

BUDAPEST

XIII. KERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

jóváhagyva a 19/2016 (XI.15.) ök. rendelettel

2016. november 15.

• r e n d e l e t

1

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET	1
1. A rendelet alkalmazási előírásai	1
1. § A Budapest Főváros XIII. Kerületi Építési Szabályzatának alkalmazása és hatálya	1
2. Értelmező rendelkezések	2
2. §	2
II. FEJEZET	5
3. Közterületek	5
3. § Közterület alakításra vonatkozó előírások	5
4. § Vendéglátó terasz közterületen	6
5. § A közterületen elhelyezhető építmények és köztárgyak előírásai	7
6. § Sétányok, gyalogkapcsolatok kialakítása	8
7. § Közhasználatú területek	8
4. Telekalakítás, közművesítettség	9
8. § Telekalakítás és telekméretek megfelelősége	9
9. § Közművesítettség, mérnöki létesítmények	10
5. A természeti környezet és a környezet védelme	10
10. § A természeti környezet elemeivel kapcsolatos előírások	10
11. § Beépítetlen telkek átmeneti hasznosítására vonatkozó szabályok	11
12. § A rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek, kerékpárok és autóbuszok telken belüli elhelyezésének biztosítása	11
13. § A személygépjárművek tárolására szolgáló várakozóhelyek és építmények	13
6. Egyes építmények	15
14. § Üzemanyagtöltő állomások	15
15. § Jelentős méretű kereskedelmi létesítmény, bevásárlóközpont	15
16. § Melléképítmények	15
III. FEJEZET	16
7. Az építési hely	16
17. § Az építési hely általános előírásai	16
18. § Az építési hely a szabadonálló beépítési módú területeken	17
8. A zárt sorú beépítési módú területek általános előírásai	17
19. § A zárt sorú beépítési módú építési hely általános rendelkezései	17
20. § A zártudvaros és az általános zárt sorú beépítés rendelkezései	17
21. § A zárt sorú keretes beépítés általános rendelkezései	18
22. § Az "A", "B", "C" típusú zárt sorú keretes beépítés részletes előírásai	19
23. § Szabadonálló jellegű épületelhelyezés zárt sorú beépítési módú területen	21
9. Épületek közötti távolságok	22
24. § Telepítési távolság a zárt sorú beépítési módban, az épületköz és az épülethézag	22
25. § Az udvarok téraryánai	23
10. Utcai térfalak szabályozása a zárt sorú beépítési mód esetén	23
26. § Az utcai térfal meghatározása – általános építési vonal, eltéréssel szabályozott építési vonal	23
27. § Az épület hátraléptetése, a nyitott udvar, a nyitott sarok	25
28. § A közterület fölé nyúló épületrészek	25
IV. FEJEZET	26
11. A szabályozási határértékek alkalmazása	26
29. § Az építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékeinek figyelembevétele	26
12. A zöldfelületek szabályozása	27
30. § Az előírt legkisebb zöldfelület kialakítás helye és módja, tetőkert, zöldtető figyelembevétele	27
13. A szintterület paramétereinek alkalmazása	28
31. § A szintterületi mutató számítása	28
32. § A meglévő épület és az új épület szintterületi mutatója	29
33. § A szintterületi mutató kedvezménye és csökkentett értéke	29
14. Az épületek és az épületrészek magassági szabályai	30
34. § A beépítési magasság megengedett legnagyobb értéke	30
35. § Az utcai párkánymagasság vonala és a magassági idom meghatározása	31
36. § A magassági idom figyelembevétele	32
37. § Magasépület – magasház és toronyház – elhelyezési és magassági szabályai	33
38. § Lakóhelyiségek padlószintmagassága, földszintek belmagassága	35
V. FEJEZET	36
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK – A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	
15. Lakóterületek	36
39. § Az Ln-1, Ln-2, Ln-3 nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó	36

