény kivételével - nem helyezhető el;

- g) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30%-át egybefüggően kell kialakítani;
- h) a parkolási kötelezettség a főépületben vagy önálló mélygarázsban biztosítandó az 5.§ szerinti barlangvédelmi zónákra vonatkozó előírások figyelembevételével;
- i) a telken belül felszíni parkoló nem létesíthető.”

(3) Az ÓBÉSZ [119. § \(4\) bekezdése a következő d\) ponttal](#) egészül ki:

(Az Lk-2/SZ-T1, Lk-2/SZ-T2, Lk-2/SZ-T3, és az Lk-2/SZ-T4 jelű építési övezetek területén a beépítés kialakulnak tekintendő, ahol)

„d) a Lk-2/SZ-T3 építési övezet 2000 négyzetméternél kisebb területű telken legfeljebb egy főépület létesíthető.”

23. § Az ÓBÉSZ [120. §-a](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„120. § (1) Az Lk-2/IK, Lk-2/O, Lk-2/HZO, Lk-2/Z és az Lk-2/ZIK jelű építési övezetek területén a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel -

- a) az Lk-2/IK jelű építési övezetekben ikres,
- b) az Lk-2/O jelű építési övezetekben oldalhatáron álló,
- c) az Lk-2/HZO jelű építési övezetekben zárt sorú - házagosán zárt sorú oldalszárnyas 37. § szerinti épületelhelyezéssel -,
- d) az Lk-2/Z jelű építési övezetekben zárt sorú;

(2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 5. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

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

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

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében - a 27. § (7) bekezdése figyelembevételével:

- aa) egy főépület létesíthető az 1500 négyzetméternél kisebb telekterület esetén, vagy 16 méternél kisebb telekszélesség esetén,**
- ab) két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekterület esetén, és ha a telek szélessége legalább 16 méter vagy a telek átmenő telek, amely esetben az épületek alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 200 négyzetmétert.”**

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

„(1) A telken

- a) elhelyezhető főépületek számát,
- b) a lakóépületek egyenkénti lakásszámát és
- c) a létesíthető összes lakás számát

az építési övezet előírása és a 2. melléklet 7.-8. táblázata határozza meg, amelynek alkalmazása során figyelembe kell venni a 4. § szerinti geotechnikai kategória lakásszáma vonatkozó rendelkezéseit is.”

(2) Az ÓBÉSZ [130. § \(4\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben az övezeti előírás

- a) meghatározza egy épület legnagyobb megengedett beépített alapterületét és a telken több épület helyezhető el, akkor az épületek a terepszint alatt egymással összeköthetők, de ebben a

tekintetben a beépítés mértékébe beszámító megengedett maximális alapterületet a beépítési mértékbe beszámító **terepszint feletti** épületrészenként kell betartani,

b) **meghatározza a telken elhelyezhető épületek számát, akkor az alatt a terepszint felett látható épületrészek számát kell érteni akkor is, ha az épület a 63. § (3a) bekezdése szerint egy épületnek számít,**

c) **legfeljebb egy épület elhelyezését teszi lehetővé a telken, akkor azt a 63. § (3a) bekezdése szerint kell figyelembe venni.”**

26. § Az ÓBÉSZ [133. §-a](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„133. § (1) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezetek területén a **beépítési mód** - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel -

a) az Lke-1/SZ és az Lke-1/AI/SZ jelű építési övezetekben szabadonálló,

b) az Lke-1/Te jelű építési övezetben szabadonálló.

(2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 7. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

27. § Az ÓBÉSZ [134. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az aprótelkes Lke-1/SZ-A1, a kistelkes Lke-1/SZ-K1 és a nagytelkes Lke-1/SZ-N1 jelű építési övezetek területén)

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében - a 27. § (7) bekezdése figyelembevételével:

aa) **egy főépület létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél kisebb telekterület vagy kétszeresénél kisebb telekszélesség esetén,**

ab) **két főépület létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél vagy annál nagyobb telekterület és az előírt telekszélesség kétszerese vagy annál nagyobb telekszélesség esetén, és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;”**

28. § Az ÓBÉSZ [135. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kistelkes **Lke-1/SZ-K2**, és az **Lke-1/SZ-N2**, **Lke-1/SZ-N3** jelű építési övezetek területén)

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében - a 27. § (7) bekezdés figyelembevételével:

aa) **egy főépület létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszeresénél kisebb telekterület esetén,**

ab) **két főépület létesíthető az előírt legkisebb telekméret kétszerese vagy annál nagyobb telekterület esetén és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;”**

29. § Az ÓBÉSZ [136. §-a](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„A nagytelkes **Lke-1/SZ-N4** jelű építési övezet területén

a) amennyiben a telek két övezetbe tartozik, akkor a rendelkezések csak az Lke-1/SZ-N4 építési övezetbe sorolt területre vonatkoznak;

b) **a telken egy főépület létesíthető;**

c) **az 1500 négyzetméter, vagy annál nagyobb telekméret esetén**

ca) **a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,**

cb) **a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;**

d) **a 7. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k”**

jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;

- e) a hátsókert mérete az Ek erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- f) az épület egy oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.”

30. § Az ÓBÉSZ 140. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„140. § (1) Az **Lke-1/IK, Lke-1/O, Lke-1/HA** és az **Lke-1/HZ** jelű építési övezetek területén - a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épületelhelyezéssel -

- a) az Lke-1/IK jelű építési övezetben ikres,
- b) az Lke-1/O jelű építési övezetben oldalhatáron álló,
- c) az Lke-1/HA jelű építési övezetben oldalhatáron álló - hátsó telekhatáron álló épületelhelyezéssel,
- d) az Lke-1/HZ jelű építési övezetben zárt sorú - hézagosan zárt sorú, oldalszárnyas a 37. § szerinti épület-elhelyezéssel.

