

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének
24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete
Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról

Budapest XXI. Kerület Csepel 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 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet (a továbbiakban: CSÉSZ) hatálya Budapest Főváros XXI. kerület közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével (a továbbiakban: terület).

(2) A CSÉSZ hatálya nem terjed ki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B.§ szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉS) hatálya alá tartozó területre, a DÉS hatályba lépéséig az érintett területen Budapest XXI. Kerület, Csepel Önkormányzata Budapest, XXI. ker. Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban CSVÉS) hatályban marad.

(3) A CSÉSZ hatálya alá tartozó területen

- a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
- b) e rendeletet a településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(4) A CSÉSZ mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: A CSSZT-01, CSSZT-02 és CSSZT-03 rajzszerű Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken
- c) 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik és autóbuszok számának megállapítása
- d) 4. melléklet: Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása
- e) 5. melléklet: A forgalmi szerepet betöltő kerületi jelentőségű gyűjtőutak
- f) 6. melléklet: Jelentős változással érintett területek lehatárolása
- g) 7. melléklet: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett ingatlanok

(5) A CSÉSZ függelékei a következők:

1. függelék: Védett és védelemre érdemes természeti értékek jegyzéke
 2. függelék: Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek és mélyfekvésű területek jegyzéke
- (6) A Szabályozási terv a CSÉSZ-szel együtt alkalmazandó, amely során
- a) a *kötelező elsődleges szabályozási elemeket* – a CSÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kötelezően kell figyelembe venni, az elem változtatása csak a CSÉSZ módosításával történhet,
 - b) a *másodlagos irányadó szabályozási elemektől* a CSÉSZ és a hatályos jogszabályok alapján el lehet térni,
 - c) a *más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket* a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a CSÉSZ módosítása nélkül,
 - d) a *tájékoztató és alaptérképi elemet* nem kell kötelezően figyelembe venni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *belterület*: a közigazgatási terület - jellemzően kialakult összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része.
2. *fa élettér*: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész, amelyen belül közművezeték nem lehet. A közműmentes élettér a kis lombkoronát növelő fák esetében minden irányban legalább 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fák esetében legalább 2,5 m széles.
3. *fő rendeltetés szerinti épület (főépület)*: a területfelhasználási egységben vagy az övezetben megengedett rendeltetéseknek megfelelő épület.
4. *fővárosi érdekű szabályozási vonal*: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) 1. melléklete alapján meghatározott, a fővárosi szintű közlekedési elemek területbiztosítását szolgáló szabályozás.
5. *geodéziai felmérés alapján pontosítandó szabályozási vonal*: a Ráckevei-Soroksári-Duna mentén jelölt olyan szabályozási vonal, amely geodéziai felmérés alapján pontosítva alakítandó ki olyan módon, hogy a meder nem lehet kisebb a part menti parti rézsű élétől számított egy méternél.
6. *kialakult telektömb*: korábbi előírásoknak megfelelő méretű telkekre már túlnyomórészt felosztott telektömb, amelynek területén lévő telkek legalább 75 %-a már beépült.
7. *kiegészítő rendeltetés*: az övezetben létesíthető rendeltetéseknek megfelelő épület működését, rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetés.
8. *környezetbarát termelői funkció*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.
9. *közhasználatra átadott terület*: a telek – Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.
10. *külterület*: a közigazgatási terület belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, vagy sajátos (pl. vízmeder) célra szolgáló része.
11. *meglévő épület*: jogszerűen létesített épület.
12. *melléképület*: az övezetben meghatározott rendeltetéseknek megfelelő épület működését, rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű épület. (Melléképületnek minősül: jármű – gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, stb. - tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények – tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker,

magtár, góré, csűr, pajta, és más tároló -, az állattartás céljára szolgáló építmények, barkácsműhely, árusítópavilon, kazánház.)

13. *pavilon*: közterületen vagy telek közhasználat céljára átadott részén álló kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátási tevékenységre használt legfeljebb 20 m² nettó alapterületű épület - kivéve az ideiglenes jelleggel téliesített vendéglátó teraszt -, beleértve a más jogszabály alapján a kiosk fogalom-meghatározása körébe tartozó építményeket is.

14. *saroktelek*: az építési szabályok szempontjából saroktelekként vehető figyelembe az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét nem meghaladó méretű sarokfekvésű telek.

