Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete

Zugló építési szabályzatáról

Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata 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 20. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46. § (4) bekezdésére és a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §, valamint 4. § (2) bekezdésére is figyelemmel, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendeletet hatálya Budapest Főváros XIV. kerület Zugló önkormányzatának (a továbbiakban: *Önkormányzat)* közigazgatási területére (a továbbiakban: *Zugló)* – Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Városligeti építési szabályzatának (a továbbiakban: VÉSZ) hatálya alá tartozó terület (Állatkerti körút ((29732/2) hrsz.), Állatkerti körút 12/a. (29732/3 hrsz.), Állatkerti körút 2–4. (29732/8 hrsz.), Állatkerti körút 6–10., 12/b. (29732/9 hrsz.), Dózsa György út 37. (29732/10 hrsz.), Állatkerti körút 1–11. ((29732/11) hrsz), Varannó utca ((29742/1), (29742/2) hrsz.), Varannó utca 2–4. (29743 hrsz.) és az Állatkerti körút 14–16. (29753 hrsz.) ingatlanok) kivételével – terjed ki.

(2) E rendeletet Zugló városképvédelméről szóló rendelettel (a továbbiakban: ZVR), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.)* előírásaival együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Általános szintterület:* az OTÉK alapján számított bruttó szintterület parkolási szintterülettel csökkentett értéke. *Általános szintterületi mutató:* az összes (meglévő és tervezett) épület általános bruttó szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.
2. *Beépítetlen építési telek:* beépítetlennek minősül a telek ha a zártsorú beépítési módú telek beépítése nem csatlakozik a szomszéd tűzfalához vagy ha a beépítettségének mértéke nem éri el a 15%-ot, kisvárosias és kertvárosias lakóterületen a 7,5%-ot.
3. *Diszkert:* jellemzően dísznövényekkel beültetett 1 ha-nal kisebb területű zöldterület, amelyet bárki használhat.
4. *Építési helyen belüli határvonal:* az épület(rész)eknek az – előírások keretei közötti – eltérő magasságú, eltérő kialakítású épületrészeinek elválasztását jelölő határvonal.

5. *Játszókert:* játékot szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű zöldterület, amelyet bárki használhat.

6. *Kapubehajtó:* a közútról az út területén kívüli, útnak nem minősülő más rendeltetésű ingatlanra a gépjárművel történő közvetlen behajtást vagy ráhajtást szolgáló útkapcsolat.

7. *Konzultáció:* a ZVR szerinti konzultáció.

8. *Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés:* amelyben olyan tevékenységet végeznek, amelyre nézve jogszabály a környezetterhelés jellege alapján védőtávolságot vagy védőterületet nem ír elő; amely lakó rendeltetésű ingatlant jogszabályban meghatározott határérték feletti környezeti terheléssel nem érint; amely levegőtisztaságvédelmi szempontból érzékeny és zajérzékeny objektumot nem érint; amely nem jár a lakosságot zavaró jelentős környezeti szaghatással; továbbá amely a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló jogszabályban meghatározott határértékeket nem lépi túl.

9. *Közcélú parkolóhely:* közterületen kívüli telken lévő olyan parkolásra alkalmas terület, melyet díj ellenében bárki igénybe vehet és amelyet külön önkormányzati rendelet szabályoz.

10. *Közhasználatú terület:* a ZYR szerinti közhasználatú terület.

11. *Közösségi kert.* városi földterület, amelyet egy közösség közösen gondoz.

12. *Közterület-alakítási terv*: aZVR szerinti közterület-alakítási terv.

13. *Meglévő építmény:* építési engedély vagy egyszerű bejelentés alapján épült, fennmaradási, vagy használatbavételi engedéllyel, vagy használatbavételi tudomásulvétellel, vagy felépítést igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik, vagy – az építés ideje alapján hatályos jogállapot szerinti – építési szabályoknak megfeleltethető.

14. *Parkolási szintterület:* az OTEK alapján számított bruttó szintterületnek – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – parkolás célját szolgáló része. *Parkolási szintterületi mutató:* a telken lévő összes bruttó parkolási szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.

15. *Rakodóhely:* teher-, akadálymentes- vagy csoportos személyszállítás céljára kialakított terület, amely legalább 2,5 m szélességű, 6 m hosszúságú és megállásra alkalmas.

16. *Sportkert:* sportolást szolgáló, 1 ha-nál kisebb zöldterület, amelyet bárki használhat.

17. *Szabályozási terv:* rajzi melléklet, mely megmutatja az e rendeletben elrendelt (1–19. rajzok); valamint a tájékoztató és a más jogszabály alapján kötelező elemeket (20–38. rajzok).

18. *Szakmai vélemény:* a ZVR szerinti szakmai vélemény.

19. *Terepszint alatt beépíthető közhasználat céljára szolgáló terület:* – városrendezési megállapodás alapján – közhasználatra megnyitott terület, amely a felszín alatt beépíthető.

20. *Tetőemelet:* legfelső teljes építményszint feletti szint, melynek határoló fala visszahúzott.

21. *Városrendezési megállapodás:* a beruházás megvalósításának egyes feltételeinek tisztázására szolgáló – Önkormányzattal kötött – megállapodás.

22. [1] *Övezeti előírások:* e rendelet Harmadik Részébe foglalt előírások.

23. [2] *Támogatott lakhatás:* a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 75. §-ában meghatározott szociális ellátás.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2024. V. 14-től Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete alapján.

MÁSODIK RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet – Általános előírások

3. Keretszabályok

3. § (1) E rendelet 1. mellékletének 1–19. rajzai meghatározzák: a beépítésre nem szánt övezetek, a beépítésre szánt építési övezetek lehatárolását; a kötelező, a javasolt szabályozási elemeket; és a településrendezési sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanokat.

(2) Amennyiben egy telek egynél több övezetbe vagy építési övezetbe tartozik, az eltérő övezetbe vagy építési övezetbe tartozó telekrésznél az építés szabályait az adott telekrészre vonatkozó övezeti előírásokkal kell figyelembe venni. Az övezethatárt ilyen esetben – a szabályzat szempontjából az építési hely kivételével – telekhatárként kell figyelembe venni.

(3) Az – engedélyhez kötött és nem kötött esetekben egyaránt – építmény építésének, bővítésének, átalakításának elhelyezésének, rendeltetés-változtatásának és a további – ZVR – vagy e rendelet körébe tartozó – tevékenységek előfeltételei:

a) a telken található szabálytalan állapot megszüntetése;

b) az átengedett vagy elrendelt közhasználat tényének ingatlan-nyilvántartásba feljegyzése;

c) a rendeltetéshez előírt parkolóhely, rakodóhely biztosításának igazolása;

d) ha a ZVR vagy e rendelet rendelkezése szakmai véleményhez, vagy közterület-alakítási tervhez, vagy városrendezési megállapodáshoz kötött, akkor a tervdokumentációról adott szakmai vélemény, vagy közterület-alakítási tervről, vagy városrendezési megállapodás megkötéséről hozott önkormányzati döntés hiányában a tevékenység nem végezhető;

e) ha a ZVR vagy e rendelet rendelkezése, engedményes értéke konzultáció keretében adható szakmai véleményhez, vagy városrendezési megállapodás megkötéséhez kötött, akkor – az engedmény mértékét, feltételeit meghatározó – szakmai vélemény, vagy városrendezési megállapodás hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető; és különösen

f) a 16. § (6)–(7), 24. § (3)–(4) és a 39. § (5)–(6) bekezdések eseteiben szakmai vélemény és városrendezési megállapodás hiányában, valamint a 8. §, 25. § (4) és a 27. § (4) bekezdés eseteiben szakmai vélemény hiányában az eltérést eredményező tevékenység nem végezhető.

(4)[1] Az építési telek – közterület növelését célzó – szabályozással érintett területrésze az építési telek telekméretébe beszámítható, ha azt településrendezési szerződés rögzíti.

(5)[2] Jelen rendelet alkalmazása során az építési paraméterekre és a rendeltetésekre vonatkozó követelményeket az övezeti előírások szerint kell meghatározni, annak hiányában az általános keretszabályok alapján, kivéve, ha a telekingatlanra külön megállapított szabályok másképp rendelkeznek.

(6) Az építés feltételeként a ZVR-ben előírt követelményeket is érvényesíteni kell.

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

4. Közhasználatú területek

4. § Közterületen épület közterület-alakítási terv alapján vagy a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el, a ZVR-ben meghatározott követelmények érvényesítésével.

5. § (1) A Szabályozási terven „Gyalogút, gyalogos kapcsolat” és „Közhasználat céljára átadott területrész” jellel megjelölt ingatlanrészeket közhasználat céljára átadható területként – városrendezési megállapodásban részletezettek szerint – kell kialakítani és fenntartani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanok esetén a városrendezési megállapodás megkötését követően az Önkormányzat képviseletében – a megállapodás eltérő rendelkezése hiányában – a polgármester jár el a „telki szolgalmi” jog ingatlan-nyilvántartásba feljegyzése érdekében.

(3) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén burkolt felülettel csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító út és közcélú parkoló létesíthető.

(4) A telken épület alatt, vagy épületek között közhasználatra már átengedetten működő átjárást biztosítani kell a közterületre vonatkozó szabályok betartása mellett, kivéve, ha az Önkormányzattal kötött városrendezési megállapodás ettől eltérően rendelkezik.

5. Magán út

6. § (1) Telek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként (a továbbiakban: *magánút)* alakítható ki.

(2) A magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz, kerékpárúthoz vagy gyalogúthoz kell csatlakoznia.

(3) A magánút zsákutcaként kialakítható útszakaszának legnagyobb hossza 30 méter lehet.

(4) A magánutat az OTÉK és a közutakra vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani.

(5) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált telkek más módon megközelíthetővé vagy kiszolgálhatóvá válnak.

6. Közterületi zöldfelület

7. § (1) A 14 méter szélességet elérő közterületi-, vagy a közforgalom számára megnyitott út létesítése vagy teljes szélességet érintő átépítése esetén kétoldali, legalább 2 méter szélességű zöldsávba ültetett fasort kell telepíteni.

(2) A megtartandó vagy telepítendő szerkezeti jelentőségű fasorral jelölt útszakaszon: a fasort meg kell tartani és ki kell egészíteni; a tervezett új vagy átépítésre kerülő közterületen fasort kell telepíteni; és a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt rész védelmét biztosítani kell.

(3) [1]

(4) A közterület zöldfelületként fenntartandó részén kizárólag játszókertet, sportkertet játszóteret, pihenőkertet, kutyafuttatót, sportpályát, közösségi kertet és parkolót lehet létesíteni és a terület legalább 60%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani az övezetben előírt minimális zöldfelület biztosítása mellett.

1 Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatálytalan: 2022. VII. 28-tól.

(5) Ha a „közterület zöldfelületként fenntartandó része” terület valamely kiterjedésére szabályozási szélességet nem állapít meg a Szabályozási terv, akkor a terület pontos méreteinek, helyének meghatározása közterület alakítási terv alapján pontosítható.