	előírásai	
40.	§ Az Ln-1 jelű építési övezetek előírásai	37
41.	§ Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai	39
42.	§ Az Ln-3 jelű építési övezetek előírásai	46
43.	§ Az Ln-T telepszerű nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai	49
44.	§ Az Ln-T jelű építési övezetek előírásai	50
45.	§ Az Lk-1, Lk-2, kisvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai	52
46.	§ Az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek előírásai	53
16.	A településközpontok	55
47.	§ A Vt-V, Vt-M, Vt-H településközponti építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai	55
48.	§ A Vt-V jelű építési övezetek előírásai	56
49.	§ A Vt-M jelű építési övezetek előírásai	61
50.	§ A Vt-H jelű építési övezetek előírásai	70
17.	Intézményterületek	73
51.	§ A Vi-1, Vi-2, Vi-3 intézményi építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai	73
52.	§ A Vi-1 jelű építési övezetek előírásai	75
53.	§ A Vi-2 jelű építési övezetek előírásai	78
54.	§ A Vi-3 jelű építési övezetek előírásai	80
18.	Gazdasági területek	81
55.	§ A Gksz-1, Gksz-2, GAZDASÁGI építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai	81
56.	§ Az Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetek előírásai	82
19.	Különleges területek	85
57.	§ A K-Rek rekreációs és szabadidős terület és a K-Sp különleges sportterület építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai	85
58.	§ A K-Rek és K-Sp jelű építési övezetek előírásai	85
59.	§ A K-Eü, K-Hon, K-Sz különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai	86
VI.	FEJEZET	88
	ÖVEZETEK – A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI	
20.	Közlekedési területek	88
60.	§ A KÖu, Kt és KÖk közlekedési területek övezetei	88
61.	§ A Zkp zöldterületek övezetei	90
62.	§ A Vf vízgazdálkodási területek övezetei	91
VII.	KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK	91
21.	Angyalföld, Újpest-Városkapu vonzásterület	91
63.	§	91
63/A.	§ A Váci út - Meder utca - Duna folyam által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	91
63/B.	§ A Váci út – (26017) hrsz. közterület – Újpalotai út – Szekszárdi utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	92
22.	Angyalföld, Északi lakótelep egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	93
64.	§	93
64/A.	§ Az Újpalotai út – Berettyó utca – Tomori utca – Szekszárdi utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	93
64/B.	§ A Váci út - Babér utca - Madarász Viktor utca - Fiastyúk utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	94
64/C.	§ A Váci út – Fiastyúk utca – Madarász Viktor utca – Rákospatak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	95
23.	Angyalföld, keleti vegyes beépítésű terület egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	95
65.	§	95
65/A.	§ A Tahi utca – Reitter Ferenc utca – Futár utca – Tatai utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	95
65/B.	§ A Reitter Ferenc utca – Szegedi út – Jász utca – Országbíró utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	96
24.	Angyalföld, Középső-Angyalföld egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	96
66.	§	96
66/A.	§ A Tahi utca – Béke utca – Fáy utca – Hajdú utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	96
66/B.	§ A Frangepán utca – Teve utca – Petneházy utca – Lomb utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	97
66/C.	§ A Petneházy utca – Pap Károly utca – Gömb utca – Teve utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	98

