



## III. KÖTET DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 38. § szerinti  
véleményezési eljárásra

2022. július



**MEGBÍZÓ:** **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

**Balla Mariann** .....  
okl. építészmérnök, urbanista  
TT/É 01- 4620

**Rónyai Fanni** .....  
okl. településmérnök

**Túzkő Eszter** .....  
okl. településmérnök

**INFRASTRUKTÚRA:**

**Pető Zoltán** .....  
okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkó 01-2321

**Szabó Krisztián** .....  
okl. építőmérnök  
TV 01-16166

**Orosz István** .....  
okl. villamosmérnök,  
mérnök-közgazdász  
TE, TH 01-67717

**TERMÉSZETI  
KÖRNYEZET:**

**Tatai Zsombor** .....  
okl. tájépítészmérnök  
TK 13-1430

**Bódi-Nagy Anasztázia** .....  
okl. tájépítészmérnök

**TÉRINFORMATIKA:**

**Pizág Csaba** .....  
építőmérnök, térinformatikai szakmérnök

**ÜGYVEZETŐ:**

**Albrecht Ute** .....



.../2022. (.... ...) Főv. Kgy. rendelet  
Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Püskösdűrdő Duna-parti területére vonatkozó  
Duna-parti építési szabályzatról

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**  
**Általános előírások**

**I. Fejezet**

**A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest III. kerület Óbuda – Békásmegyer az *1. mellékleten* lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

1. **Csónakház:** olyan létesítmény, amely evezősspot céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására, illetve a sporttevékenységhez kapcsolódó háttértevékenységek céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.
2. **Csónaktároló:** olyan létesítmény, amely evezősspot céljára rendszeresített berendezéssel, felszereléssel, a csoportos és egyéni felszerelések tárolására szolgáló helyiséggel rendelkezik.
3. **Fa statikai védőzónája:** meglévő fa esetében a törzsátmérő négyszeresének megfelelő sugarú kör a fa törzsétől mérve, tervezett fa esetében kis lombkoronát növelő fáknál 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fáknál 2,5 m sugarú kör a fa tövének közepétől mérve.
4. **Komfortpont:** Korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – közhasználatú illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese.
5. **Szintterületi mutató:** Az összes bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.
6. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

**II. Fejezet**

**Közterület alakítására vonatkozó előírások**

**1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések**

**3. §** Az *1. mellékleten* jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

- a) a sétány nyomvonalát és szélességét úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és
- b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

## 2. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

**4. §** Közterületen sátor, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

## 3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

**5. §** (1) Legalább 14 méter szélességű közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák statikai védőzónájának biztosításával.  
(2) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők.

## III. Fejezet

### A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

**6. §** (1) Az *1. mellékleten* jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány” és „Kiemelt jelentőségű fasor” külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével

- a) csak élet-, egészség- és vagyónvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;
- b) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány” területén új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalhatja el.

(3) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az *1. mellékleten* jelölt „Kiemelt jelentőségű facsoport, faállomány/ fasor” statikai védőzónájának védelmét biztosítani kell.

(4) A fa statikai védőzónájában új közművezeték létesíteni nem lehet, munkavégzés csak kézi eszközzel történhet.

(5) A K-Rek és K-Vke építési övezetek telkein a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.

(6) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.

(7) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

(8) A fák statikai védőzónáján belül az eredeti terepszint csak a fa életfeltételeinek változatlan biztosítása, vagy javítása mellett változtatható meg.