(6) Közterületen az élőfüves sportpálya a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékébe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével számítható be.

II. Fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

7. Terepalakítás

8. § Az építési övezetben a telek természetes terepszintje – tartós vagy végleges kialakítással – az építési helyen belül legfeljebb 80 centiméterrel, építési helyen kívül 40 centiméterrel változtatható meg kivéve – a konzultáció keretében adott szakmai véleményben igazoltan és abban meghatározott mértékig és feltételekkel engedetten – ha az eredeti, természetes terepviszonyok visszaállításának érdekében, vagy műszála okok miatt történik. A telekhatár mentén a csapadékvizet a saját telken kell elvezetni, másik telekre nem engedhető.

8. Telekalakítás

9. § (1) A telek kialakítható területének legkisebb mértékét a Szabályozási terv, annak hiányában az övezeti előírások állapítják meg.

(2) A telekalakítás során a meglévő telekstruktúrához illeszkedő, legegyszerűbb megoldásokat kell alkalmazni, mely során a telek

a) határainak vonalvezetési rendszerétől idegen telekhatár szakasz nem hozható létre, és

b) sarokpontjainak száma ne növekedjen, kivéve, ha a telek más módon nem alakítható ki.

(3)[1] Közmű építmények elhelyezésére bármely építési övezetben, vagy övezetben, az építési övezet, vagy övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

9. Kapubehajtó

10. § (1) Az építési telek közhasználatú terület felőli határán kapubehajtó létesíthető jelen szakasz szabályai szerint, melyektől eltérni – közterület-alakítási terv alapján – városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott és jóváhagyott feltételek mellett lehet.

(2) Telkenként legfeljebb egy kapubehajtó létesíthető, a (3) bekezdés esetei kivételével.

(3) Az építési telek határán legfeljebb két kapubehajtó létesíthető:

a) a 2000 m^2-t elérő területű építési telek ki- és behajtásának elkülönítése érdekében,

b) zártsorú beépítési módú telek esetén a terepszint alatti teremgarázs, a földszinti teremgarázs, vagy a hátsóudvar megközelítése érdekében,

c)[2] ha a telekhasználat indokolja.

(4) Egy kapubehajtó legfeljebb 7 méter szélességű lehet.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2024. V. 14-től Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete alapján.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2023. II. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 9. §.

(5)[1] Kapubehajtó a telek közhasználatú terület felőli telekhatárai teljes hosszának legfeljebb 20%-án létesíthető, de egy kapubehajtó szélessége minden esetben elérheti a 3,5 métert.

(6) Ha az építési telek több közhasználatú területtel is határos, új kapubehajtót – az üzemanyagtöltő-állomások kivételével – az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani, ha az műszakilag megvalósítható.

(7) Az építési telek közhasználatú terület felőli határa mentén a kapubehajtó helyét, méretét úgy kell megválasztani a forgalomtechnikailag alkalmas megoldások közül, hogy zöldfelületet legkisebb mértékben érintsen.

10. Helikopter-leszállóhely

11. § Helikopter-leszállóhely csak honvédelmi, nemzetbiztonsági, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi és államigazgatási feladat ellátására létesíthető.

III. Fejezet – Az egyes építményfajták elhelyezése

12. § Mezőgazdasági haszonállat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el, erre a célra telek vagy telek részterülete nem keríthető el.

IV. Fejezet – Környezetvédelmi előírások

13. § (1) A Köu–2, Köu–3, Köu–4 övezetbe sorolt utak és a gyorsvasúti vonal telkéhez csatlakozó telkeken új épület elhelyezése, meglévő építmény bővítése, átépítéssel egybekötött felújítása, átépítése, rendeltetés-változtatása esetén a zaj- és rezgésvédelmet kell biztosítani, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.

(2) Gyorsvasúti vonal felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12–12 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet által meghatározott feltételek szerint létesíthető.

V. Fejezet – Közművek előírásai

14. § (1) Zugló teljes területén az építési övezetek telkein az építés feltétele a közműellátás mértékére és módjára a részleges közművesítettség.

(2) Amennyiben a telekhez csatlakozó közterületen a szennyvízelvezetés kiépült, akkor a telek szennyvízelvezetését a szennyvízhálózatra rá kell kötni.

(3)[2] Az Ln–3/7, Ln–3/8, Vi–1/2, Vi–1/4, Vi–1/5, Vi–1/6, Vi–1/3, Vi–1/14, Vi–2/3, Vi–2/5, Vi–2/8, Vi–2/12, Vi–2/15, Vi–2/16, Vi–2/17, Vi–2/19, Vi–2/21, Vi–2/28, Vt-M/1, Vt-M/3, Vt-M/4, Gksz–1/2, Gksz–1/3, Gksz–1/7, Gksz–1/8, Gksz–1/9, Gksz–2/4, Gksz–2/6, Gksz–2/8, Gksz–2/9, K–Közl/1 és a K–Sp/1 jelű építési övezetben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére csak késleltetett módon kerülhet sor.

(4) Nem közterületi telken napkollektor, napelem kizárólag épületen, építményen – a kialakítandó legkisebb zöldfelület sérelme nélkül és – csak a telepítés helye szerinti ingatlanon lévő rendeltetést kiszolgáló mennyiségben helyezhető el a ZVR-ben előírtak betartásával.

VI. Fejezet – Építés általános szabályai

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2023. II. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 9. §.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2025. VI. 28-tól.

11. Telek átmeneti hasznosítása

15. § (1) A telek átmeneti hasznosítása esetén épület, vagy építmény csak az építési helyen belül és a (2)–(4) bekezdésekben leírt feltételekkel alakítható ki vagy helyezhető el.

(2)[1] A telekre hatályos építési szabályok közül figyelmen kívül hagyható a zártsorú beépítési módra, a szabályozási vonalra, övezethatárra és az építési vonalra vonatkozó előírás. A beépítés mértéke nem érheti el azt a mértéket, amely alapján a telek beépített építési telekké minősíthető lenne.

(3)[2] Az építmény elhelyezése csak ideiglenes jellegű lehet, egy ütemben – az építésre jogosító engedély, vagy tudomásul vétel véglegessé válásától számított – legfeljebb 5 évre engedhető. Az építményt érintő kisajátítás, lejegyzés, beépítési, helyrehozatali, vagy beültetési kötelezettség megállapítása esetén az építményt kártalanítás nélkül el kell bontani.

(4) Elhelyezhető: a vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazó építmény; pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; a terület fenntartásához szükséges építmény; nyilvános illemhely, vagy parkolási építmény. Kialakítható: játszókert, játszótér, sportkert, pihenőkert, díszkert, kutyafuttató, vagy közösségi kert.

12. Elhelyezhető rendeltetések

16. § (1) A 2. melléklet és jelen alcím – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – határozza meg az egyes övezetek vagy építési övezetek telkein a rendeltetések és az önálló rendeltetési egységek számának és elhelyezésének szabályait. A táblázatban alkalmazott jelölések jelentése:

a) A „Z” jelölés esetén elhelyezhető, a „-”jelölés esetén nem helyezhető el a rendeltetés.

b) A „*” jelölés esetén a rendeltetés kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként helyezhető el, ha azt nem zavarja.

c) Ha számérték után „%” jelölés szerepel, akkor a telken létesített épület általános szintterületének a számértéknek megfelelő százalékán létesíthető legfeljebb a rendeltetés.

d) Ha számérték után „db” jelölés szerepel, akkor a telken – a rendeltetés szerinti – önálló rendeltetési egység legfeljebb a számértéknek megfelelő darabszámban létesíthető.

(2) Gazdasági rendeltetések közül csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés helyezhető el.

(2a)[3] Zugló területén beton-előállítási célú rendeltetés nem létesíthető, kivéve szakmai véleményben rögzített feltételekkel – saját telkén, vagy szomszédos telken – az engedélyezett építés kiszolgálására.

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

3 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

(3) Ha a 2. mellékletben a kereskedelmi rendeltetés alapérték oszlopában számérték szerepel, akkor kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető és a telkenként elhelyezett kereskedelmi szintterület összesített értéke legfeljebb számértéknek megfelelő mértékű lehet.

(4) Ha a 2. mellékletben a lakásszám oszlopaiban:

a) számérték szerepel, akkor legfeljebb a telekterület és r számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább egy – lakás helyezhető el a telken;

b) „SZL” jelölés szerepel, akkor lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivéve a fő rendeltetés kiegészítő rendeltetésként a tulajdonos, a használó vagy az általuk foglalkoztatottak számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy – a telken elhelyezett összes hasznos alapterület legfeljebb 10%-át kitevő, de legalább 60 m^2 és legfeljebb 120 m^2 hasznos alapterületű – szolgálati lakás önálló rendeltetési egységet;

c)[1] „K” jelölés szerepel, akkor új lakás önálló rendeltetési egység nem helyezhető el, a meglévő lakások nem megoszthatóak, kivéve, ha a telekre vonatkozóan a lakások összes száma nem változik.

d)[2] az engedményes értékként számérték van megadva, akkor legfeljebb a telekterület és a számérték hányadosa egész részének megfelelő számú – de legalább két – lakás helyezhető el engedményesen a telken

(5) Meglévő épület esetén a homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások száma nem számít bele a lakásszám számértékébe.

(6) A kereskedelmi szintterület alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti kereskedelmi szintterület engedményes mértékéig el lehet térni.

(7) A lakásszám megengedett alapértéktől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az övezeti előírások szerinti lakásszám engedményes mértékéig el lehet térni.

(8) Az első pinceszint alatti szinteken csak a rendeltetéshez tartozó tároló-, gépészeti helyiségek vagy járműtároló helyezhető el.

(9)[3] Ha a meglévő homlokzattal szembenéző homlokzat huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját tartalmazza és a homlokzatok között a ZVR és e rendelet szerinti távolság nem biztosított, akkor a meglévő homlokzaton nem alakítható ki huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászárója.

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

3 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 4. § (3). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

(10)[1] Ha – meglévő építmény miatt – a telken meglévő rendeltetések a 16. § (1) bekezdés szerinti előírástól eltérve az elhelyezett önálló rendeltetési egységek megengedett számát meghaladja, vagy az elhelyezhető rendeltetések szabályaival nem egyezőek, akkor a rendeltetések – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerintiek lehetnek.

13. Beépítési mód

17. § (1) A telkek beépítési módja a Szabályozási terven jelölt építési hely szerinti, amiak hiányában az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)–(5) bekezdések szerinti esetekben.

(2) E rendelet 3. melléklete meghatározza a egyes övezetben, építési övezetekben a telkek beépítésének megengedett paramétereit. Amennyiben a 3. mellékletben a beépítési mód „K”-val jelölten szerepel, vagy a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítés alapján a telekre kialakult beépítési mód eltér a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott beépítési módtól, akkor a telek beépítési módját és az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

(3) Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakadhat, ha

a) a tervezett beépítés a tömbre jellemző beépítést figyelembe veszi,

b) a tervezett beépítés a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza,

c) – épület által – takaratlanul nem marad tűzfal és új takaratlan tűzfal nem alakul ki,

d) az *a)–c)* pontokban felsorolt feltételek teljesülése igazolt konzultáció keretében adott szakmai véleményben, továbbá ha az eljárás során az épületköz mérete is meghatározott.