25. Angyalföld, Belső-Angyalföld egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	98
67. §	98
67/A. § A Lehel utca – Róbert Károly körút – Reitter Ferenc utca – Mohács utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	98
67/B. § A Dózsa György út – Tüzér utca – Taksony utca – Kassák Lajos utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	98
67/C. § A Váci út - Dózsa György út - Angyalföldi út - Taksony utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	99
67/D. § Dózsa György út – Szabolcs utca – Hun utca – Vágány utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	99
67/E. § Róbert Károly körút – Csata utca – Mohács utca– Tüzér utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	100
67/F. § Apály utca – Kassák Lajos utca – Klapka utca – Angyalföldi út által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	100
26. Vizafogó, Külső-Vizafogó egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	100
68. §	100
68/A. § A Váci út - Csavargyár utca - Cserhalom utca - Meder utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	100
68/B. § A Váci út - Rákos-patak - Cserhalom utca - Csavargyár utca által területre vonatkozó kiegészítő előírások	101
68/C. § A Duna folyam - Meder utca - Cserhalom utca - Rákos-patak által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	101
68/D. § A Váci út - Turbina utca - Esztergomi út - Vizafogó utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	102
68/E. § Az Esztergomi út - Dagály utca - Jakab József utca - 25884/47 hrsz.-ú telek által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	102
68/F. § A Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	104
68/G. § A Esztergomi út – Róbert Károly körút – Népfürdő utca – (25825/13) hrsz-ú közterület által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	105
27. Vizafogó, Belső-Vizafogó egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	105
69. §	105
69/A. § A Váci út – Révész utca - Visegrádi utca - Véső utca által területre vonatkozó kiegészítő előírások	105
28. Újlipótváros egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	105
70. §	105
70/A. § A Bessenyei utca – Pannónia utca – Tutaj utca – Hegedűs Gyula utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	105
29. Göncz Árpád Városközpont egyes területeire vonatkozó kiegészítő előírások	106
71. §	106
71/A. § A Váci út - Petneházy utca - Teve utca - Róbert Károly krt. által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	106
71/B. § A Róbert Károly krt. – Váci út – Árboc utca – Esztergomi út által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	108
VIII. ÁTMENETI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK	111
30. Átmeneti rendelkezések az épített környezetre és a településkép alakítására	111
72. § Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános rendelkezések	111
73. § Az üzletportálokra és az önálló kirakatszekrényekre vonatkozó általános rendelkezések	112
74. § A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések	113
75. § Cégér, cégtábla, cégfelirat	114
31. Záró rendelkezések	115
76. §	115

MELLÉKLETEK

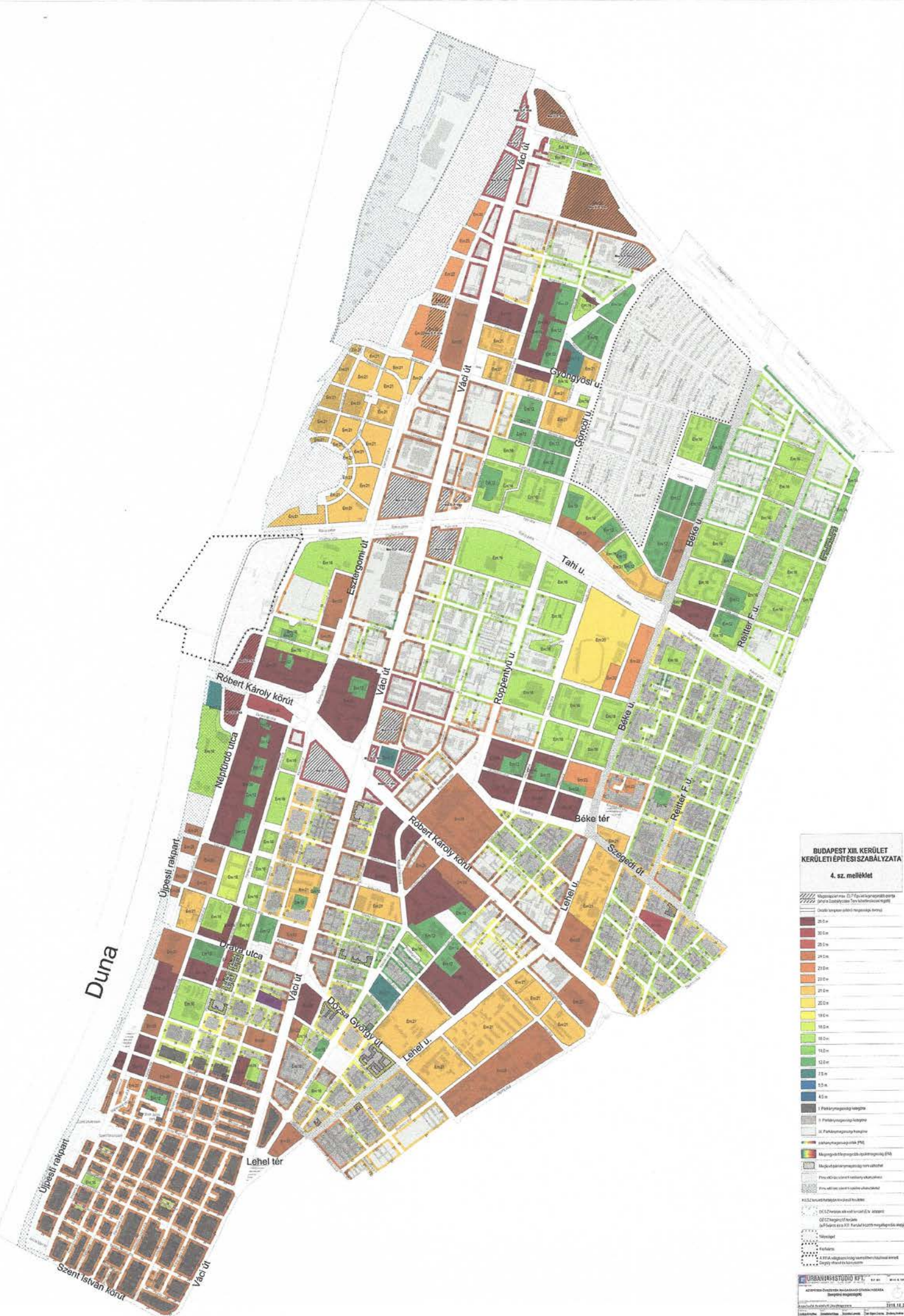
1. melléklet	Az SZ-M1 rajzjelű Szabályozási Terv	lásd külön tervlapon
2. melléklet	A zártosú keretes beépítés „A”, „B” és „C” típusának telekmélységtől függő méreteit tartalmazó táblázat	122
3. melléklet	Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok	123
1.	számú táblázat	123
2.	számú táblázat	124
3.	számú táblázat	127
4.	számú táblázat	128