(2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 7. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

31. § Az ÓBÉSZ 142. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az aprótelkes **Lke-1/O-A1** és az **Lke-1/OSZ-1** jelű építési övezetek területén)

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében - a 27. § (7) bekezdése figyelembevételével:

aa) egy főépület létesíthető a 800 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,

ab) két főépület létesíthető a 800 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén,”

32. § (1) Az ÓBÉSZ 143. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lke-1/O-1** jelű építési övezetek területén)

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

aa) egy főépület létesíthető az 1500 négyzetméternél kisebb telekterület, vagy 16 méternél kisebb telekszélesség esetén,

ab) két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb telekterület esetén, és ha a telek szélessége legalább 16 méter,

ac) 3000 négyzetméternél nagyobb telekterület esetében három főépület létesíthető,

ad) két vagy három épület elhelyezése esetén azok egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;”

(2) Az ÓBÉSZ 143. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lke-1/O-2, Lke-1/O-3, Lke-1/O-4** jelű építési övezetek területén)

„a) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a legkisebb kialakítható telekméret függvényében - a 27. § (7) bekezdés figyelembevételével:

aa) egy főépület létesíthető az előírt telekterület másfélszeresnél kisebb telekterület esetén,

ab) két épület létesíthető az előírt telekterület másfélszeres vagy annál nagyobb telekterület esetén, és az épületek alapterülete egyenként legfeljebb 200 négyzetméter lehet

ac) a telken létesíthető lakásszám két épület elhelyezése esetén sem haladhatja meg a hármat;”

33. § Az ÓBÉSZ 145. § (1) bekezdése a következő g)-i) ponttal egészül ki:

(Az *Lke-1/HZ-1*, *Lke-1/HZ-2*, *Lke-1/HZ-3*, és az *Lke-1/HZ-4/I* jelű építési övezetek területén)

„g) nyeles telek nem alakítható ki;

h) a **Lke-1/HZ-2** építési övezetben az 1000 négyzetméternél kisebb telekterület esetében legfeljebb 3 lakás létesíthető;

i) Az **Lke-1/HZ-4** jelű építési övezet területén

ia) épület a legalább 600 négyzetméteres, vagy annál nagyobb és legalább 10 méter széles telken építhető, továbbá

ib) telkenként egy épület, átmenő telken két épület helyezhető el.”

34. § Az ÓBÉSZ [146. §-a](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„146. § (1) Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezetek területén a beépítési mód - a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel -

a) az **Lke-2/SZ** és az **Lke-2/Al/SZ** jelű építési övezetekben szabadonálló,

b) az **Lke-2/Te** jelű építési övezetben szabadonálló,

d) az **Lke-2/O** jelű építési övezetben oldalhatáron álló.

(2) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 8. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

35. § (1) Az ÓBÉSZ [147. § \(1\) bekezdés b\) és c\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nagytelkes **Lke-2/SZ-N1**, jelű építési övezet területén)

„b) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:

ba) egy főépület létesíthető az 1500 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,

bb) két főépület létesíthető az 1500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén, vagy ha a telek átmenő telek és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 200 négyzetmétert,

c) a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;”

(2) Az ÓBÉSZ [147. § \(2\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A nagytelkes **Lke-2/SZ-N2** jelű építési övezet területén telkenként legfeljebb egy főépület létesíthető.”

36. § Az ÓBÉSZ [148. §-a](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„148.§ (1) A nagytelkes **Lke-2/SZ-N3**, **Lke-2/SZ-N4** jelű építési övezet területén - a 8000 négyzetméternél nagyobb telekre vonatkozó (2) bekezdésben foglaltak kivételével -

a) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén a telek

aa) - ha az nem átmenő telek -, akkor nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,

ab) átmenő telek legfeljebb két telekre osztható, vagy - az **Lke-2/SZ-N4** övezet telkeinek kivételével - magánúttal feltárva több telek alakítható ki;

b) az 1500 négyzetméter vagy annál nagyobb telekterület esetén

ba) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,

bb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

c) a létesíthető főépületek és lakások száma a telekterület függvényében - a 27. § (7) bekezdése és a 146. § (2) bekezdése együttes figyelembevételével:

- ca) nyeles telken - a telek területétől függetlenül - legfeljebb egy főépület létesíthető;
- cb) 14 méternél kisebb telekszélességű telken - függetlenül annak területétől - legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek és területe 1000 négyzetméternél nagyobb, mely esetben legfeljebb két 2 lakásos főépület létesíthető;
- cc) az 800 négyzetméternél kisebb területű telken legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető,
- cd) az 800 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 1500 négyzetméternél kisebb területű telken egy főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek, mely esetben két főépület létesíthető;
- ce) 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 3000 négyzetméternél kisebb területű telken két főépület létesíthető,
- cf) a 3000 négyzetmétert meghaladó méretű telken a főépületek száma nem haladhatja meg a telekterület 1000-rel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számot;
- d) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- e) Az Lke-2/SZ-N3 építési övezetben Aranyhegy - Örömhely - Péterhegy területén legfeljebb 3 lakásos épület létesíthető;
- f) a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;
- g) a hátsókert mérete az Ek erdő övezettel határos, 50 méternél mélyebb telek esetében 20,0 méter;
- h) az épület egy oldalának hosszát a TKR meghatározhatja
- i) 2002. január 1. előtt kialakított, 14 méternél kisebb telekszélességű telek esetén a telek
 - ia) a 28. § (4) bekezdése szerinti oldalhatáron álló építési hely szerinti elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
 - ib) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet.

(2) Az Lke-2/SZ-N4 és az Lke-2/SZ-N4 jelű építési övezet területén a 8000 négyzetmétert meghaladó méretű telek esetén a következő rendelkezéseket kell betartani:

- a) a 8000 négyzetmétert meghaladó méretű telek megosztása esetén
 - aa) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 négyzetméter,
 - ab) nyúlványos telek nem alakítható ki;
- b) amennyiben az a) pont szerinti megosztás a Szabályozási terven nem feltüntetett magánút kialakítását teszi szükségessé, annak kialakítását és a közterületi hálózathoz való csatlakozását telepítési tanulmánytervben kell meghatározni, és a magánút, valamint a csatlakozó közterületek kialakításáról, továbbá a Szabályozási terven való feltüntetéséről a kerületi önkormányzat településrendezési szerződést köt az érdekelttel (építtető, tulajdonos vagy fejlesztő);
- c) a telek megosztásától függetlenül
 - ca) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - cb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni
- d) a megosztás nélküli telken
 - da) az épületek számát a le szabályozott telekterület 1500-zal való osztásából adódó kerekítés szabályai szerint számolt egész szám határozza meg,
 - db) az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30%-át egybefüggően kell kialakítani;
- e) az a) pont szerinti megosztás esetén
 - ea) egy telken egy épület létesíthető;
 - eb) egy épületben legfeljebb 3 lakás alakítható ki,

- ec) egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert;
- f) az övezetek területén kiszolgáló épület - önálló mélygarázs építmény kivételével - nem helyezhető el;
- g) a parkolási kötelezettség
 - ga) a főépületben vagy önálló mélygarázsban biztosítandó,
 - gb) a telken belüli felszíni parkoló csak gyeprácsos kivitelben valósítható meg;
- h) a telek megosztásától függetlenül, a közterületek lejegyzése után visszamaradó telek vagy telkek területén épületet elhelyezni csak akkor szabad, ha a telkek megközelítését biztosító kiszolgáló utak közterületén
 - ha) legalább a telkeket kiszolgáló közművek (vízvezeték, közcsonna, energia és hírközlési hálózatok), valamint a csapadékvíz elvezetés, a közvilágítás, továbbá
 - hb) az úttest és járda, megvalósult és rendelkezésre áll, továbbá az utcai fasort elültették;
- i) amennyiben az i) pont szerinti kiszolgáló út vonatkozásában a felsoroltak még nem valósultak meg, a telken, vagy az a) pont szerint megosztott teleken épület kizárólag akkor építhető, ha a területre vonatkozóan a tervezett beépítést bemutató telepítési tanulmányterv alapján a telek beépítésében érdekeltnek (építtető, tulajdonos vagy fejlesztő) az i) pontban felsoroltak megvalósításában való részvételét és annak módját a kerületi önkormányzattal kötött településrendezési szerződés (TRSZ) rögzíti."