(4) Zártsorú beépítési módú telkek esetében az épületköz megtartása kötelező az e rendeletben, és a Szabályozási terven meghatározott helyeken.

(5) Az épületköz – e rendelet és a Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – terepszint alatt beépíthető, az övezeti jellemzők figyelembevétele mellett.

14. Építési hely

18. § (1) Az építési helyet a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában az elő-, oldal- és hátsókerti határvonalakat a (2)–(6) bekezdések alapján kell meghatározni.

(2) Az előkert mérete a tömb adott közterületszakaszán található épületek előkert méretéhez igazodjon.

(3) Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél, sem 3 m-nél. A hátsókert mérete nem lehet kisebb az arra néző homlokzat tényleges homlokzatmagasság mértékénél, sem 6 m-nél.

(4) Amennyiben – a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületek kivételével – a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti építési határvonalak eltérőek, akkor az építési határvonalakat – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni, mely esetben a (3) bekezdés szerinti méretbeli összefüggéseket nem kell figyelembe venni, kivéve az egyéb szakági jogszabályok előírásai alapján kötelező távolságokat (pl. tűz-, telepítési távolság).

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 4. § (4). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

(5) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületekhez tartozó telken a meglévő épület függőleges irányba csak a (3) bekezdésben meghatározott méretbeli összefüggés mértékéig bővíthető.

(6) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradt telek oldalkert méretébe. A teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

19. § (1) Szabályozási terv építési hely jelölése hiányában az építési övezetek telkein az építési hely speciális szabályait a (2)–(6) bekezdések határozzák meg.

(2) Építési övezetek – kivéve a kisvárosias és a kertvárosias lakóterületeken belül – ikres és zártsorú beépítési módú telkein az épület közhasználatú terület felőli homlokzatának síkjához illesztett a 29. § (1) bekezdésben meghatározott épületméret szerinti sáv az elsődleges építési hely, melyet a beépítés több ütemben történő megvalósítása, vagy meglévő épület a telek beépítettségét növelő bővítése esetén az első építési ütemben kell beépíteni.

(3) Az építési hely (2) bekezdésben meghatározott területen kívüli részeit akkor lehet igénybe venni, ha az elsődleges építési hely területének legalább 2/3-a beépítésre kerül.

(4) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek ikres és zártsorú beépítési módú telkein az épület közhasználatú terület felőli homlokzatának síkjához illesztett 18 méter széles sáv az elsődleges építési hely, melyet a beépítés több ütemben történő megvalósítása, vagy meglévő épület a telek beépítettségét növelő bővítése esetén az első építési ütemben kell beépíteni.

(5) Az építési hely (4) bekezdésben meghatározott területen kívüli részeit akkor lehet igénybe venni, ha az elsődleges építési hely területének legalább 90%-a beépítésre kerül.

(5a)[1] Egy telken egy önálló épület (főépítmény, mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi, vagy egyéb tároló) helyezhető el, kivéve a (6) szerinti esetet.

(6)[2] Az építési telken belül egy építési hely jelölhető ki és egy építési helyen belül egy önálló épület (főépítmény, mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi, vagy egyéb tároló) helyezhető el. Egy telken több önálló épület akkor helyezhető el, ha – a ZVR előírásainak figyelembevételével – a főépítész az épületek építési helyét konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározza. A telken belüli építési helyek közötti területre az oldalkertre vonatkozó szabályok alkalmazandók azzal, hogy ezen a területen belül terepszint alatti építmény – az övezeti jellemzők és az egyéb előírások keretein belül – elhelyezhető.

20. § (1) Az elő-, oldal- és a hátsókert területén belül terepszint alatt és felett építmény, építményrész nem helyezhető el, kivéve – a 27. §-ban előírt legkisebb zöldfelület és a 28. §-ban előírt fásított zöldfelület sérelme nélkül – a (2)–(5) bekezdésekben leírt esetekben.

(2) Az elő-, oldal- és hátsókert méretén belül: kerítés, burkolat, előlépcső, gyalogos rámpa megújuló energiaforrás térszín felett összesen legfeljebb 2 m^2-es kiterjedésű műtárgya elhelyezhető és konzolos előtető, eresz, cégtábla, cégér, erkély és az egyéb – az OTÉK-ban megengedett – épületrész belóghat.

(3) Az elő- és az oldalkertben elhelyezhető: kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló, közmű-becsatlakozási műtárgy és felszín alá süllyesztett, személygépjármű tárolására alkalmas gépészeti berendezés és nyitott gépkocsilehajtó elhelyezhető azzal, hogy a szomszédos ingatlanokon nyitott gépkocsilehajtók csak egymástól legalább 2 méter távolságra létesíthetők.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

(4) A hátsókert méretén belül: terepszint alatti járműtároló építmény, legfeljebb 20 m^2 alapterületű kerti építmény és legfeljebb 30 m^2 alapterületű medence elhelyezhető.

(5) Az építési telek előkertjében a földszinti rendeltetési egységhez tartozó árusító- vagy fogyasztótér létesíthető, a közterületi épületekre előírt városképi követelmények érvényesítése mellett, városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel.

15. Építési vonal

21. § (1) Az építési vonalat a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a (2)–(4) bekezdések szerint kell eljárni.

(2) Az épület közterület felőli homlokzati síkját-mely egyben az előkerti építési határvonal – a telken vagy a csatlakozó telken meglévő beépítéshez illeszkedve kell meghatározni.

(3) Ikres és zártsorú beépítési módú telek esetében az épület közterület felőli homlokzatának síkját a csatlakozó épület homlokzatához illeszkedve kell meghatározni.

(4) Amennyiben a telek, a csatlakozó telek, vagy a tömb közterületszakaszának beépítésére jellemző homlokzatsíkok eltérőek, vagy nem határozhatóak meg egyértelműen, akkor az épület közterület felőli homlokzati síkjának a helyét – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra kiterjedő szakmai vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározni.

16. Beépítettség

22. § (1) A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg, annak hiányában a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)–(5) bekezdések eltéréseinek eseteiben.

(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek beépítettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározottat, akkor a beépítettség – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(3) Az előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértéke – legfeljebb az OTÉK övezeti felső határértékéig – meghaladható:

a) zártsorú beépítési módú saroktelek esetén – ha a telek területe az 1050 m^2-t meghaladja – akkor legfeljebb a megengedett érték:

aa) 10%-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 2400 m^2,

ab) 20%-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1950 m^2,

ac) 30%-os mértékével, ha a telek területe legfeljebb 1500 m^2,

b) parkolóház építése esetén, vagy

c) legfeljebb 25 m^2-rel meghaladóan a meglévő épület – ha elhelyezésére más műszaki lehetőség nincsen – elérését szolgáló felvonó, lépcsőház létesítése esetén.

(4) Ha a zártsorú beépítési módú saroktelek területe legfeljebb 1050 m^2, akkor a terepszint alatti és feletti beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke elérheti a 70%-ot.

(5) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakásokhoz kapcsolódó felvonó nem számít bele a telek beépítettség mértékébe.

17. Terepszint alatti építés mértéke és helye

23. § (1) Az egyes telkeken a terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)-(4) bekezdések esetében.

(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek terepszint alatti építettségének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor a terepszint alatti építés mértéke – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(3) Ha a telekre meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja az övezeti előírásokban meghatározott terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékét, akkor a terepszint alatti építés mértéke elérheti a telek beépítettségének mértékét.

(4) A telekre vonatkozó terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke az övezeti előírásokban megengedett legnagyobb mértéket meghaladhatja – az előírt zöldfelület, fásított zöldfelület sérelme nélkül – városrendezési megállapodásban meghatározottak alapján.

(5) E rendelet eltérő rendelkezése hiányában építési telken terepszint alatti építmény – legfeljebb a telekre előírt terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértékéig – építési helyen és a „Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része” területén belül helyezhető el.

18. Szintterület

24. § (1) A telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában a telek általános és parkolási szintterületeinek megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)–(5) bekezdések esetét.

(2) Ha – meglévő építmény miatt – a telek szintterületének mértéke meghaladja az övezeti előírásokban megengedettet, akkor az általános és a parkolási szintterület – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(3) Az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb az általános szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

(4) A parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékének alapértékétől – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel legfeljebb a parkolási szintterületi mutató legnagyobb mértékének engedményes értékéig el lehet térni.

(5) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakások szintterülete nem számít bele a szintterületi mutató mértékébe.

(6) Amennyiben a parkolási szintterületre e rendelet nem állapít meg határértéket, akkor az általános szintterületnek a parkolási szintterülettel csökkentett területével kell – ha van megállapított határértéke, akkor – az általános szintterületi mutatót kiszámítani.

19. Épületek magassága

25. § (1)[1] A teljes építményre vonatkozóan épületmagasság és az építmény egyes homlokzataira vonatkozóan homlokzatmagasság értéket kell számolni, melyeknek a megengedett legnagyobb mértékét a Szabályozási terv állapítja meg. A Szabályozási terv rendelkezése hiányában az épületmagasság és a homlokzatmagasság megengedett legnagyobb mértékét az övezeti előírások határozzák meg, kivéve a (2)–(4) bekezdések esetében.

(2) Ha a meglévő épület valamely magassági értéke meghaladja az e rendelet előírásaiban megengedettet, akkor a meghaladott magasság érték – az építmény fennmaradásáig – a kialakult állapot szerinti lehet.

(3) Ikres beépítés esetén, ha a csatlakozó épület magassági értéké a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti, de azt nem haladhatja meg. Zártsorú beépítés esetén, ha a csatlakozó épületek magasságainak átlagértéke a telekre előírt mértékét meghaladja, akkor az épületmagasság és homlokzatmagasság értéke azt elérheti, de azt nem haladhatja meg.

(4) Amennyiben a telken, a csatlakozó telken, a tömb közterületszakaszának telkein, vagy a tömb telkein meglévő beépítések szerinti magassági értékek eltérőek, akkor az épületmagasság és a homlokzatmagasság (1)–(3) bekezdések alapján megállapított legnagyobb mértékétől legfeljebb 10%-kal, de legfeljebb 1,2 méterrel eltérés engedélyezhető – a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – szakmai konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.

(5) Az épületmagasság és a homlokzatmagasság meghatározásánál alkalmazott, az épület irányába emelkedő 45°-os sík alatt kialakított tetőemelet-részre a magastetőre és a tetőtérbeépítésre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

(6) Az épület legmagasabb pontját a Szabályozási terv, vagy az övezeti előírások határozzák meg, annak hiányában a ZVR előírásait kell érvényesíteni.