## IV. Fejezet

### Telekalakítással kapcsolatos előírások

**7. §** (1) Olyan telekalakítás nem megengedett, amely szerint egy telek egynél több övezetbe tartozzon.

(2) A sajátos építményfajták számára az övezetek előírásaitól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

(4) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

(5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

## **V. Fejezet Közművek előírásai**

### **4. Általános előírások**

- 8. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 10. § figyelembevételével.
- (2) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

### **5. Víziközművek**

- 9. §** (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) Tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

## **VI. Fejezet**

### **A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések**

#### **6. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

- 10. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az 3. *melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (5) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell telken belül biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.
- (3) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)
- a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
  - b) alkalmazása esetén kizárólag önálló gépjármű használatot biztosító telepíthető, és
  - c) felszínen nem telepíthető.
- (4) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

#### **7. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások**

- 11. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 100 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:
- a) 10 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
  - b) 100 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
  - c) 150 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve,
  - d) 100 férőhelyet meghaladó sport vagy rekreáció célját szolgáló rendeltetési egység esetén.
- (3) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

## **8. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

**12. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Tehergépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

## **9. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások**

**13. §** Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az *4. melléklet* szerint kell biztosítani.

## **10. Magánutakra vonatkozó előírások**

**14. §** (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(5) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

## **11. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások**

**15. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 500 férőhelyes parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő;

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani, a (3) figyelembevételével.

(3) A K-Rek építési övezetek területén az ingatlanok kiszolgálását az K-Rek jelű építési övezetekre vonatkozó szabályok betartásával kell biztosítani.

## **12. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**16. §** A területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető egészségügyi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, rendeltetésű beépítés kivételével.



## **VII. Fejezet**

### **Az építés általános szabályai**

#### **13. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai**

**17. §** (1) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, a megengedett fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület elhelyezhető, melynek beépített alapterülete legfeljebb a megengedett beépítési mérték 25%-a lehet.

(2) Meglévő épületben a gépjárműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha ezt követően a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható. Nem szabad járműtárolás céljára önálló gépjárműtárolót elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és az önálló gépjárműtároló a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, kivéve, ha a meglévő épület járműtárolója lakófunkciójú vagy ahhoz tartozó mellékhelyiség kialakítása, lakáskorszerűsítés érdekében szűnik meg.

(3) A kiegészítő rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága

- a) gépjárműtároló, barkácműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 méter,
- b) műterem esetén 4,5 méter

lehet.

(4) A területen melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény és
- d) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) A területen csónakház és csónaktároló utólagos rendeltetésmódosítása nem megengedett.

(6) Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási építményként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

#### **14. Terepszint alatti beépítésre vonatkozó rendelkezések**

**18. §** (1) Síknak tekinthető, legfeljebb 5%-os lejtésű terepen az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pincszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 métert.

(2) Az előkert, oldalkert, hátsókert 3 méteres területi sávjában a terepszint alatti építmény talajtakarással együtt sem emelkedhet a szomszédos eredeti terepcsatlakozás fölé 0,5 méterrel nagyobb mértékben.

## **VIII. Fejezet**

### **Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

#### **15. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai**

**19. §** A területen közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó, továbbá mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **Beépítésre szánt területek építési övezetei**

## IX. Fejezet Különleges területek

### 16. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

- 20. §** (1) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3** jelű építési övezet területén
- a) üdülő,
  - b) szállás,
  - c) sport,
  - d) sporteszköz-tárolási
  - e) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi,
  - f) vendéglátás,
  - g) kulturális, közösségi-szórakoztató,
  - h) nevelési, oktatási,
  - i) egészségügyi, szociális és
  - j) mélygarázs

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A **K-Rek/4** jelű építési övezet területén kizárólag a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást szolgáló rendeltetések helyezhetők el, a hozzátartozó kiegészítő funkciójú egyéb épületekkel.

(3) A **K-Rek/INT-1, K-Rek/INT-2, K-Rek/INT-3** jelű építési övezet területén

- a) szállás,
- b) sport,
- c) sporteszköz-tárolási
- d) vendéglátás,
- e) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- f) nevelési, oktatási,
- g) egészségügyi, szociális és
- h) mélygarázs

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) A **K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3** jelű építési övezetekben legfeljebb 200 m<sup>2</sup> szintterületű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi építmény helyezhető el.

(5) A **K-Rek/4** jelű építési övezet területén a Kt-Zkp övezet menti előkertben 1 darab vendéglátás rendeltetésű kiosk létesíthető.