37. § Az **ÓBÉSZ 149. §-a** helyébe a következő rendelkezés lép:

„149. § A nagytelkes **Lke-2/SZ-IK-1** jelű építési övezet területén

a) közcsonna hiányában a telkeken

- aa) legfeljebb egy főépület és
- ab) legfeljebb egy lakás

létesíthető;

b) 14 méter, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén a szabadon álló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni;

c) 14 méternél kisebb telekszélesség esetén

- ca) az épület szabadonálló, vagy
- cb) oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el, oldalhatáros épületelhelyezéssel, 4,5 méteres oldalkerttel, továbbá
- cc) ikertelkek kialakítható, amelyen ikerház, vagy testvérház létesíthető;

d) 12 méternél kisebb szélességű telek

- da) a 28. § (4) bekezdése szerinti oldalhatáron álló építési helyen belüli elhelyezéssel is beépíthető, vagy a szomszédos telekkel ikertelket képezve ikresen építhető be, és
- db) a létesíthető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter, továbbá bármely homlokzatának magassága legfeljebb 5,0 méter lehet;

e) ikertelkek kialakítása érdekében a legkisebb előírt **telekterület** 700 négyzetméterre csökkenthető;

f) 3000 négyzetméteres vagy ennél nagyobb telekterület esetén

- fa) az átmenő telek - a telek szélességétől függetlenül - legfeljebb két telekre osztható,
- fb) nem átmenő telek esetén, ha a telek eredeti szélessége legalább 24 m, akkor nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 telekre osztható,
- fc) ha a telek eredeti szélessége legalább 24 m, akkor magánúttal feltárva több telek alakítható ki a 13. § (2) bekezdés b) pontjának figyelembevételével, és ha biztosítható, hogy a magánút telkének legkisebb távolsága a már meglévő szomszédos épület huzamos használatú helyiségének homlokzatától legalább 5,0 méter, továbbá a magánúttal szomszédos telek szélessége legalább 20 méter és annak beépítését a magánút során kialakuló előkert nem akadályozza;

g) lejtőirányú telek keresztbeosztásával ikertelkek nem alakítható ki, ha a két szomszédos telek szélessége egyenként a 14 métert meghaladja;

- h) az 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb **telekterület** esetén
 - ha) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - hb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;
- i) a létesíthető főépületek és lakások száma a telekméret függvényében - 146. § (2) bekezdése együttes figyelembevételével:
 - ia) nyeles telken - a telek területétől függetlenül - legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető,
 - ib) 14 méternél kisebb telekszélességű telken - függetlenül annak területétől - legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek és területe 1000 négyzetméternél nagyobb, mely esetben legfeljebb két 2 lakásos főépület létesíthető
 - ic) az 1000 négyzetméternél kisebb területű telken legfeljebb egy 2 lakásos főépület létesíthető;
 - id) az 1000 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 1500 négyzetméternél kisebb területű telken egy főépület létesíthető, kivéve, ha a telek átmenő telek, mely esetben két főépület létesíthető;
 - ie) 1500 négyzetméteres vagy annál nagyobb, de 3000 négyzetméternél kisebb területű telken két főépület létesíthető;
 - if) a 3000 négyzetmétert meghaladó méretű telken a főépületek száma nem haladhatja meg a telekterület 1000-rel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számot;
- j) az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 300 négyzetmétert;
- k) a 8. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható
- l) az épület oldalának hosszát a TKR meghatározhatja.”

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

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

- a) a telken létesíthető főépületek megengedett száma és mérete a következő:
 - aa) **egy főépület létesíthető az 1200 négyzetméternél kisebb területű telken;**
 - ab) **két főépület létesíthető az 1200 négyzetméteres, vagy annál nagyobb, de a 2500 négyzetmétert el nem érő telekterület esetében,**
 - ac) **2500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület felett kettőnél több épület is elhelyezhető, és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 250 négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;**
- b) az **Lke-2/AI/SZ-L1** építési övezetben újonnan lakás nem létesíthető, már meglévő lakás bővíthető, felújítható, átépíthető;
- c) az **Lke-2/AI/SZ-L2** építési övezetben megengedett kedvezményes paraméterek akkor alkalmazhatók, ha a szintterület legalább 40%-án a lakásrendeltetésen kívül **telkenként legfeljebb két** más, a lakosság alapfokú ellátását is szolgáló rendeltetés létesül;
- d) kiszolgáló épület nem létesíthető.”

39. § Az ÓBÉSZ [154. § \(1\) bekezdése](#) a következő d) ponttal egészül ki:

(Az **Lke-2/SZ/I-L1** jelű építési övezet területén)

„d) a meglévő lakásszámmal képest új lakás nem létesíthető.”

40. § Az ÓBÉSZ [155. §-a](#) a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az övezetek területén a telken létesíthető lakásszám meghatározásánál a 2. melléklet 7.-8. táblázat N-P oszlopában rögzített épületszám és lakásszám alapján a telkenként létesíthető lakásszám és a Q oszlopban rögzített 63. § (7) bekezdése szerinti osztószámmal számított lakásszám közül a kisebbet kell figyelembe venni.”