20. Közhasználatú terület igénybevétele

26. § (1) Elfogadott közterület-alakítási terv hiányában a közhasználatú területen terepszint alatti járműtároló vagy aluljáró csak „terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület”-en belül helyezhető el, az övezeti előírások és a beépítésre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

(2) Erkély és zárterkély a közhasználatéi terület fölé a ZVR előírásai szerinti nyúlhat.

21. Zöldfelület

27. § (1) Az övezeti előírásokban előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél kisebb zöldfelület nem alakítható ki, kivéve a (3)–(4) bekezdések szerinti esetekben.

(2)[2] A zöldfelület mértékébe

a) beszámítható a 4 m^2-nél nagyobb egybefüggő homlokzati zöldfelület (zöldfal) területének 20%-a, az élőfüves sportpálya területe az OTÉK-ben a tetőkertekre meghatározott módon, a termőréteg vastagságának a figyelembevételével és a műanyag gyepráccsal kialakított felület összterületének 25%-a;

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

b) nem számítható be

ba) a 2 m^2-nél kisebb egybefüggő zöldfelület;

bb) az 1 méternél keskenyebb zöldfelület;

bc) a szigetelt mederrel rendelkező mesterséges vízfelület;

bd) a burkolatlan, nem műanyag gyepráccsal kialakított – legalább 4 jármű parkolását szolgáló behajtó földút,

be) a parkolóhely területe, állásonként legalább 2,5 x 5 m területtel.

(3) A homlokzat-felújítással együtt készülő emelet-ráépítéssel és a tetőtér-beépítéssel létrejövő lakó rendeltetésekhez kapcsolódóan létesített felvonó alapterületével számítva kell a telek megengedett legkisebb zöldfelület mértékének megfelelni.

(4) Ha a telek kialakult állapota, használati módja, beépítési módja, a járműelhelyezés megoldása, vagy közérdek indokolja, akkor a zöldfelület (1) bekezdés alapján megállapított legkisebb mértékétől – a kialakult állapotra, a műszaki adottságokra, a városképi-, városrendezési kérdésekre és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – legfeljebb az OTÉK övezeti határértékéig és legfeljebb 50%-kal el lehet térni konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározott mértékben és feltételekkel.

(5)[1] A 3. melléklet táblázatban „S” jelzés esetében oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén kötelező konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározottan, a csapadékvíz helyben tartást elősegítő, természetalapú műszaki megoldások alkalmazásával a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 10% lehet.

28. § (1) Az építési övezet telkén fás szárú növényzet telepítésére alkalmas, legalább 2,5 méter mély talajú (ültetőközegű), egybefüggő fásított zöldfelületet kell biztosítani:

a) a Szabályozási terven „Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része” megjelölésű területen;

b) az előkerti területén, kivéve az épület megközelítésére szolgáló burkolt részét és a hulladéktartály tároló területét;

c) a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sávban;

d) előkerttel vagy hátsókerttel nem rendelkező építési telken, amennyiben annak területe:

da) eléri a 400 m^2-t, akkor legalább 36 m^2-es területén,

db) eléri a 800 m^2-t, akkor legalább 72 m^2-es területén, és

dc) eléri a 1600 m^2-t, akkor legalább 144 m^2-es területén.

(2) A fásított zöldfelület területét beépíteni nem lehet:

a) sem terepszint felett,

b) sem terepszint alatt, kivéve zártsorú beépítési módú legfeljebb 1050 m^2 területű sarokteleknek az előkerten kívüli részét.

(3)[2] A zöldfelület számításakor teljes értékkel figyelembe vett terület minden megkezdett 75 m^2 alapterülete után egy fát kell ültetni, melynek érdekében faegyedenként legalább egy, 3 x 3 méter alapterületű, legalább 2,5 méter mély talajt (ültetőközeget) kell biztosítani, azon telkek kivételével, amelyeken teljes értékű zöldfelületet nem kell kialakítani.

(4) A fásított zöldfelületet ki kell alakítani a telek átmeneti hasznosításával egyidejűleg, kivéve az (1) bekezdés *b)* pont szerinti területen.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2025. VI. 28-tól.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2). Módosította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 5. §.

(5) A fásított zöldfelületet és a 27. § (1) bekezdés szerinti zöldfelületet ki kell alakítani:

a) a beültetési kötelezettségéről szóló hatósági határozatban megszabott határidőig;

b) a telek beépítésével egyidejűleg, legkésőbb a használatbavételi engedély megadásáig.

(6)[1] A felszíni parkolók árnyékolását minden megkezdett 4 darab parkolóhely után 1 darab – nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos – fa telepítésével kell megoldani, legalább 2,5 m^2 területű és legalább 1,5 méter széles szabad földterület biztosításával.

22. Rendeltetések követelményei

29. § (1) A Szabályozási terven a telekre vonatkozó építési hely jelölésének hiányában új épület, vagy épületszárny bevilágítást biztosító párhuzamos homlokzatai közötti merőleges – határoló falainak külsősíkjai között mért – mélységének megengedett legnagyobb mértéke:

a) bevilágítási oldalanként legfeljebb 12,5 méter, irodaház esetén legfeljebb 11 méter,

b) többlakásos lakóépület és szállásépület esetén

ba) zárt középfolyosós elrendezés esetén 19 méter,

bb) függőfolyosós elrendezés esetén 9 méter, vagy

bc) zárt oldalfolyosós elrendezés esetén legfeljebb 10 méter.

(2) A rendeltetésekre vonatkozó további követelményeket a ZVR állapítja meg.

23. Meglévő épületek

30. § (1) Építmény, építményrész bővítése, tetőtér-beépítése nem megengedett, ha szabályozási vonal átmetszi vagy építési helyen kívül van.

(2) Meglévő épület tetőtér-beépítéssel és emelet-ráépítéssel való bővítése eseteiben a 16. § (5) , a 22. § (5), 24. § (5), 25. § (4), és a 27. § (3) bekezdések szerinti kedvezmények bármelyike csak akkor érvényesíthető, ha a meglévő épület rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – konzultáció keretében adott szakmai véleményben részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.

(3) Ha a meglévő építmény szintterülete, beépítési magassága, beépítettsége vagy terepszint alatti építettsége a megengedett mértékét túllépi, vagy a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem éri el a 3. mellékletben meghatározott, vagy az előírt szabályozási határértéket, csak olyan építési tevékenység folytatható, amely a szabályozási határértékektől való eltérést nem növeli tovább, kivéve e rendelet eltérő rendelkezése esetén.

(4)[2] Emelet-ráépítés, tetőtér-beépítés csak a teljes épületet érintően és egy ütemben alakítható ki, kivéve

a) a tetőkontúron belül tervezett tetőtér-beépítés esetén,

b) nem lakó rendeltetésű épület esetén, amennyiben annak eredeti záró szintjei eltérő magassági kialakításúak.

(5) Meglévő épületben a tervezett felvonó bútorszállító méretre vonatkozó követelményt a középmagas épületben sem kell érvényesíteni, amennyiben az nem kialakítható az épületen belüli közös tulajdonú részeinek területén.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 7. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2025. VI. 27-től.

24. Homlokzatok helyzete és kialakítása

31. § (1) A kisvárosias-, a nagyvárosias lakóterületek és a mellékközponti területek építési övezeteiben – az OTÉK 36. § (1) bekezdés *a)* pontja szerinti – telepítési távolság nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabbik tényleges homlokzatmagasságának 2/3-a, de legalább 10 méter, kivéve, ha a magasabbik tényleges homlokzatmagassága nem éri el a 10 métert, akkor az értékének 100%-a.

(2)[1] A homlokzatok között tartandó távolság szabályait a ZVR állapítja meg.

(3)[2] A Vi–1/8 jelű építési övezetben a csatlakozó építési telek közös telekhatárvonalán homlokzati nyílászáró méretkorlát és a nyílászáró mögötti tér funkciókorlátozás nélkül, a tűzvédelmi szabályozás figyelembevételével létesíthető.

32. §[3] Építési határvonalon túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az épület adott építési határvonalán álló teljes homlokzathosszának 3/5-e, túlnyúlása legfeljebb 1 méter lehet.

VII. Fejezet – Járművek elhelyezése

25. Jármű elhelyezési kötelezettség

33. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén e rendelet rendelkezései és a 4. melléklet alapján megállapított számú jármű elhelyezéséről kell gondoskodni.

(2) Meglévő épülethez kötődő jármű elhelyezést érintő szerzett jogokat a hatósági iratok, vagy azok hiányában az építéskor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(3) A szükséges elhelyezendő járművek számát önálló rendeltetési egységenként, egészre kerekítve kell megállapítani.

(4)[4] Nem kell biztosítani jármű elhelyezését:

a) terepszint alatti, földszinti járműtárolóhoz,

b) többlakásos lakóépületben közös tulajdonú tároló-, közlekedő-, gépészeti helyiségéhez

c) többlakásos lakóépületben terepszint alatt, földszinten vagy padlástérben elhelyezett, a lakás önálló rendeltetési egységhez jogilag kapcsolódó, lakásonként 1 darab és legfeljebb 5 m^2 nettó hasznos alapterületű tárolóhoz,

c) erkélyhez, loggiához, teraszhoz, és

d) melléképítményben lévő tárolóhoz.

26. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2023. X. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 9. §.

3 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

4 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

34. § (1) Az elhelyezett személygépkocsik számának megállapításakor a parkolóhelyek számát engedményes értékkel számoltan, a következő szorzókkal kell figyelembe venni:

a) közcélú parkolóhely esetén: kétszeres;

b) elektromos töltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: háromszoros;

c) elektromos villámtöltővel kialakított közcélú parkolóhely esetén: négyszeres.

(2)[1] A telken belül elhelyezendő személygépjárművek számának meghatározása során nem vehető figyelembe:

a) parkológép, kivéve

aa) ha a parkolóállások egymástól való független használata biztosított, vagy

ab) ha az előkertbe, az oldalkertbe vagy az építési helyen belülre telepített, felszín alá süllyesztett gépészeti berendezés;

b) a parkolóhely, ha a közforgalom elől el nem zárt magánúton van, kivéve, ha városrendezési megállapodás alapján kerül kialakításra;

c) a lakáshoz tartozó felszíni parkolóhely, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetben.

(3)[2] A létrejövő új lakásokhoz biztosítandó személygépjárművek számába – az OTÉK, a ZVR, valamint e rendelet zöldfelületre vonatkozó előírásai és a biztonságos járműforgalom biztosítása mellett – a telken belül az új lakásokhoz tartozó, felszínen elhelyezett parkolóhelyek közül az alábbi számú parkolóhelyek vehetők figyelembe:

a) legfeljebb 2 darab parkolóhely, ha legfeljebb

aa) 1 – tetszőleges alapterületű – új lakást, vagy

ab) 2 – egyenként nettó 80 m^2-t el nem érő hasznos alapterületű – új lakást alakítanak ki;

b) legfeljebb a parkolóhelyek 50%-a, ha – az *ab)* pontba sorolható eset kivételével – legalább 2, de legfeljebb 6 új lakást alakítanak ki;

c) legfeljebb a parkolóhelyek 10%-a, ha legalább 7, de legfeljebb 25 új lakást alakítanak ki.