(6) Közcsatorna hiányában új épület nem helyezhető el, meglévő épület funkciókörei nem bővíthetők, illetőleg a meglévő üdülőegységek száma és a szálláshely-szolgáltató épület szobaszáma nem növelhető.

(7) Az építési övezetek területén építési telek új beépítés esetén csak Kt-Zkp övezetbe nem sorolt közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telek kialakítása nem megengedett.

(8) Az építési övezet területén az épület legmagasabb pontja

- a) K-Rek/1 építési övezetben 9,5 méter,
- b) K-Rek/2 építési övezetben 11,0 méter,

(9) Az építési övezet területén

a) az északi oldalkert mérete az övezetben előírt épületmagasság fele, mely legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető, amennyiben az északi szomszédos telek építési helyétől, az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak megfelelő, épületek közötti távolság biztosítható.

b) a déli oldalkert legkisebb mérete:

ba) a **K-Rek/1 és K-Rek/INT-1** jelű építési övezet területén 6,5 méter, de 20 méternél nagyobb telekszélesség esetén 8 méter.

bb) a **K-Rek/2 és K-Rek/INT-2** jelű építési övezet területén 12 méter, mely csónakház építése esetén 8,0 méterre csökkenthető.

bc) a **K-Rek/3 és K-Rek/INT-3** jelű építési övezet területén az építési övezetben meghatározott épületmagasság mértéke

c) az előkert mérete a Kt-Zkp övezet mentén 20 méter, egyéb helyeken 5 méter.

(10) Egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg:

- a) a **K-Rek/1 és K-Rek/2** jelű építési övezet területén sem az 1000 m<sup>2</sup>-t, ,

- b) a **K-Rek/3** jelű építési övezet területén sem az 500 m<sup>2</sup>-t, s.
- 11) A **K-Rek/1** és **K-Rek/2** jelű építési övezetek területén, a telken a tíz egységes, vagy annál nagyobb számú társasüdülő létesítése esetén létesíteni kell:
- a) közösségi helyiséget legalább 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel,
  - b) legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas legalább 50 m<sup>2</sup> nettó alapterületű helyiséget vagy területrészt, és
  - c) a Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább minden két üdülőegységként egy darab csónak tárolására szolgáló csónaktárolót.
- (12) Az építési övezetben a csónakház, csónaktároló és garázs rendeltetéseken kívül a létesíthető rendeltetési egységek száma, az építhető bruttó általános szintterület 100-zal történő osztása.
- (13) A 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték és a bruttó szintterület számításánál a telek 2000 m<sup>2</sup>-feletti többletterületének csak 50 %-a vehető figyelembe. A zöldfelületi mértéket a telek teljes területére kell számolni.
- (14) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 1. pontja* tartalmazza.

## **17. Vízelvezési terület (K-Vke)**

- 21. §** (1) Az építési övezet területén az ivóvízszolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések, sportrendeltetés és a személyzet számára lakás helyezhető el.
- (2) Az övezet területén csak a terület működtetéséhez szükséges melléképítmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 2. pontja* tartalmazza.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **Beépítésre nem szánt területek övezetei**

## **X. Fejezet**

### **Közlekedési területek**

## **18. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

- 22. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **19. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