41. § Az ÓBÉSZ [157. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kistelkes *Lke-1BÓ/SZ-K1* és a *Lke-1BÓ/SZ-K2* jelű építési övezet területén)

„a) telkenként egy főépület és egy kiszolgáló épület létesíthető;”

42. § (1) Az ÓBÉSZ [158. § \(1\) bekezdés b\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nagytelkes *Lke-1BÓ/SZ-N1* jelű építési övezetek területén)

„b) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a kialakítható telekméret függvényében a következő:

- ba) egy főépület létesíthető a 1500 négyzetméternél kisebb területű telek esetében,
- bb) két főépület létesíthető a 1500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén;”

(2) Az ÓBÉSZ [158. § \(2\) bekezdés c\)-e\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nagytelkes *Lke-1BÓ/SZ-N2* jelű építési övezet területén)

„c) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:

- ca) egy főépület létesíthető az 1000 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,
- cb) két főépület létesíthető az 1000 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén,
- cc) 1500 négyzetméter telekterület felett egy épület alapterülete sem haladhatja meg az egyenkénti 250 négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;
- d) 750 négyzetméternél kisebb, kialakult telekterület esetén
 - da) a beépítési mérték az épületmagasság korlátozása mellett 25%-ra növelhető, és
 - db) a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méterre csökken, és
 - dc) az épület beépített alapterülete legfeljebb 170 négyzetméter lehet;
- e) a 7. táblázatban „k” jelzésű kedvezményes 20% vagy 25%-os beépítési mérték csak a hozzátartozó „k” jelzésű zöldfelületi arány és a „k” jelzésű korlátozott épület- és homlokzatmagassággal együtt alkalmazható;”

43. § Az ÓBÉSZ [160. § \(1\) bekezdés b\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az *Lke-1BÓ/O-1*, *Lke-1BÓ/O-2* és az *Lke-1BÓ/O-K1* jelű építési övezetek területén)

„b) 1200 négyzetmétert meghaladó területű átmenő telken két főépület létesíthető, de egy épületben legfeljebb egy lakás alakítható ki,”

44. § Az ÓBÉSZ [162. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az *Lke-1BÓ/HZ-1*, *Lke-1BÓ/HZ-2*, *Lke-1BÓ/HZ-3* és az *Lke-1BÓ/HZ-4* jelű építési övezetek területén)

„a) a telken ahol a Szabályozási terv „kettőzött ház jelölést” tartalmaz ott a telek két oldalhatára mentén két, egy-egy lakásos épület létesíthető, vagy a korábbi épület helyén új épület helyezhető el;”

45. § Az ÓBÉSZ [165. § \(1\) bekezdés a\)-b\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az *Lke-2BÓ/O-1* jelű építési övezet területén)

„a) nyeles telek nem alakítható ki;

b) a létesíthető főépületek száma és alapterülete a telekméret függvényében:

ba) **egy főépület létesíthető az 1200 négyzetméternél kisebb területű, vagy a 16 méternél kisebb szélességű telek esetén,**

bb) **két főépület létesíthető az 1200 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén és ha a telek átmenő telek, vagy azzá válik, ,**

bc) **az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti 200 négyzetmétert,”**

46. § Az ÓBÉSZ 166. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A nagytelkes *Lke-2BÓ/SZ-N1* jelű építési övezet területén)

„b) a telken létesíthető főépületek száma és alapterülete a **telekterület** függvényében:

ba) **egy főépület létesíthető a 2000 négyzetméternél kisebb telekterület esetén,**

bb) **két főépület létesíthető a 2000 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterület esetén, és az épületek egyenkénti alapterülete nem haladhatja meg a 250 négyzetmétert,”**

47. § (1) Az ÓBÉSZ 173. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A *Vt-M/KA-1, Vt-M/KA-2 és a Vt-M/KA-3* jelű építési övezetek területén)

„b) új építményszint csak a kialakult tetőformák és a **tetőzeten kialakult nyílászárók, felépítmények együttes** figyelembevételével, **azok megváltoztatása nélkül** létesíthető;”

(2) Az ÓBÉSZ 173. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A *Vt-M/KA-1, Vt-M/KA-2 és a Vt-M/KA-3* jelű építési övezetek területén)

„e) a **Szabályozási terven „tanúháznak”** jelölt épület eredeti beépítési formája, magassága, a tetőzetének formája - **beleértve a tetőzeten kialakult nyílászárókat és felépítményeket** - is megtartandó, udvara - az értékes növényállomány figyelembevételével - üvegtető'vel lefedhető;”

(3) Az ÓBÉSZ 173. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A *Vt-M/KA-1, Vt-M/KA-2 és a Vt-M/KA-3* jelű építési övezetek területén)

„h) a kialakult lakásszámhoz képest új lakás **nem létesíthető.”**

48. § (1) Az ÓBÉSZ 186. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A *Vi-1/SZ-L1* jelű építési övezet területén)

„d) **nem létesíthető a meglévő lakásszámhoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető.”**

(2) Az ÓBÉSZ 186. § (4) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

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

„e) a *Vi-1/SZ-L5* jelű építési övezetben **nem létesíthető a meglévő lakásszámhoz képest új lakás.”**

(3) Az ÓBÉSZ 186. § (6) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Vi-1/SZ-V2 jelű építési övezetek területén)

„a) nem létesíthető önálló lakóépület, és lakás önálló rendeltetési egységként sem alakítható ki.”

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

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

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

(2) Az ÓBÉSZ [187. § \(2\) bekezdés a\) pontjának aa\) alpontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(nem létesíthető)

„aa) lakás, továbbá”

(3) Az ÓBÉSZ [187. § \(5\) bekezdés a\) pontjának c\) ponttal](#) egészül ki:

(A Vi-1/Z-7 jelű építési övezet területén)

„c) nem létesíthető a meglévő lakásszámhoz képest új lakás, meglévő lakás átalakítható, felújítható, bővíthető.”

(4) Az ÓBÉSZ [187. § \(6\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Vi-1/Z-8 jelű építési övezet területén)

„a) nem létesíthető lakás;”

(5) Az ÓBÉSZ [187. § \(8\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Vi-1/M-1 jelű építési övezet területén - XXI. Fejezet kiegészítő előírása együttes figyelembevételével -)

„a) lakóépület, lakás létesíthető, kialakításuk során az 55/A. § rendelkezéseit figyelmen kívül kell hagyni;”

50. § Az ÓBÉSZ [188. § \(1\) bekezdés a\) pontja](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Vi-1/Z-RF1 jelű építési övezet területén)

„a) nem létesíthető új lakóépület, lakásrendeltetés a Pacsirtamező utca felé nem alakítható ki;”

51. § (1) Az ÓBÉSZ [191. § \(11\) bekezdése](#) helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Vi-2/SZ-12 jelű építési övezet területén

a) a telken több épület létesíthető;

b) **nem létesíthető**

ba) lakás,

bb) a Szépvölgyi út menti 50 méteres teleksávban alapfokú oktatási épület, egészségügyi létesítmény, szociális otthon;

c) a parkolási kötelezettség nem lakásrendeltetés esetén legalább 70%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.”

(2) Az ÓBÉSZ 191. §-a a következő' (16) bekezdéssel egészül ki:

„(16) A **Vi-2/SZ-18** jelű építési övezet területén

- a) a meglévő lakásszámhoz képest új lakás nem létesíthető,
- b) a **Bécsi út** menti 50 méteres teleksávban **nem létesíthető** ba) új főépületként önálló lakóépület vagy olyan lakás, melynek főhelyiségei a Bécsi út felé tekintenek,
 - bb) alapfokú oktatási épület, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény, szociális otthon;
- c) a **parkolási kötelezettség** nem lakásrendeltetés esetén legalább 70%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.”