(4)[3] Új épület építése, meglévő épület rendeltetés módosítás és bővítése esetén az elhelyezendő személygépjárművek számához figyelembe vett felszíni parkolóhely mérete legalább 2,5 x 5 méter, és nem vehető figyelembe szemcsés anyaggal – kavics, murva, homok – szórt felület.

(5) A telken elhelyezett személygépjárművek visszafordulási lehetőségét telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a telek nem KÖu–2 és KÖu–3 övezethez kapcsolódik és legfeljebb négy személygépjármű van a telken elhelyezve.

(6) Az Ln-T/13 jelű építési övezetben épület bővítéséből eredő többlet személygépjármű parkolóhely teljesíthető az arra kötelezett telekkel szomszédos önkormányzati tulajdonú telken, ha az önkormányzati tulajdonú telken felszínen vagy terepszint alatt arra lehetőség van.

(7)[4] Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.

35. § (1) Az elhelyezendő személygépjárművek számát a (2)–(4) bekezdések esetében a 33. § (1) bekezdés előírásaitól eltérve kell meghatározni.

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. II. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 9. §.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

3 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 10. § (3). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

4 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 7. § (2). Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

(2) A K–Sp/1 építési övezetben sport rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges telken belüli személygépjármű elhelyezési Kötelezettség – a lelátók férőhelyszámától függetlenül – 1000 parkolóhely. A K–Sp/2 jelű építési övezetben a rendeltetésszerű használathoz – a lelátók férőhelyszáma alapján meghatározott személygépjárművek számából – legfeljebb 500 darab elhelyezését kell biztosítani.

(3) Az Öv utca 133–135. (31267/126 hrsz.), Öv utca 129–131. (31267/128 hrsz.), Kövér Lajos utca 45–47. (31828 hrsz.) és a Bíbor utca 14–16. (32029 hrsz.) telkeken 2018. június 30-ig megépült és kialakított épületek rendeltetéseihez az e rendelet 4. melléklete alapján meghatározott számú személygépjármű 40%-ának az elhelyezését kell biztosítani.

(4) A Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák köz – Bosnyák utca – Lőcsei út által határolt területen épülő új, kizárólag kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek építéséhez kapcsolódó személygépkocsi várakozóhely biztosítási kötelezettség mértéke – a 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzletek parkolóinak kivételével – 40%-kal, egyéb közösségi szórakoztatás vagy egyéb művelődés funkció esetén 25%-kal csökkenthető.

(5)[1] A Vi–1/8 jelű építési övezet területén épülő új épület építéséhez kapcsolódó személygépjármű elhelyezési kötelezettség – a 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek kivételével – nem keletkezik; az építési övezet területén legfeljebb 120 személygépjármű várakozóhely létesíthető.

36. § Személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik:

a) Lakás önálló rendeltetési egység bővítése esetén, ha új rendeltetési egység nem jön létre, és a meglévő lakás hasznos alapterülete legfeljebb 50%-kal bővül.

b) A KÖu–3 és a KÖu–4 jelű övezet területén, valamint a KÖk övezet területén az utasforgalomhoz kapcsolódó – a 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény esetén.

c) A K–Sp/2 jelű építési övezetben a sportfunkcióhoz kapcsolódó egyéb rendeltetésű építmény, rendeltetési egység, terület esetében annak rendeltetésszerű használatához.

d) A K–Közl/3 jelű övezet területén az utasforgalomhoz vagy sportfunkcióhoz kapcsolódó egyéb önálló rendeltetésű építmény, rendeltetési egység vagy terület esetében annak rendeltetésszerű használatához.

e) A Gizella út 14–16. (32548 hrsz.) alatti ingatlanon önkormányzati beruházásként megvalósuló lakó rendeltetéshez mindaddig, amíg a lakás önkormányzati tulajdonban van.

37. § A – 77. § szerinti – Városközponti területen a 33. § (1) bekezdésben előírt személygépjárművek számától városrendezési megállapodásban meghatározott feltételekkel el lehet térni:

a) szállás jellegű rendeltetés esetén legfeljebb 80%-kal,

b) iroda és kereskedelmi rendeltetés esetén legfeljebb 60%-kal és

c) a további rendeltetések – kivéve a lakó rendeltetést és a 300 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzletet – esetén legfeljebb 40%-kal.

27. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség

38. § (1) Amennyiben az 4. melléklet a rendeltetéshez tartozóan kerékpár, autóbusz elhelyezéséről nem rendelkezik, akkor elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2023. X. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 9. §.

(2) Kerékpáronként legalább 1 m^2 alapterülettel számított tárolási helyet kell kialakítani, mely során 3,5 m^2-nél kisebb alapterületű helyiség nem vehető figyelembe.

(3)[1] A Vi–1/8 jelű építési övezet területén épülő új épület építéséhez kapcsolódó autóbusz várakozóhely biztosítási kötelezettségébe a 300 m-en belüli, közterületi autóbusz parkoló beszámítható.

(4)[2] Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

28. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés

39. § (1) A járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, kivéve, ha a parkolóhely telken belüli kialakítása – konzultáció keretében adott szakmai véleményben megállapítottan -

a) műszaki ok miatt nem lehetséges;

b) a telekre előírt zöldfelület kialakításának sérelmével járna; vagy

c) a csatlakozó közhasználatú terület zöldfelületének sérelmével járna.

(2) A járművek telken belüli elhelyezésétől a (3)–(4) bekezdések esetei szerint lehet eltérni.

(3) Parkolóhely – légvonalban mérve 500 méteren belül – másik telken biztosítható, ha az ott lévő rendeltetésekhez szükséges parkolóhelyszámot meghaladóan szabad parkolóhelyként áll rendelkezésre és a parkolóhelyeket – használati jog vagy településrendezési kötelezettség tényének feljegyzésével – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzéssel biztosítják mindaddig, míg az elhelyezési kötelezettség – a kapcsolt rendeltetést tartalmazó épület bontásával – meg nem szűnik vagy a teljesítés más módját az építtető nem igazolja.

(4) Parkolóhely – önkormányzati rendelet előírásai szerint, városrendezési megállapodás alapján – a telken kívül önkormányzati területen is kialakítható, vagy pénzben is megváltható.

(5) A rendeltetéshez – a 33. § és a 37. § alapján megállapított – elhelyezendő járművek számától el lehet térni legfeljebb 50%-os mértékkel a (6) bekezdésben előírtak szerint.

(6) Az (1) bekezdés, a (5) bekezdés és a 37. § eseteiben – a telek kialakult állapotára, beépítési módjára, övezeti jellemzőire, településen belüli elhelyezkedésére tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra, a terület intézményi és közmű infrastruktúrájára, továbbá Zugló közlekedési koncepciójával való összhangra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében adott szakmai véleményben és városrendezési megállapodásban részletesen meghatározott feltételek mellett el lehet térni.

29. Gépkocsilehajtó

40. § (1) A nyitott gépkocsilehajtót az épület párhuzamos külső falsíkjától legalább 1 méter távolságra, jégmentesítetten és a ZVR szerinti részletes követelmények szerint alakítható ki.

(2) A legfeljebb 10 álláshelyet kiszolgáló lehajtó rámpa kiemelt szegélye elhagyható az egyenes szakaszon és a megengedett lejtés 20%-ot elérheti.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. X. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 9. §.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

30. Rakódóhely

41. § (1) Új épület építése; meglévő épület bővítése; építmény rendeltetés-változtatása esetén – szállítás céljára – a rendeltetésekhez szükséges rakodóhelyek számát konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

(2) Ha az (1) bekezdés szerint számú rakodóhely telken belül nem megoldott, vagy nem alakítható ki, akkor városrendezési megállapodásban kell tisztázni a biztosításának feltételeit.

HARMADIK RÉSZ – ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

42. § E rendelet eltérő rendelkezése hiányában az övezetek, építési övezetekben a telkekre a rendeltetések előírásait a 2. melléklet és a beépítési paramétereit a 3. melléklet határozza meg.

VIII. Fejezet – Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

31. Nagyvárosias lakóterület

43. § Lakóterületen belül nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln–1) alövezetei: Ln–1/1, Ln–1/2 és Ln–1/3.

44. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln–2) alövezetei: Ln–2/1, Ln–2/2, Ln–2/3, Ln–2/4, Ln–2/5, Ln–2/6, Ln–2/7, Ln–2/8, Ln–2/9, Ln–2/10, Ln–2/11, Ln–2/12, Ln–2/13, Ln–2/14 és Ln–2/15.

(2) Az Ln–2/5 és az Ln–2/9 jelű építési övezetekben a Hungária kőrúthoz csatlakozó építési telken új lakás önálló rendeltetési egység kialakítása nem megengedett.

(3) A Hungária körút 64. (32479 hrsz.) ingatlanon:

a) irodaépület építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

b) az általános szintterületi mutató – 24. § (1) bekezdés szerinti – alapértéke 3 (m^2/m^2), az általános szintterületi mutató – 24. § (3) bekezdés szerinti – engedményes értéke 5 (m^2/m^2).

(4) A Szugló utca 55. (31863 hrsz.) ingatlanon parkolóház létesíthető.

45. § (1) Az Angol utca 55–61. (31772, 31775 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 20 m^2/db, a telek beépítettsége elérheti a 70%-ot és a terepszint alatti építés mértéke a 95%-ot.

(2) A Bíbor utca 2–6. (32024 hrsz.), Várna utca 3. (32040 hrsz.) és a Várna utca 5. (32039 hrsz.) ingatlanokon városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel lakás elhelyezhető, a lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 25 m^2/db, de a Fogarasi úttal párhuzamos 35 méteres sávban lakás nem alakítható ki; szállás rendeltetés az ingatlanokon – városrendezési megállapodás alapján – elhelyezhető.

(3) A Cserei utca 7. (32553 hrsz.) alatti ingatlanon a terepszint alatti építés mértéke elérheti a 100%-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti -alapértéke: 18 m^2/db.

(4) Cserei utca 10. (32600/1 hrsz.) alatti ingatlanon a terepszint alatti építés mértéke elérheti a 100%-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 26 m^2/db, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 18 m^2/db.

(5)[1] A Cserei utca 11–13. (32551 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 26 m^2/db, az engedményes érték nem alkalmazható.

(6) Az Egressy út 102–104. (31800 hrsz.) és az Ilka utca 12. (32601 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 26 m^2/db. Az Egressy út 106. (31797 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 70%, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 26 m^2/db. Az Egressy út 102–104. (31800 hrsz.) és Egressy út 106. (31797 hrsz.) telkek összevonása esetén: a telek beépítettsége elérheti a 60%-ot, a terepszint alatti építés mértéke elérheti a 90%-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 22 m^2/db.