5.	számú táblázat		129
6.	számú táblázat		130
7.	számú táblázat		131
8.	számú táblázat		132
9.	számú táblázat		133
10.	számú táblázat		136
11.	számú táblázat		137
12.	számú táblázat		138
13.	számú táblázat		139
14.	számú táblázat		140
15.	számú táblázat		140
4.	melléklet	Az építési övezetek magassági szabályozása	lásd külön tervlepon
5.	melléklet	A személygépjárművek és kerékpárok telken belüli elhelyezésének előírásai	142
5.a.	melléklet	A személygépjármű elhelyezés eltérő szabályozású területeit bemutató térkép	143
5.b.	melléklet	A telken elhelyezendő személygépkocsik számának előírása és a közterületi engedmény meghatározása	144
5.c.	melléklet	A telken elhelyezendő kerékpárok számának előírása	145
5.d.	melléklet	A telken elhelyezendő autóbusz várakozóhelyek számának előírása	146
6.	melléklet	Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak jegyzéke	147
7.	melléklet	Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és a magasságának rajzi meghatározása	148
1.	ábra	Nem szabályos telkek telekmélysége	148
2.	ábra	Az építési hely részei	149
3.	ábra	Zárt sorú zártudvaros beépítés	150
4.	ábra	Keretes építési hely „A” típus	151
5.	ábra	Keretes építési hely „B” típus	152
6.	ábra	Keretes építési hely „C” típus	153
7.	ábra	Épületköz és épülethézag kialakítása	154
8.a.	ábra	Az építési vonal értelmezése	155
8.b.	ábra	Az építési vonal értelmezése	156
9.	ábra	Az épület hátralejtetése, nyitott udvar, nyitott sarok	157
10.	ábra	Első és másodrendű zöldfelület	158
11.	ábra	A szintterületi mutató alkalmazása	159
12.a.	ábra	Párkánymagasság	160
12.b.	ábra	Párkánymagasság	161
8.	melléklet	A rendelet hatálya alá nem tartozó 1.§ (2) bekezdés szerinti területek lehatárolása	162
9.	melléklet	Korlátozással érintett területek - átnézeti térkép	163
10.	melléklet	Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet 1.a számú melléklete A KVSZ területi hatálya	164

<http://www.budapest13.hu/2017-január-1-tól-hatályos-kerületi-építési-szabályzat>

7. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	területfelhasználási kategória	a telek beépítési módja /	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb				a telek megengedett legkisebb	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
2	Vt-M				beépítettsége		szintterületi mutatója			
3	építési övezet jele	az épület elhelyezés módja	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)	
4	Vt-M/ZU-1	ZU	1500	18	80 100 F+I	100	5,0 - 4,5L 0,25 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
5	Vt-M/ZU-2	ZU	800	18	70 100 F	100	3,5 -3,0L	2,5	20	párkánymagasság
6	Vt-M/Z-1	Z	1500	18	80 100 F+I	100	5,0 - 4,5L 0,5 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
7	Vt-M/Z-2	Z	1500	18	80 100 F+I	100	5,0 - 4,5L 0,5 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
8	Vt-M/Z-3	Z	1500	18	80 100 F+I	100	5,0 - 4,5L 0,25 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
9	Vt-M/Z-4	Z	2000	40	65	70	4 0,5 KH	2,2	35	párkánymagasság
10	Vt-M/Z-5	Z	1500	30	65	70	4	3	35	párkánymagasság
11	Vt-M/Z-6	Z	1500	30	65	70	4 0,25 E	3	35	párkánymagasság
12	Vt-M/Z-7	Z	4000	40	75 0,75 F	80	4 0,25 E	1,75	20	párkánymagasság
13	Vt-M/Z-8	Z	800	18	65	100	3,5	2,5	30	párkánymagasság
14	Vt-M/Z-9	Z	1500	30	60 70 F	80	2,5	2	35	párkánymagasság
15	Vt-M/ZSz-1	Z/SZ	1500	18	80 100 F+I	100	5 0,5 KH 0,5 E	3,5	5 (+10)+5% FA	párkánymagasság
16	Vt-M/ZSz-2	Z/SZ	1500	18	80 100 F+I	100	5 0,5 KH	3	10	párkánymagasság
17	Vt-M/ZSz-3	Z/SZ	8000	-	65	100	4,8TF + 0,2 TA 2,5 §	3	10 (+10)+5% FA	párkánymagasság
18	Vt-M/SZ-1	SZ	4000	18	60	100	4 0,25 KH 0,25 E	2	30	épületmagasság
19	Vt-M/SZ-2	SZ	4000	18	-	-	-	2	40	épületmagasság
20	Vt-M/Kt-1	-	1500	18	15	90	0,5 TF + 1,5 TA 0,5 KH	3	10 (+15)+10% FA	párkánymagasság
21	Vt-M/ZU-1	ZU	1500	18	80 100 F+I	100	5,0 - 4,5L 0,25 KH 0,25 E	3	15	párkánymagasság
22	Z – általános zárt sorú o ZU – zárt udvaros o ZK-A – zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B – zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C – zárt sorú keretes „C” típus o SZ – szabadonálló o Z/SZ – zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T – teleszerű o KA – kialakult állapot									
23	1500/5000§ a legkisebb telekterület – telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén									
24	S kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték									
25	F, F+I kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet									
26	KH szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén									
27	E szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén									
28	L lakófunkció meghatározott aránya esetén									
29	§ előírásban foglalt feltétel esetén									
30	(x)+5% Fa biológiai aktivitást növelő kötelező fásítás területi aránya o (x)% többlet zöldfelület, ha nem jön létre az előírt x %-os fásítás									
31	KA kialakult állapot									



BUDAPEST XIII KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 4. sz. melléklet

Color / Pattern	Magasság
Light blue	Megelőző övezet: III. F. Építési kategóriába tartozó terület a szabvány szerinti kerületi magasságig
White	Célszerűség szerinti magassághatár
Dark red	20.0 m
Red	25.0 m
Orange-red	25.0 m
Orange	20.0 m
Yellow-orange	15.0 m
Yellow	15.0 m
Light green	10.0 m
Green	10.0 m
Dark green	10.0 m
Blue-green	10.0 m
Dark blue	10.0 m
Black	1.0 m-es magasságig
Light grey	II. F. Építési kategóriába tartozó terület
Dark grey	III. F. Építési kategóriába tartozó terület
Red and yellow hatched	Műemlékvédelmi terület (MVE)
Blue hatched	Magasépítéskorlátozó övezet (MEO)
Green hatched	Mezőnyterület megőrzésének területi
Light green hatched	Protekciós övezet helyi védelemmel
Dark green hatched	Építési övezet helyi védelemmel
Blue hatched	Közművesítési területi védelem
Dark blue hatched	Közművesítési területi védelem
Black hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem
Dark grey hatched	Közművesítési területi védelem
Light grey hatched	Közművesítési területi védelem
White hatched	Közművesítési területi védelem