52. § (1) Az ÓBÉSZ 192. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vi-2/SZ-L1** jelű építési övezet területén)

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

(2) Az ÓBÉSZ 192. § (2) bekezdése helyébe a következő' rendelkezés lép:

„(2) A **Vi-2/SZ-L2** jelű építési övezet területén

- a) **nem létesíthető lakás;**
- b) az oldalkert mérete 4,0 méter;
- c) a hátsókert mérete 10,0 méter;
- d) a parkolási kötelezettség
 - da) **legalább 50%-ban az épület tömegén belül, vagy önálló terepszint alatti építményben, parkolóházban biztosítandó, és**
 - db) **legfeljebb 50%-ban felszíni parkolóban is biztosítható;**
- e) a Rendelet hatálybalépésekor a területen üzemelő telephely (Szemétszállítási Forgalmi Műszaki Telep) területén
 - ea) nem létesíthetők a meglévő szolgáltatás bővítését, mennyiségi növelését célzó építmények (üzemi épület, szervizüzemi kocsiállások, raktárterületek, hintőanyag tárolók, üzemanyagtöltő kút, tehergépjármű parkolók),
 - eb) meglévő épületek rendeltetése az ea) pont szerinti célokra nem változtatható, kivéve a meglévő funkciókhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciók létesítményeit (irodaférőhely, szállásférőhely, étkezés, szociális ellátás).”

(3) Az ÓBÉSZ 192. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő' rendelkezés lép:

(A **Vi-2/SZ-L3** jelű építési övezet területén)

„a) **a meglévő lakásszámhoz képest új lakás nem létesíthető;**”

(4) Az ÓBÉSZ 192. § (5) bekezdése helyébe a következő' rendelkezés lép:

„(5) A **Vi-2/SZ-L5** jelű építési övezet területén

- a) a telken egy épület létesíthető;
- b) **a meglévő lakásszámhoz képest új lakás nem létesíthető;**
- c) a parkolási kötelezettség legfeljebb 30%-ban felszíni parkolóban is biztosítható.”

(5) Az ÓBÉSZ 192. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vi-2/Z-L6** jelű építési övezet területén)

- b) **lakás nem létesíthető;**

53. § Az ÓBÉSZ 193. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A **Vi-2/SZ-F1** jelű építési övezet területén

- a) lakás nem létesíthető,
- b) a területen mezőgazdasági tevékenység is folytatható;
- c) az építési övezet nagyobb beépíthetőségének feltétele a területen az infrastruktúrák rendelkezésre állása.”

54. § Az ÓBÉSZ 194. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vi-2/SZ-LKsz1** jelű építési övezet területén)

„d) létesíthető főépületek száma a telekméret függvényében:

- da) 2500 négyzetméternél kisebb területű telek esetében **egy főépület**,
- db) 2500 négyzetméteres, vagy annál nagyobb telekterületű telek esetben **két főépület**,”

55. § (1) Az ÓBÉSZ 196. § (1) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vi-3/SZ-E1, Vi-3/SZ-E2, Vi-3/SZ-E-3 és a Vi-3/SZ-E-4** építési övezetek területén)

„e) lakás - **az egy** szolgálati lakás **kivételével - nem** létesíthető, továbbá”

(2) Az ÓBÉSZ 196. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A **Vi-3/SZ-E10** jelű építési övezet területén

- a) lakás nem létesíthető,
- b) a **180. § (1) bekezdése rendeltetései közül** nevelési, oktatási, kulturális és sportfunkció valamint az ezeket szolgáló rendeltetés **létesíthető**,
- c) a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban biztosítható.”

(3) Az ÓBÉSZ 196. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A **Vi-3/SZ-E11** jelű építési övezet területén)

„b) új épület elhelyezése esetén

- ba) lakás nem létesíthető,
- bb) a telek zártudvaros jellemzők szerint, előkert nélkül is beépíthető,
- bc) az udvar, vagy egy része - az értékes növényállomány megtartása mellett - árnyékoló tetővel, üvegtetővel fedhető;”

56. § Az ÓBÉSZ 198. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„a) legfeljebb **egy szolgálati lakás** létesíthető - a tulajdonos, vagy a használó számára”

57. § (1) Az ÓBÉSZ 204. § (2) bekezdés i) pont ic) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(a **Gksz-1/SZ-2** építési övezetben)

„ic) a **19310/3 hrsz telek** megosztható a Szabályozási terven jelölt irányadó telekhatár mentén, mely esetben az előírt legkisebb telekterület méretét nem kell figyelembe venni, továbbá a kizárólag önálló üzemanyagtöltő állomás céljára kialakított telek legkisebb területe - a kialakult állapot figyelembevételével - 1500 m² lehet,”

(2) Az ÓBÉSZ 204. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Gksz-1/SZ-ID1 jelű építési övezet területén az 198. § (1) bekezdése rendeltetései közül

- a) irodai,
- b) nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény létesíthető.”

58. § Az ÓBÉSZ 209. §-a a következő' (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Gksz-2/SZ-10 jelű építési övezet területén

- a) a hátsókert méretét a Szabályozási terv határozza meg,
- b) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagassága nem lehet nagyobb 10 méternél, a szomszédos telek építési helyétől biztosítandó telepítési távolság figyelembevételével.”

59. § (1) Az ÓBÉSZ 217. §-a a következő' (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A K-Rek/SZ-Sp3 jelű építési övezet területén az építési helyet a Szabályozási terv határozza meg.”

(2) Az ÓBÉSZ 217. § (5) bekezdése a következő' d-e) ponttal egészül ki:

(A K-Rek/SZ-2 jelű építési övezet területén)

- „d) a Szabályozási terven jelöltek szerint, a Római út folytatásában a területen közhasználatú gyalogos sávot kell kialakítani a Római Strandfürdő bejáratáig, mely időben korlátozott közhasználatú területként is kialakítható,
- e) a terület beépítését előzetesen a terület egészére vonatkozó telepítési tanulmányterv alapozza meg, melynek beépítési terve kiemelt figyelmet kell, hogy fordítson a meglévő értékes faegyedekre, a régészeti értékekre, és a strand forrásainak védelmére.”

60. § (1) Az ÓBÉSZ 225. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Kb-Rek-1/Sp-1, Kb-Rek-1/Sp-2, Kb-Rek-1/Sp-3, továbbá a Kb-Rek-2/Sp-1 és a Kb-Rek-2/Sp-2 jelű övezetek területén:

- a) sportterület,
- b) szabadtéri játszótér, kalandpark
- c) szabadtéri fitness-park,
- d) egyéb rekreációt szolgáló terület, továbbá
- e) mindezek kiszolgálására fásított felszíni parkoló, parkolóépítmény, mélygarázs létesíthető.”