(7) A Kövér Lajos tér 14. (31870/4 hrsz.) és a Róna utca 111 (31869/1 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 30 m^2/db. Kövér Lajos tér 25. (31882/2 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 60 m^2/db.

46. § (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) alövezetei: Ln–3/1, Ln–3/2, Ln–3/3, Ln–3/4, Ln–3/5, Ln–3/6, Ln–3/7, Ln–3/8 és Ln–3/9.

(2)[2] Az Ln–3/3 és az Ln–3/6 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem megengedett.

(3)[3] Az Ln–3/5 jelű építési övezet telkén – a (7) bekezdés kivételével – lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 50%-án létesíthető.

(4) Az Ln–3/7 és az Ln–3/8 jelű építési övezet telkén lakás és szállás jellegű rendeltetés a szintterület legfeljebb 90%-án létesíthető.

(5) Az Ln–3/7 jelű építési övezetben a Bartl János utca 2. (31373/22 hrsz.) ingatlannak városrendezési megállapodásban meghatározott sávját közhasználat céljára megnyitott területként kell kialakítani rekreációs célokat is szolgáló gyalogos sétány kialakítása céljából.

(6) A Vezér utca – Egressy út – Miskolci utca – Szugló utca által határolt területen összesen legfeljebb 1300 lakás alakítható ki. Ezeken az ingatlanokon további lakás önálló rendeltetési egység átalakítással, bővítéssel vagy rendeltetés-változtatással sem alakítható ki.

(7)[4] Az Erzsébet királyné útja 108–110. (30319 hrsz.) ingatlanon lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 225 db és az épületmagasság értéke elérheti a 19 métert.

47. § (1)[5] Lakóterületen belül nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) alövezetei: Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/4, Ln-T/5, Ln-T/6, Ln-T/7, Ln-T/8, Ln-T/9, Ln-T/10, Ln-T/11, Ln-T/12, Ln-T/13, Ln-T/14, és Ln-T/15.

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2025. VI. 28-tól.

3 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 12. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

4 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 12. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

5 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2026. X. 24-től.

(2) Az Ln-T/1 és az Ln-T/2 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(3) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6–6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2–2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35%-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó és az épület akadálymentes megközelítését biztosító építmény létesítésére.

(4) Az Ln-T/1, Ln-T/2 és az Ln-T/3 jelű építési övezetben a meglévő épületeken további használati szint emelet-ráépítéssel vagy magastető létesítésével nem létesíthető.

(5) Az Ln-T/10 jelű építési övezetben az önálló rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(6)[1] A Mogyoródi út 84. (39936 hrsz.), Mogyoródi út 86. = Jerney u. 50. (39937 hrsz.), Jerney u. 52. (39938 hrsz.), Jerney u. 54. (39939 hrsz.) és Jerney u. 56. (39940 hrsz.) ingatlanok összevonásával létrejött ingatlanon a lakásszám alapértéke: 110 darab lakás, az engedményes érték nem alkalmazható.

(7)[2] Az Ln-T/15 építési övezet területén összesen legfeljebb 110 lakás alakítható ki. Ezeken az ingatlanokon további lakás önálló rendeltetési egység átalakítással, bővítéssel vagy rendeltetés-változtatással sem alakítható ki.

(8)[3] Az Ln-T/15 építési övezet területén minden lakás önálló rendeltetési egység után egy személygépjármű telken belül történő elhelyezését kell biztosítani.

(9)[4] Az Ln-T/15 építési övezet esetén az elhelyezendő gépjárművek száma tekintetében e rendelet szerinti kedvezmények nem vehetők figyelembe.

(10)[5] Az Ln-T/15 építési övezetben a zöldfelület védelme és a beszivárgó felületek mértékének növelése érdekében a pincegarázs födémet félintenzív zöldtetőként kell kialakítani.

48. § Lakóterületen belül telepszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület (Ln-T/K) alövezetei: Ln-T/Kl és Ln-T/K2.

32. Kisvárosias lakóterület

49. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület (Lk–1) alövezetei: Lk–1/1, Lk–1/2, Lk–1/3, Lk–1/4, Lk–1/5, Lk–1/6, Lk–1/7, Lk–1/8, Lk–1/9, Lk–1/10, Lk–1/11, Lk–1/12, Lk–1/13, Lk–1/14, Lk–1/15, Lk–1/16, Lk–1/17, Lk–1/18 és Lk–1/19.

(2)[6] A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 50 m^2/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zártsorú.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2026. X. 24-től.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2026. X. 24-től.

3 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2026. X. 24-től.

4 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2026. X. 24-től.

5 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2026. X. 24-től.

6 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

(3) A Fűrész utca 107. (30688 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 120 m^2/db.

(4) A Jávorka Adám utca 10/a. (31251/3 hrsz.) a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 109 m^2/db.

(5) A Nagy Lajos király útja 109/b. (31485/59 hrsz.) és a Nagy Lajos király útja 111. (31484/49 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 100 m^2/db, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 25 m^2/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%.

(6)[1] Az Ilosvai Selymes utca 28. (30733 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.

(7)[2] A Tarsoly utca 8. (39692/38 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.

(8)[3] Az Lk–1/7 alövezet területén a kialakult lakásszám értékeként a meglévő épület lakásszáma az elbontását követő 7 éven belüli újraépítése esetén figyelembe vehető.

(9)[4] A Rákospatak utca 44–48. (31131 hrsz.) ingatlanon lakás rendeltetetés nem helyezhető el, kivéve – az átjárási szolgalmakról is rendelkező – városrendezési megállapodás megkötése esetén.

(10)[5] A Lőcsei út 29. (31268/27 hrsz) ingatlanon a meglévő és megtartásra kerülő épület közterület alá építése megtartható, de nem bővíthető.

50. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk–2) alövezetei: Lk–2/1, Lk–2/2, Lk–2/3, Lk–2/4, Lk–2/5, Lk–2/6, Lk–2/7, Lk–2/8, Lk–2/9, Lk–2/10, Lk–2/11, Lk–2/12, Lk–2/13, Lk–2/14, Lk–2/15, Lk–2/16, Lk–2/17, Lk–2/18, Lk–2/19, és Lk–2/20.

(2) A Cserei utca 6. (32607 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettsége elérheti a 60%-ot és a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 50 m^2/db, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 26 m^2/db.

(3) A Rákospatak utca 53. (31058 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 228 m^2/db.

(4) Telepes utca 80–88. (31150, 31151, 31152, 31153, 31154 hrsz.) ingatlanokon jelölt hátsó szabadonálló építési helyre vonatkozóan az épületmagasság legnagyobb mértéke 8 m, kivéve, ha telekösszevonással érintett, de akkor az építési hely jelölést sem kell figyelmembe venni.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 13. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 13. § (3). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

3 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 13. § (4). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

4 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 13. § (5). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

5 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2025. VI. 28-tól.

(5) A Telepes utca 82–86. (31151, 31152, 31153 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 50 m^2/db, a terepszint alatti építés mértéke elérheti a 75%-ot.

(6) A Telepes utca 88. (31154 hrsz.) ingatlanon az általános szintterületi mutató – 24. § (1) bekezdés szerinti – alapértéke 0,8 (m^2/m^2), általános szintterületi mutató – 24. § (3) bekezdés szerinti – engedményes értéke 1,2 (m^2/m^2).

(7)[1] A Deés utca 82/a. (31260/350 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 40 m^2/db, a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 60%-ot elérhet.

(8)[2] A Deés utca 82/b–84. (31179/27 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 50%-os mértékig, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 40 m^2/db.

(9)[3] A Szatmár utca 64/a. (hrsz. 30353/2) és Szatmár utca 64/b. (hrsz. 30353/1) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke 90 m^2/db

51. § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T) alövezete: Lk-T/1.

(2) Az Lk-T/1 jelű építési övezetben az épületek hosszhomlokzatával párhuzamosan 6–6 méter széles, a keskenyebb véghomlokzatok esetében 2 – 2 méter széles sáv vehető figyelembe építési helyként

a) lakás bővítésére,

b) földszinti lakás helyén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bővítés mértéke eléri az érintett homlokzati felület legalább 35%-át, és az önálló rendeltetési egységek száma nem növekedik, valamint

c) felvonó létesítésére.

(3) Az Lk-T/1 jelű építési övezetben meglévő – terepszint felett – legfeljebb 5 szintes épületen legfeljebb egy használati szint létesíthető emelet-ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével és beépítésével. A – terepszint felett – 5 szintesnél magasabb épület esetén további használati szint emelet-ráépítéssel vagy tetőtér létesítésével nem létesíthető.

33. Kertvárosias lakóterület

52. § (1) Lakóterületen belül kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke–1) alövezetei: Lke–1/1, Lke–1/2, Lke–1/3, Lke–1/4, Lke–1/5, Lke–1/6 és Lke–1/7.

(2) Az Lke–1/5 övezet területén meglévő épület vízszintes irányú bővítése (hozzáépítés) esetén az építménymagasság értéke elérheti az 5,2 métert akkor, ha a meglévő épület korhű rekonstrukciója és az új épületrész minősége a – konzultáció keretében adott szakmai véleményben részletesen meghatározott – építészeti követelményeknek megfelel.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 14. § (1). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 14. § (2). Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

3 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 34/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2023. X. 3-tól.

(3)[1] A Bazsarózsa utca 95. (39590/347 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig és a zöldfelület megengedett legkisebb mértékétől 45%-os mértékig.

34. Mellékközpont területe

53. § (1) Vegyesterületen belül (településközponti, azaz) mellékközpont területének (Vt-M) alövezetei: Vt-M/1, Vt-M/2, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/6, Vt-M/7 és Vt-M/8.

(2) A Vt-M/1 jelű építési övezet Csömöri úttal határos telkein az előírt legkisebb zöldfelület 20%-át a Csömöri úttal párhuzamosan, összefüggően, legalább 5 méter szélességgel kell kialakítani. A Vt-M/1 jelű építési övezetben terepszint felett összesen legfeljebb 27 500 m^2, lakás céljára szolgáló bruttó szintterület helyezhető el. A Vt-M/1 jelű építési övezet területén lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Csömöri úttal határos telkeinek homlokvonalától mért legalább 20 méter távolságra helyezhető el.

35. Intézményterület

54. §[2] (1) Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi–1) alövezetei: Vi–1/1, Vi–1/2, Vi–1/3, Vi–1/4, Vi–1/5, Vi–1/6, Vi–1/7, Vi–1/8, Vi–1/9, Vi–1/10, Vi–1/11, Vi–1/12, Vi–1/13, Vi–1/14 és Vi–1/15.

(2) A Mexikói út 11/b. (32089/1 hrsz.), Mexikói út 12. (32088 hrsz.) és Mexikói út 13. (32087 hrsz.) ingatlanokon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 50%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 70%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 40 m^2/db és a legnagyobb épületmagasság elérheti a 12,5 métert.

(3) A Mexikói út 14. (32086 hrsz.) ingatlanon a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke: 70%-ot, a terepszint alatti építés mértéke: 85%-ot elérheti, a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 25 m^2/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 12,5 métert és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%.