- 23. §** (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

**ÖTÖDIK RÉSZ**  
**Záró rendelkezések**

**24. §** Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

Számadó Tamás  
főjegyző

Karácsony Gergely  
főpolgármester

1. melléklet a ..../2022. (...) Főv. Kgy. rendelethez



**III.**

**BUDAKALÁSZ**

**SZIGETMONOSTOR**

<p><b>KÖTELEZŐ ÉRVÉNYSZÁMÚ ELEMELK</b></p> <p><b>A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Szabályozási vonal</li> <li> Szabályozási vármérvonalat követő mérték</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> </ul>	<p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK - DKÉSZ TERÜLETE</b></p> <p><b>A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> <li> Építési övezet, övezet határa</li> </ul>
<p><b>ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> </ul>	<p><b>ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> <li> Kiemelt jelentőségű fa</li> </ul>
<p><b>VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</b></p> <p><b>I. Országos (Nemzetközi) művelési övezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Művelési terület / Művelési terület</li> <li> Művelési terület / Művelési terület</li> <li> Művelési terület / Művelési terület</li> </ul>	<p><b>VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG</b></p> <p><b>I. Országos (Nemzetközi) művelési övezet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Művelési terület / Művelési terület</li> <li> Művelési terület / Művelési terület</li> <li> Művelési terület / Művelési terület</li> </ul>
<p><b>II. Táj- és természetvédelem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Táj- és természetvédelem</li> <li> Táj- és természetvédelem</li> <li> Táj- és természetvédelem</li> </ul>	<p><b>II. Táj- és természetvédelem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Táj- és természetvédelem</li> <li> Táj- és természetvédelem</li> <li> Táj- és természetvédelem</li> </ul>
<p><b>III. Közművek korlátozása</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Közművek korlátozása</li> <li> Közművek korlátozása</li> <li> Közművek korlátozása</li> </ul>	<p><b>III. Közművek korlátozása</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Közművek korlátozása</li> <li> Közművek korlátozása</li> <li> Közművek korlátozása</li> </ul>
<p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tájképző elem</li> <li> Tájképző elem</li> <li> Tájképző elem</li> </ul>	<p><b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tájképző elem</li> <li> Tájképző elem</li> <li> Tájképző elem</li> </ul>
<p><b>ALAPTÉRKÉPI ELEMELK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Alaptérképi elem</li> <li> Alaptérképi elem</li> <li> Alaptérképi elem</li> </ul>	<p><b>ALAPTÉRKÉPI ELEMELK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Alaptérképi elem</li> <li> Alaptérképi elem</li> <li> Alaptérképi elem</li> </ul>



### 1. Különleges területek – nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület a Kossuth Lajos üdülőparton (K-Rek)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
<b>K-Rek/1</b>	9000	-	15	4,5	7,5	65	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/2</b>	8000	-	15	4,5	9,0	65	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/3</b>	2000	-	15	4,5	6,5	65	20	0,4	0,25
<b>K-Rek/4</b>	20000	szabadonálló	15	3,0	12,5	60	35	0,5	0,25
<b>K-Rek/INT-1</b>	6000	-	15	4,5	7,5	60	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/INT-2</b>	10000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2
<b>K-Rek/INT-3</b>	5000	-	15	4,5	6,5	50	20	0,4	0,25

### 2. Különleges területek – vízkezelési terület (K-Vke)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
<b>K-Vke</b>	2000	szabadonálló	10	3,0	5,0	85	10	0,025	0,0

3. melléklet a .../2022. (...) Főv. Kgy. rendelethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

s.sz.	Funkció	Norma
	Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a Norma oszlop szerinti mennyiség után:	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után	1
2.a.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett m <sup>2</sup> -e után	12,5
2.b. <sup>1)</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett m <sup>2</sup> -e után	25
2.c. <sup>1)</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett m <sup>2</sup> -e után	20
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) vendégszobája után	1,25
4.a.	fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m <sup>2</sup> fogyasztótere után	10
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett m <sup>2</sup> fogyasztótere után	10
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m <sup>2</sup> nettó alapterülete és/vagy tanterme után	20
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden férőhelye után	5
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	50
9.a.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	10
9.b.	lelátóval rendelkező sportolás strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden férőhelye után	30
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden betegágya után	4
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett m <sup>2</sup> -e után	200
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett m <sup>2</sup> -e után	1500
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	-
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett m <sup>2</sup> -e után	500
17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden férőhelye után	10
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20

1) A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével



4. melléklet a ..../2022. (...) Főv. Kgy. rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	Norma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 2db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 4 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 4 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 4 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 4 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 4 kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 4 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 10 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 10 db, de maximum 100 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 4 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 2 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 2 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db