(2) Az ÓBÉSZ 225. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Nem létesíthető

- a) lakás,
- b) üzemanyagtöltő állomás más rendeltetésű épületben kialakítva sem.”

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

„(2) A Zvp-1B jelű övezet a volt Újlaki II bánya területe, ahol a városi parkon belül egy beépítésre alkalmas területet jelöl ki a Szabályozási terv, melyre vonatkozó paramétereket a közpark egészének beépítési paramétereivel együtt kell figyelembe venni, továbbá a) az övezetben elhelyezhető, fő rendeltetési egységeket kizárólag a „c” jelű telepítési hely határán belül, egy épületben, épületegyüttesben szabad elhelyezni, bontott tömegekkel, teraszokkal, növényzettel borított támfalakkal, a természeti környezethez illeszkedően kell kialakítani;

- b) a „c” jelű telepítési helyen belül kialakítható létesítmények
 - ba) közhasználatúak, de biztonsági okból elkeríthetők,
 - bb) az épületekben, a közpark látogatói számára, szabadon megközelíthető módon, közhasználatú WC-mosdó helyiségeket kell elhelyezni, amelynek használatát a közpark nyitvatartási ideje alatt biztosítani kell;
- c) a 230. § (5) bekezdése szerinti rendeltetések közül nem létesíthető

- ca) önálló rendeltetési egységként vendéglátó létesítmény,
- cb) mélygarázs,
- cc) **épületnek nem számító építményként 6 x 12 métert meghaladó méretű sportpálya,**
- cd) **testedzést szolgáló épület, tornaterem;**
- d) az „c” jelű Remetehegyi út alatti 8000 négyzetméteres lehatárolású telepítési helyen belül
 - da) a beépíthető terület 1200 négyzetméter,
 - db) a terepszint alatt beépíthető terület 1500 négyzetméter,
 - dc) az elhelyezhető épület legnagyobb bruttó szintterülete 1500 négyzetméter; lehet;
- e) **a közpark fenntartásához, őrzéséhez legfeljebb 100 négyzetméter alapterületű, földszintes. jókarbantartást biztosító épület (raktár, szerszámok, mosdó, wc,), kerti építmény (lugas, szélvédő palánk, kilátóterasz, stb.) létesíthető;**
- f) az állandó és időszakos építmények helye - **beleértve a „c” lehatárolás területét is** - az egész területre kiterjedő telepítési tanulmánytervben határozandó meg, a geotechnikai adottságok ismételt vizsgálata, továbbá a kialakult növény- és állatállomány figyelembevételével;
- g) **amennyiben az f) pont szerinti geotechnikai adottságok vizsgálata alapján építmény elhelyezése a „c” lehatároláson kívül is lehetővé válik, akkor az övezet területének egészére vonatkozó beépíthető terület és szintterület nagysága nem haladhatja meg a d) pont szerint a jelenlegi „c” lehatároláson létesíthető mértéket;**
- h) az övezet területének, a Máramaros út menti 50 méteres területsávjában nem helyezhető el semmilyen építmény, a terület állékonyságát biztosító műtárgyak kivételével;
- i) támfalak, valamint épülethez nem csatlakozó, önálló terepszint alatti építmények lejtőoldali homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 méter, a 1,0 méter magasságot meghaladó falszakasz összefüggő hossza pedig maximum 40 méter lehet;
- j) **a terület gépjárművel való megközelítése kizárólag a Perényi útról, és a Remetehegyi út két csatlakozása felől építhető ki;**
- k) a közpark területe lekeríthető, a szükséges számú gyalogos megközelítés biztosítása mellett a következő helyeken
 - ka) **a Hidegkúti Nándor út felől,**
 - kb) a Remetehegyi út két csatlakozása felől, és
 - kc) a Máramaros út buszvégállomása felől;
- l) 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkoló lakótelek határától mért távolsága legalább 50 méter, és amelyet a lakóterülettől növényzettel (fásítással) takartan kell kiépíteni;
- m) a meglévő fás növényzet épület, **építmény** miatt nem vágható ki, kivéve, ha az invazív fafajhoz tartozik, vagy faegészségügyi okból dendrológiai vizsgálat azt igazolja.”

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

„(2a) Zkk-1/Ln övezet Tímár utcától délre eső területén **a szabályozási terven „§” sal jelölt lehatároláson belül** elektromos állomás terepszint alatti kialakítással helyezhető el, a kötelező földtakarással együtt legfeljebb 1,0 métert emelkedhet a járdaszint fölé.”

63. § (1) Az ÓBÉSZ 235. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az erdőterületeken **nem létesíthető lakás, továbbá** nem helyezhető el épület a (7)-(19) bekezdésben foglalt kivétellel, továbbá mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.”

(2) Az ÓBÉSZ 235. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az **Ek-Tv/1, Ek-Tv/2, Ek-1** jelű övezetekben

a) épület nem létesíthető a b)-c) pontban foglaltak kivételével;

b) a területen bárhol létesíthető rendeltetések, építmények a következők:

- ba) pihenés, testedzés (erdei **sport-** és tornapálya, télisport-pálya) - épületnek nem minősülő - építményei,
- bb) az ismeretterjesztés - épületnek nem minősülő - építményei,
- bc) nyilvános illemhely;
- bd) **esőbeálló tető**

c) a kizárólag az övezetek **telkein e célból kijelölt, „az építési helye beépítésre nem szánt**

övezetben vagy közterületen” jelöléssel **lehatárolt** területen létesíthető építmények, épületek a következők:

- ca) vendéglátás építménye,
- cb) a terület **erdő- és vadgazdálkodási** fenntartásához szükséges építmények.”

(3) Az ÓBÉSZ 235. § (10) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Ek-1** jelű övezetben)

„**a)** új épület nem létesíthető, de a jelen rendelet hatálybalépése előtt már jogszerű meglévő épület rendeltetése e célból megváltoztatható,”

(4) Az ÓBÉSZ 235. § (13) bekezdés c) pont cc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(a létesíthető rendeltetések, építmények a következők)

„cc) a terület fenntartásához szükséges építmények,”

(5) Az ÓBÉSZ 235. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az **Ek-5** jelű övezetben

- a) az elhelyezhető, **épületnek nem minősülő** építmények a következők:
 - aa) a szabadidő eltöltés építményei,
 - ab) pihenés, testedzés építményei,
 - ac) az ismeretterjesztés építményei,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - ae) kerti építmények - a kerti víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor kivételével;
- b) a jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő, szabályos, az a) pontban felsorolt funkcióktól eltérő **rendeltetésű** épületen legfeljebb átalakítási és felújítási munka végezhető, továbbá az épület legfeljebb a beépítésbe beszámító alapterületének 25 %-ával bővíthető, de nem haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértéket;
- c) **meglévő épület b) pont szerinti** bővítésénél az **Ek-1** erdőövezetbe sorolt terület határától számított 10 méteren belül **épületrész** nem létesíthető;
- d) a Héthalom utca északi oldalán a telkek biztonságos megközelítésére a (22863/6) hrsz. közterület északi oldalán magánút létesíthető az érintett kiszorgálandó telkek területének igénybevételével.
- e) a területen **az a) pont szerinti** építményt létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 méternél nagyobb magassági eltérésű tereprendezést végezni csak az érintett telek vizsgált és dokumentált (geotechnikai jelentés) adatai ismeretében szabad a vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával.”