(4) A Kerepesi út 52. (31989/12 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban meghatározott mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 78%-os mértékig.

55. § (1) A Vi–1/3 jelű építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Francia út telekhatárától legalább 25 méter távolságban helyezhető el. A Vi–1/3 jelű építési övezet teljes területén összesen a kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 130 darab lakás. A Vi–1/3 jelű építési övezetben piac nem létesíthető.

(2) A Zászlós utca 9.–19. (32412/3 hrsz.) és a Zászlós utca 7. (32412/4 hisz.) ingatlanokon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől a földszint esetén legfeljebb 80%-os, az emeleti szinteken legfeljebb 65%-os és a megengedett épületmagasság esetén legfeljebb 21 méteres mértékig.

(3) A Vi–1/6 jelű építési övezet területén a csatlakozó telkek oldalhatáron álló épületeihez a tűzfalak takarásával kell csatlakozni.

---

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 16. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

56. § (1) A Vi–1/8 jelű építési övezet telkén a Szabályozási tervben jelölt metró felszíni kijáratainak a biztosítása mellett helyezhetők el a 2. mellékletben megengedett rendeltetések.

(2)[1] A Vi–1/8 jelű építési övezet területén az előkert mérete: 0 méter. A Vi–1/8 jelű építési övezet területén a Szabályozási tervben jelölt, „Menekülő lépcsőház, lift, rámpa, hulladéktároló és gépészeti helyiség kivételével földszinten nem beépíthető terület”-en, a K–Sp/2 jelű építési övezetben épült építmények közönségének útvonal biztosítása mellett a tűzoltó gépjárművek szabad átközlekedésének a lehetőségét is biztosítani kell.

(3) A Yi–1/8 jelű építési övezet területén kereskedelem és szolgáltatás kizárólag a földszinten és legfeljebb 6000 m^2 alapterületen létesíthető, amelybe a 6 méter vagy annál szélesebb, közforgalom számára megnyitott épületen belüli, a gyalogos közlekedést szolgáló terület – amin belül más rendeltetés nem megengedett – területe nem számítandó be.

(4)[2] A Vi–1/8 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben foglaltakon túl – TRSZ esetén – megengedhető: szállás, és egészségügyi rendeltetés.

(5) A Vi–1/8 jelű építési övezet területén rakodóhely csak zárt térben alakítható ki.

(6) A Vi–1/8 jelű építési övezet területén a metróperonok végén lévő felszíni kijáratok átépíthetők, de a lépcsők legfeljebb két részre bonthatók. A meglévő lépcsők által kijáratonként biztosított átbocsátóképesség nem csökkenthető.

(7) A Vi–1/8 jelű építési övezet térszín alatti metróállomása és a K–Közl/3 jelű építési övezet autóbusz pályaudvara közötti közvetlen gyalogos kapcsolat kialakíthatóságát legalább 4 méter szélességben biztosítani kell. A Vi–1/8 jelű építési övezet beépítésének a földszintjén – kapcsolódva a metróállomás keleti végén lévő kijárathoz – a közforgalmú közlekedést szolgáló ügyfélközpont kialakíthatóságát kell biztosítani.

(8) A Vi–1/8 jelű alövezet területén a közlekedési rendszer kialakításának a követelményei:

a) a Kerepesi út **–** Dózsa György út **–** Ifjúság útja csomópontig biztosítani kell a metróállomás nyugati végén lévő felszíni kijárat és a Puskás Ferenc Stadion területe közötti gyalogoskapcsolatot legalább 10 méter szélességben,

b) a Kerepesi útnak önálló kerékpáros infrastruktúrával kell rendelkeznie a Dózsa György út – Ifjúság útja csomópont és a Hungária körút közötti szakaszon,

c) a metróállomás keleti végén lévő felszíni kijáratának meg kell felelnie az akadálymentes közlekedés feltételeinek.

(9)[3] A Hungária krt. 113–115. (32309 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a legnagyobb épületmagasság megengedett mértékétől legfeljebb 29 méter mértékig és az általános szintterületi mutató 24. § (3) szerinti engedményes értéke elérheti az 5,5 (m^2/m^2) mértéket.

57. § A Vi–1/11 és a Vi–1/12 jelű építési övezetben a Hungária körúttal szomszédos első teleksor telkén új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

58. § (1) A Vi–1/14 jelű építési övezetben a Zászlós utca mentén az épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb 15 méter lehet.

---

1 Módosította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 4. §.

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2023. X. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 9. §.

3 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

(2) A Vi–1/14 jelű építési övezetben a Francia út felé a lakások huzamos tartózkodásra szolgáló helyisége nem tájolható. Lakó rendeltetést tartalmazó épületrész a Mogyoródi út telekhatárától legalább 40 méter távolságban helyezhető el.

(3) A Vi–1/14 jelű építési övezetben terepszint alatti építés esetén az építmény födémén intenzív zöldtetőt kell létesíteni.

59. § (1)[1] Vegyesterületen belül intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi–2) alövezetei: Vi–2/1, Vi–2/2, Vi–2/3, Vi–2/4, Vi–2/5, Vi–2/6, Vi–2/7, Vi–2/8, Vi–2/9, Vi–2/10, Vi–2/11, Vi–2/12, Vi–2/13, Vi–2/14, Vi–2/15, Vi–2/16, Vi–2/17, Vi–2/18, Vi–2/19, Vi–2/20, Vi–2/21, Vi–2/22, Vi–2/23, Vi–2/24, Vi–2/25, Vi–2/26, Vi–2/27, Vi–2/28 és Vi–2/EN.

(2) A Vi–2/13 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

(3) A 424-es jelű tömb Vi–2/14 jelű építési övezetének a területén:

a) a csatlakozó Vi–2/23 jelű építési övezettel közös telekhatár felőli homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a 9,5 métert,

b) a csatlakozó Vi–2/22 jelű építési övezettel közös telekhatár felől a Thököly út felé távolodva a homlokzat legnagyobb magassága nem haladhatja meg a szomszédos telken álló épülettől mért távolságának a másfélszeresét az építési övezetre előírt legnagyobb beépítési magasság keretei között.

(4) A 419-es jelű tömb területén Vi–2/14 jelű építési övezetbe sorolt építési telken lakó rendeltetés elhelyezhető, az összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés *a)* pontja szerinti – alapértéke: 600 m^2/db.

(5) A Vi–2/15 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talaj szennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(6) A Vi–2/16 és a Vi–2/17 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetés:

a) fő rendeltetésként a sport, a vendéglátó vagy a nevelési, oktatási, valamint

b) a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésként igazgatási és iroda rendeltetési egység alakítható ki.

(7) Vi–2/19 jelű építési övezet területén új lakás önálló rendeltetési egység nem létesíthető, a meglévő lakások felújíthatóak, átalakíthatóak, de nem bővíthetőek.

(8) A Vi–2/23, Vi–2/24 és Vi–2/26 jelű építési övezetben a Hungária körúttal szomszédos első teleksor telkein új lakás önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(9) A Vi–2/EN jelű építési övezet területén kizárólag az energiaszolgáltatás építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetési egység alakítható ki.

(10)[2] A Vi–2/28 jelű építési övezetben

a) szociális rendeltetésként támogatott lakhatás elhelyezhető,

b) megváltozott munkaképességű személyeket ellátó szociális rendeltetések közül támogatott lakhatás önálló rendeltetési egysége után nem kell autóbusz elhelyezését biztosítani;

c) a hátsó kert legkisebb mérete 4,0 m, az oldalkert legkisebb mértéke 4,0 m;

d) a szabályozási terven az övezetet lehatároló közterületi telekalakítást meghatározó szabályozási vonalat irányadó szabályozási vonalnak kell tekinteni, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterület és az egyéb nem közterület elválasztó vonalát, kialakítása esetén azonban az e) pont szerint kell eljárni;

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2024. V. 14-től Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete alapján.

2 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2024. V. 14-től Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete alapján.

e) a Pöstyén utca Öv utca és Verbó utca közötti szakaszán a 2024. április 25-én meglévő (31268/133) hrsz-ú ingatlan szélessége a szabályozási szélesség, kivéve a gázfogadó területét, ahol a szabályozási szélesség a meglévő kerítés oldalkerti és hátsókerti vonala.

60. § Vegyesterületen belül Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi–3) alövezetei: Vi–3/1, Vi–3/2, Vi–3/3 és Vi–3/4.

36. Gazdasági terület

61. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz–1) alövezetei: Gksz–1/1, Gksz–1/2, Gksz–1/3, Gksz–1/4, Gksz–1/5, Gksz–1/6, Gksz–1/7, Gksz–1/8, Gksz–1/9 és Gksz–1/10.

(2) A Gksz–1/7 jelű építési övezet telkén szállás jellegű rendeltetés a kialakított szintterület legfeljebb 80%-án létesíthető.

62. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató területen belül gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz–2) alövezetei: Gksz–2/1, Gksz–2/2, Gksz–2/3, Gksz–2/4, Gksz–2/5, Gksz–2/6, Gksz–2/7, Gksz–2/8 és Gksz–2/9.

(2) A Gksz–2/6 jelű építési övezetben új épületet elhelyezni csak a telektömb területének részletes talaj szennyezés-vizsgálata és az esetleges szennyezés ártalmatlanítása után lehet.

(3) [1]

(4) A 39530/3 helyrajzi számú ingatlanon jelölt javasolt telekhatárok szerinti megosztása esetén a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozó előírást figyelmen kívül lehet hagyni.

37. Ipari terület

63. § (1) Ipari területen belül energiatermelés területének (Gip-E) alövezete: Gip-E/1.

(2) A Gip-E/1 jelű építési övezet területén kizárólag az energiatermelés építménye és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

38. Különleges terület

64. § (1) Különleges területen belül állat- és növénykert (K–ÁN) alövezetei: K–ÁN/1 és K–ÁN/2. A K–ÁN/1 és a K–ÁN/2 jelű építési övezet területén épület nem helyezhető el.

(2) AK–ÁN/1 és a K–ÁN/2 jelű építési övezet területe egyesíthető a VÉSZ által szabályozott, azonos jelű, szomszédos K–ÁN/1 és K–ÁN/2 jelű építési övezetekkel. A telkek egyesítése esetén a VÉSZ által meghatározott övezeti jellemzőket és előírásokat kell figyelembe venni.

65. § (1) Különleges területen belül egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K–Eü) alövezete: K–Eü/1.

(2) A K–Eü/1 jelű építési övezet területén kizárólag egészségügyi rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés megengedett.

66. § Különleges területen belül honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K–EIon) alövezetei: K–Hon/1 és K–Hon/2.

67. § (1) Különleges területen belül közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K–Közl) alövezetei: K–Közl/1, K–Közl/2, K–Közl/3.

(2) A K–Közl/1, K–Közl/2 és a K–Közl/3 jelű építési övezet területén kizárólag közlekedési rendeltetés és az azt kiszolgáló kiegészítő rendeltetés, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, intézményi, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés megengedett, ha az alaprendeltetést nem zavarja.

1 Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 21. §. Hatálytalan: 2022. VII. 28-tól.

(3) A K–Közl/3 jelű építési övezet területén új épületrész nem építhető. A K–Közl/3 jelű építési övezet beépítésének a tetőszintjén a gyalogos közhasználatot biztosítani kell.

68. § (1) Különleges területen belül nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K–Rek) alövezetei: K–Rek/1, K–Rek/2, K–Rek/3 és K–Rek/4.

(2) A K–Rek/1 és a K–Rek/4 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport fő rendeltetést kiszolgálóan létesíthetők. A meglévő üzemanyagtöltő-állomás megtartható, átalakítható, felújítható, de nem bővíthető.

(3) A K–Rek/2 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport rendeltetést, strandlétesítményt kiszolgálóan létesíthetők.

(4) A K–Rek/3 jelű építési övezet területén a 2. mellékletben meghatározott kiegészítő rendeltetések kizárólag a sport és rekreáció rendeltetést kiszolgálóan létesíthetők.

(5) A Csömöri út 21–33. (31267/137 hrsz.) ingatlanon jelölt javasolt telekalakítás esetén a telek kialakítható legkisebb területére vonatkozó előírást figyelmen kívül kell hagyni.

69. § (1) Különleges területen belül nagykiterjedésű sportolási célú terület (K–Sp) alövezetei: K–Sp/1 és K–Sp/2.

(2) A K–Sp/1 jelű építési övezet területén kizárólag sport rendeltetés és az azt kiszolgáló, kiegészítő rendeltetés megengedett. A K–Sp/2 jelű építési övezet területén kiegészítő rendeltetésként kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés kizárólag sport és kulturális, közösségi, szórakoztató fő rendeltetést kiszolgálóan megengedett.

IX. Fejezet – Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

39. Közlekedési területek

70. § (1) Közúti közlekedési terület (KÖu) alövezetei: KÖu–2, KÖu–3 és KÖu–4, Kt-kk és Kök.

(2) A KÖu–2, KÖu–3 és a KÖu–4 övezet területén gyalogos járda építését legalább 2 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(3) A KÖu–2 övezet az I. rendű főutak területe. Az övezet a főútvonalvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, befogadóig kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, gyorsvasúti és közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(4) A KÖu–3 övezet a II. rendű főutak területe. Az övezet a II. rendű főútvonal, annak szervizútja, csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(5) A KÖu–4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe. Az övezet a gyűjtőút, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közúti vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(6)[1] Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2024. IV. 3-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelete 11. §.

71. § (1) A Kt-Kk övezet a kerületi jelentőségű közutak területe. Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút és kiszolgáló (lakó) út, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvízelvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak: a Tatai út, Dévényi utca, Szőnyi út (Mexikói út és az Udvard utca között), Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között), Hermina út, Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között), Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között), Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között), Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca között), Vezér utca, Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között), Ifjúság útja, Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között), Egressy út és az Ond vezér útja.

(3) Egyéb jelentősebb közúthálózati elemek: a Róna park, Kacsóh Pongrác út (a Róna park és a Csáktornya park között) és a Csáktornya park.

72. § (1) A kötöttpályás közlekedési építmények területének (KÖk) övezete kizárólag az országos vasúti hálózat vonala, annak megállója és állomása, műtárgya, üzemi épülete, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint közúti közlekedési pálya, parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, zöldfelületi elem, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vasúti közlekedési üzemet biztosító épület helyezhető el.

(3) A Tahi utca 112/a–120. (29834/13 hrsz.) és a Tahi utca 95–101. (29834/10 hrsz.) ingatlanokat érintően – a Szabályozási Terven jelölt – javasolt telekhatárok szerint új telek kialakítható – a Rákospatak utca meghosszabbításában – az első ütemben, a telkeket érintő szabályozás végrehajtása előtt.

73. § (1) A többszintes, KÖk/K–Közl jelű övezetben a terepszinten a KÖk övezetre előírtakon kívül csak a feltilépítés alépítménye helyezhető el.

(2) A felülépítés parkoló, közmű és hírközlési építmény, zöldfelületi elem és a parkoló kiszolgálásához kapcsolódó kiszolgáló építmény elhelyezésére szolgál.

40. Folyóvizek medre és partja terület

74. §[1] A folyóvizek medre és partja területének Vf jelű övezetén épület nem helyezhető el. A közművek műtárgyaival a Rákos-patak csak hidak, átereszek alatt vagy a meder alatt keresztezhető. A medertől merőlegesen mért 3–3 méter széles fenntartósávban építmény nem helyezhető el.

41. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai

75. § (1) Közkert, közpark (Zkp) alövezetei: Zkp/Kp–1, Zkp/Kk–1 és Zkp/Kk–2.

(2) Kerületi jelentőségű zöldterületek alövezetei: Kt-Zkp–1, Kt-Zkk–1, Kt-Zkk–2, Kt-Zkk–3.

(3) A közterületként nyilvántartott zöldterületet közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárvatartást.

(4)[2] A zöldterületek övezeteiben

a) elhelyezhető:

aa) közbiztonság épülete;

ab) a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület;

---

1 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 18. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

2 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 19. §. Hatályos: 2022. VII. 28-tól. Lásd: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 22. § (2).

ac) pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;
ad) ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény;
ae) a terület fenntartásához szükséges építmény;
af) nyilvános illemhely,
ag) parkolási építmény vagy az övezettel határos, máshonnan nem megközelíthető, meglévő ingatlan kiszolgálását biztosító útkapcsolat és tartozéka;
b) kialakítható:
ba) játszókert, játszótér,
bc) sportkert,
bd) pihenőkert,
be) díszkert,
bf) kutyafuttató, vagy
bg) közösségi kert.

(5) A környezeti terheléstől védendő rendeltetésnek, különösen a pihenő- és játszóhelynek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

(6) A fásítottság mértéke legalább egy darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m^2.

(7) Ha a meglévő zöldfelület az övezetben megengedett legkisebb értéket nem éri el, csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a zöldfelület meglévő mértékét nem csökkenti.

(8) A Zkp/Kp, Kt-Zkp, Zkp/Kk és Kt-Zkk övezet területén épületnek nem minősülő építmény bármely részének terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja legfeljebb 3 in lehet.

(9)[1] A Zkp/Kk–1 övezet területén a Deés utca Rákospatak utca felőli végén jelölt közterületi építési hely területén elhelyezhető közösségi közlekedéshez kapcsolódó építmény.

42. Fásított közterek övezetei

76. § (1) A fásított közterek alövezetei a Kt-Fk–1 és Kt-Fk–2.

(2) Az övezetben elhelyezhető: közbiztonság épülete; pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény; nyilvános illemhely; parkolás építménye; és épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló lift, rámpa.

X. Fejezet – Egyes településrészek kiegészítő előírásai

77. § Budapest „Városközponti területét” a Szabályozási terv kijelöli.

78. § A barnamezős területeket a Szabályozási terv állapítja meg.

NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

79. § E rendelet 2021. április 24. napján lép hatályba.

80. §[2]

Horváth Csaba **polgármester**	**dr. Tiba Zsolt** **jegyző**

1. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez[3]

1 Beiktatta: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2025. VI. 28-tól.
2 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12–12/B. § alapján. Hatálytalan: 2021. IV. 25-től.
3 Megállapította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (1), 1. melléklet. Hatályos: 2026. X. 24-től.

2. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez[1]

3. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez[2]

4. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez[3]

1 Módosította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 5. §, 2. melléklet, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (2), 2. melléklet.

2 Módosította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 23/2022. (VII. 13.) önkormányzati rendelete 20. § (2)-(3), Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2024. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 6. §, 3. melléklet, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 2. §, 1. melléklet, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2025. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 6. § (2), 2. melléklet, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (3), 3. melléklet.

3 Módosította: Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete 7. §, 3. melléklet, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2023. (X. 2.) önkormányzati rendelete 7. §.

TARTALOMJEGYZÉK

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete ---- 1
Zugló építési szabályzatáról ---- 1
ELSŐ RÉSZ – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ---- 1
1. A rendelet hatálya ---- 1
2. Értelmező rendelkezések ---- 1
MÁSODIK RÉSZ – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK ---- 3
I. Fejezet – Általános előírások ---- 3
3. Keretszabályok ---- 3
4. Közhasználatú területek ---- 4
5. Magán út ---- 4
6. Közterületi zöldfelület ---- 4
II. Fejezet – Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások ---- 5
7. Terepalakítás ---- 5
8. Telekalakítás ---- 5
9. Kapubehajtó ---- 5
10. Helikopter-leszállóhely ---- 6
III. Fejezet – Az egyes építményfajták elhelyezése ---- 6
IV. Fejezet – Környezetvédelmi előírások ---- 6
V. Fejezet – Közművek előírásai ---- 6
VI. Fejezet – Építés általános szabályai ---- 6
11. Telek átmeneti hasznosítása ---- 7
12. Elhelyezhető rendeltetések ---- 7
13. Beépítési mód ---- 9
14. Építési hely ---- 9
15. Építési vonal ---- 11
16. Beépítettség ---- 11
17. Terepszint alatti építés mértéke és helye ---- 11
18. Szintterület ---- 12
19. Épületek magassága ---- 12
20. Közhasználatú terület igénybevétele ---- 13
21. Zöldfelület ---- 13
22. Rendeltetések követelményei ---- 15
23. Meglévő épületek ---- 15
24. Homlokzatok helyzete és kialakítása ---- 16
VII. Fejezet – Járművek elhelyezése ---- 16
25. Jármű elhelyezési kötelezettség ---- 16
26. Személygépjármű elhelyezési kötelezettség ---- 16
27. Autóbusz és kerékpár elhelyezési kötelezettség ---- 18
28. Jármű elhelyezési kötelezettségtől való eltérés ---- 19

29. Gépkocsilehajtó ---- 19
30. Rakódóhely ---- 20
HARMADIK RÉSZ – ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ---- 20
VIII. Fejezet – Beépítésre szánt építési övezetek előírásai ---- 20
31. Nagyvárosias lakóterület ---- 20
32. Kisvárosias lakóterület ---- 22
33. Kertvárosias lakóterület ---- 24
34. Mellékközpont területe ---- 25
35. Intézményterület ---- 25
36. Gazdasági terület ---- 28
37. Ipari terület ---- 28
38. Különleges terület ---- 28
IX. Fejezet – Beépítésre nem szánt övezetek előírásai ---- 29
39. Közlekedési területek ---- 29
40. Folyóvizek medre és partja terület ---- 30
41. Zöldterületek – közparkok és közkertek előírásai ---- 30
42. Fásított közterek övezetei ---- 31
X. Fejezet – Egyes településrészek kiegészítő előírásai ---- 31
NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ---- 31
1. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez ---- 31
2. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez ---- 32
3. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez ---- 32
4. melléklet a 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelethez ---- 32