64. § Az ÓBÉSZ 236. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az övezet területén

- a) **lakás, tanya**, birtokközpont nem létesíthető, továbbá
- b) nem helyezhető el **konténer**, mobilház, konténerház, építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi.”

65. § (1) Az ÓBÉSZ 237. § (5) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:)

„d) az **Mk-K** övezetbe tartozik - Csúcshegy közösségi kert területe.”

(2) Az ÓBÉSZ 237. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Mk-1, Mk-2 és az Mk-F/Lke jelű övezetek területén a (6) bekezdésben foglaltak betartásával)

„e) tanya, birtokközpont nem létesíthető, továbbá”

(3) Az ÓBÉSZ [237. §-a a következő' \(12\) bekezdéssel](#) egészül ki:

„(12) Az **Mk-K** jelű közösségi kert célú övezetbe sorolt telken

- a) közösségi kertrészek és egyéni művelésű kertrészek alakíthatók ki,
- b) az egyéni művelésű kertrészen a szerszámok, anyagok tárolását szolgáló, legfeljebb 10 négyzetméter alapterületű faház helyezhető el,
- c) a telek közösségi kert céljára kialakított részén a közös műveléshez szükséges
 - ca) szerszámok, anyagok tárolását, valamint
 - cb) a termesztett zöldség és gyümölcs feldolgozását, továbbá
 - cc) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot
- biztosító építmény kizárólag a területre vonatkozó geotechnikai jelentésben meghatározott feltételek figyelembevételével létesíthető,
- d) a telek közösségi kert céljára kialakított részén a c) pont szerinti építmény faház, egyéb faszerkezetű építmény, vagy külső szerelt burkolattal rendelkező konténerház lehet.”

66. § Az ÓBÉSZ [245. §-a a következő \(8\) bekezdéssel](#) egészül ki:

„(8) Az Órany utca kiszabályozásával érintett 22427 hrsz.-ú telek lejegyzés után visszamaradó területén

- a) egy kétlakásos épület létesíthető
- b) a beépítési mérték 40%.”

67. § Az ÓBÉSZ [253. §-a a következő \(8a\) bekezdéssel](#) egészül ki:

„(8a) Gyalogos híd

- a) műtárgya, valamint a hozzá kapcsolódó építmények, építményrészek közhasználatú magánúton, vagy közhasználatú magánúthoz közvetlenül kapcsolódó közhasználatú területen is elhelyezhetők,
- b) megközelítése a kiszolgálóúthoz közvetlenül kapcsolódó közhasználatú területen keresztül is biztosítható.”

68. § Az ÓBÉSZ [253/A. § \(2\) bekezdése a következő e\) ponttal](#) egészül ki:

(Egyéb kiegészítő előírások:)

„e) a területen a feltáró kiszolgáló utak a telekrendezés során közforgalmú magánútként is kialakíthatók a Szabályozási terv szabályozási vonalai mentén, melyek a TRSZ-ben meghatározott feltételek szerinti teljes közműkiépítés és csapadékvíz elvezetés, útépítés, fasortelepítés és zöldsávok kialakítása után közterületi telekké minősíthető.”

69. § Az ÓBÉSZ a következő' [258. §-sal](#) egészül ki:

„258. § Amennyiben a telken létesíthető lakások száma a rendelet hatálybalépése után csökken, de a telken a meglévő lakások száma a létesítéskor hatályos szabályoknak megfelel, akkor az ingatlan jogi rendezéséhez szükséges eljárásban a korábbi szabály vehető figyelembe.”

70. § Az ÓBÉSZ [1. melléklete](#) szerinti Szabályozási Terv a rendelet 1. melléklete szerint módosul.

71. § Az ÓBÉSZ [2. melléklete](#) a rendelet 2. melléklete szerint módosul.

72. § Az ÓBÉSZ [5. melléklete](#) a rendelet 3. melléklete szerint módosul.

73. § Az ÓBÉSZ

1. [15. § \(1\) bekezdés c\) pont cb\) alpontjában](#) a „meghatározottakon túl étel- és italárusítás” szövegrész helyébe a „meghatározottakon túl **zöltség**-, étel- és italárusítás” szöveg,
2. [18. § \(8\) bekezdés e\) pontjában](#) a „mérete 1,5 méter” szövegrész helyébe a „mérete 2,0 méter” szöveg,
3. [73. § \(2\) bekezdés a\) pont ab\) alpontjában](#) a „**79-83. §-sal**” szövegrész helyébe a „**79-84. §-sal**” szöveg,
4. [92. § \(2\) bekezdés i\) pontjában](#) a „legalább 100 férőhelyes” szövegrész helyébe a „legalább 150 férőhelyes” szöveg,
5. [106. § \(4\) bekezdés a\) pontjában](#) a „telken két főépület” szövegrész helyébe a „telken egy főépület” szöveg,
6. [108. §-ában az](#) „és az Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5 építési övezet területén” szövegrész helyébe a „és az Lk-1/HZ-4, Lk-1/HZ-5, **Lk-1/HZ-6** építési övezet területén” szöveg,
7. [119. § \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), az „az **Mk-2/SZ-Lp** jelű lakópark” szövegrész helyébe a „az **Lk-2/SZ-Lp** jelű lakópark” szöveg,
8. [134. § \(1\) bekezdés](#) felvezető' mondatában az „aprótelkes **Lke-1/SZ-A1** és a kistelkes **Lke-1/SZ-K1**, a nagytelkes” szövegrész helyébe a „aprótelkes **Lke-1/SZ-A1**, a kistelkes **Lke-1/SZ-K1** és a nagytelkes” szöveg,
9. [143. § \(3\) bekezdés c\) pontjában](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
10. [145. §-ában az](#) „Az Lke-1/HZ-1, Lke-1/HZ-2 és az Lke-1/HZ-3 jelű” szövegrész helyébe a „Az Lke-1/HZ-1, Lke-1/HZ-2, Lke-1/HZ-3, és az **Lke-1/HZ-4** jelű” szöveg,
11. a [147. § \(1\) bekezdés a\) és d\) pontjában](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
12. [150. § \(1\) bekezdés c\) pontjában és a \(2\) bekezdésében](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
13. [151. § \(1\) bekezdés b\) pontjában](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
14. [158. § \(2\) bekezdés a\) pontjában](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
15. [159. § \(1\) bekezdés b\) pontjában](#) a „telek mérete” szövegrész helyébe a „telek területe”, és a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
16. [177. § a\) pontjában](#) a „nem létesíthető új lakás” szövegrész helyébe a „nem létesíthető a **meglévő lakásszámhoz képest** új lakás” szöveg,
17. [177. § g\) és i\) pontjában](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
18. [178/A. § \(1\) bekezdés b\) pontjában](#) a „rendeltetései közül különösen” szövegrész helyébe a „rendeltetései közül - a lakásrendeltetés mellett - különösen” szöveg,
19. [185. § \(2\) bekezdés a\) pontjában](#) a „a **180. §** rendeltetései közül” szövegrész helyébe a „**lakás nem létesíthető, továbbá** a 180. § rendeltetései közül” szöveg,
20. [186. § \(1\) bekezdés c\) pontjában](#) a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg,
21. [186. § \(3\) bekezdés a\) pontjában](#) a „a 180. § (1) bekezdés” szövegrész helyébe a „**lakás nemlétesíthető**,”

továbbá a 180. § (1) bekezdés" szöveg,

22. 188.§ (3) bekezdés a) pontjában a „telekméret” szövegrész helyébe a „telekterület” szöveg

23. [188.§ \(3\) bekezdés b\) pontjában](#) az „a 180. § (1) bekezdése rendeltetések közül nem létesíthető” szövegrész helyébe a „**nem létesíthető**” szöveg,

24. [191. § \(5\) bekezdés a\) pontjában](#) az „lakás az emeleti szinteken létesíthető” szövegrész helyébe a „lakás **nem** létesíthető” szöveg,

25. a [196. § \(8\) bekezdés a\) pontjában](#) az „az **180. § (1) bekezdés**” szövegrész helyébe az „a **180. § (1) bekezdése**” szöveg

26. [225. § \(1\) bekezdésében](#) a „Kb-Rek/Sp jelű” szövegrész helyébe a „Kb-Rek-1/Sp és **Kb-Rek-2/Sp** jelű” szöveg,

27. [225. § \(12\) bekezdés b\) pontjában](#) a „Kb-Rek/Sp-2 és a Kb-Rek/Sp-5” szövegrész helyébe a „Kb-Rek-2/Sp-1, Kb-Rek-1/Sp-3,” szöveg, a [c\) pontjában](#) „Kb-Rek/Sp-2” szövegrész helyébe a „Kb-Rek-2/Sp-1” szöveg,

28. [225.§ \(16\) bekezdésében](#) a „Kb-Rek/Sp-1”szövegrész helyébe a „Kb-Rek-1/Sp-1,”szöveg,

29. [225.§ \(17\) bekezdésében](#) a „Kb-Rek/Sp-2”szövegrész helyébe a „Kb-Rek-2/Sp-1,”szöveg,

30. [225.§ \(18\) bekezdésében](#) a „Kb-Rek/Sp-3”szövegrész helyébe a „Kb-Rek-2/Sp-2,”szöveg,

31. [225.§ \(19\) bekezdésében](#) a „Kb-Rek/Sp-4”szövegrész helyébe a „Kb-Rek-1/Sp-2,”szöveg,

32. [225. § \(20\) bekezdésében](#) a „Kb-Rek/Sp-5” szövegrész helyébe a „Kb-Rek-1/Sp-3,” szöveg,

33. [228. § \(14\) bekezdésében](#) a „területe az országos” szövegrész helyébe a „területe elsődlegesen az országos,” szöveg,

34. [233. § \(1\) bekezdésében](#) a „javításán túl a pihenést” szövegrész helyébe a „javításán túl **elsődlegesen** a pihenést” szöveg,

35. [235. § \(2\) bekezdés felvezető' mondatában](#) a „Ev” szövegrész helyébe a „Ev-**Ve**” szöveg,

36. [235. § \(10\) bekezdés c\) pont ca\) alpontjában](#) a „legfeljebb 15%-ával bővíthető” szövegrész helyébe a „legfeljebb **10%**-ával bővíthető” szöveg,

37. [235. § \(16\) bekezdésében](#) az „Ev” szövegrész helyébe a „Ev-**Ve**” szöveg,

38. [235. § \(18\) bekezdésében](#) a „vízrendezés építménye kivételével” szövegrész helyébe a „vízrendezés építménye, **mérnöki műtárgy** kivételével” szöveg,

39. [236. § \(5\) bekezdés b\) pont be\) alpontjában](#) a „maximum 500 négyzetméter” szövegrész helyébe a „maximum **200** négyzetméter” szöveg,

40. [237. § \(6\) és \(7\) bekezdésében](#) az „Mk” szövegrész helyébe a „**Mk-1, Mk-2** és az **Mk-F/Lke**” szöveg,

41. [237. § \(8\) bekezdésében](#) az „Az **Mk-1** jelű övezet területén” szövegrész helyébe a „Az Mk-1 jelű övezet területén - a (7) bekezdésben foglaltak betartásával -” szöveg,

42. [237. § \(9\) bekezdésében](#) az „Az **Mk-2** jelű övezet területén” szövegrész helyébe a „Az Mk-2 jelű övezet területén - a (7) bekezdésben foglaltak betartásával -” szöveg,

43. [96. alcímében](#) a „Vf és Vf-E” szövegrész helyébe a „**Vf**” szöveg,

44. 97. alcímében a „beépítésre nem szánt vízfolyások övezeti” szövegrész helyébe a „beépítésre nem szánt **természetközeli vízfelület** övezeti” szöveg

45. 252. § (1) bekezdés felsegő szövegrészében a „K-Közl-3” szövegrész helyébe a „**K-Közl/3**” szöveg, és a (3) bekezdés c) pontjában a „K-Közl-3” szövegrész helyébe a „**K-Közl/3**” szöveg

lép.

74. § Hatályát veszti az ÓBÉSZ

- a) 16. § (1) bekezdés e) pontja,
- b) 158. § (1) bekezdés a) pontja,
- c) 178/A. § (1) bekezdés a) pontja,
- d) 186. § (3) bekezdés a) pontjának aa) alpontja,
- e) 235. § (11) bekezdés f) pontja,
- f) 249. § (2) bekezdés b) pontjának bc) alpontja.

75. § Ez a rendelet 2024. szeptember 30-án lép hatályba.

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



Dr. Bots Dénes
jegyző



Dr. Kiss László
polgármester
távollétében
Burián Ferenc
alpolgármester