15. *tetőemelet*: a legfelső, legfeljebb két építményszinten az épület alsó szintjeihez képest hátrahúzott – tetőtér beépítésnek nem számító – emeleti szint (penthouse), amelynek homlokzati síkja legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest.

16. *telek általános szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa (szmá)

17. *telek parkolási szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület parkolási – a kiszolgáló közlekedési területekkel együtt számított - szintterületének összege és a telek területének hányadosa (szmp).

18. *telek legnagyobb szintterületi mutatója*: a telken lévő összes épület általános és parkolási szintterületeinek összege - szm=szmá+szmp - és a telek területének hányadosa

19. *utcavonalon álló beépítés*: olyan beépítés, amely legalább 2/3-ad részben az érintett telek utcai telekhatáron lévő építési vonalán áll, beleértve a földszinten konzolos vagy árkádos kialakítású épületet is.

20. *zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény*: minden olyan építmény, amely rendeltetésszerű használata a lakóterületre vonatkozó zaj, rezgés, légszennyezés, káros anyag kibocsátás normáit meghaladja, illetve a normatívához nem kötött, káros környezeti hatásai a lakások rendeltetésszerű használatát zavarja.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

3. Belterületbe vonás

3. § (1) A szabályozási terven beépítésre szánt építési övezetbe sorolt területek az egyéb jogszabályi keretek között ütemezetten belterületbe vonhatók a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.

(2) Lakóterület csak belterületen létesíthető.

4. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

4. § (1) Pavilont csak a tulajdonos önkormányzat telepíthet egységes építészeti koncepció, illetve típusterv alapján

(2) A pavilonok rendeltetés-változásának feltétele, hogy

- a rendeltetése a külön jogszabályban a kioszkra meghatározott körbe tartozzon,
- az új rendeltetéshez szükséges közműellátottság biztosított legyen,
- közterületi kioszk és pavilon esetén elárúsító egységenként egy darab, legalább 1,5 m² alapterületű szeméttároló helyiséget kell kialakítani.

(3) A közterületen önálló pénzkiadó, árusító automata nem helyezhető el, kivéve a közlekedési eszközök használatához szükséges automatakat.

5. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. § (1) A **KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, Kt-Kgy** övezetbe sorolt közterületeken, a kiszolgáló és lakóutakon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni.

(2) Tervezett közúthálózati elem, kiszolgáló vagy lakóút és közforgalom számára megnyitott magánút megvalósítása során egyoldali, 14 m útszélesség felett kétoldali, legalább 2,0–2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a közműmentes élettér biztosításával.

(3) A 2. mellékleten „*településképvédelmi jelentőségű meglévő/tervezett fasor*” elemmel jelölt közterületeken

- a) biztosítani kell fa életterét,
- b) a fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett kell a maximális lombkorona térfogatot biztosítani,
- c) építési tevékenység miatt fasori fát kivágni nem lehet, az építési területtől 4,0 m távolságon belüli fákat kalodázni szükséges,
- d) a fa életterén belül hirdetőoszlop nem helyezhető el,
- e) a fa életterén belül magas- és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, illetve a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(4) A 2. mellékletben jelölt „*Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány*” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

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

III. Fejezet

A táj és természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások

6. A táj és természeti környezet védelme

6. § (1) A Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) mentén vízi állás létesítésekor a természetes vizek sekély lejtésű partján kialakult parti nádasokat meg kell tartani. A nádas-partokat egyéb más parthasználat (pl. horgászpárt, sportcsónak-kikötő) számára megszüntetni, átalakítani csak engedéllyel lehet.

(2) A 2. mellékleten jelölt Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket a telek beépítésekor zöldfelületként meg kell őrizni, erdészeti üzemterv szerint fenntartva.

(3) A területen lévő országos védelem alatt álló táj- és természetvédelmi értékeket a 2. melléklet tünteti fel és ezek jegyzékét a rendelet 1. függeléke tartalmazza. Ezeken a területeken építési tevékenység csak az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.

7. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

7. § (1) Ahol a talaj a fásításra, növényzet telepítésére nem alkalmas, talajcserét kell végezni, vagy a meglevő talajt termőtalajréteggel be kell fedni.

(2) A vízbázis védelme érdekében a vízbázis védőövezeteivel érintett területen csak a vonatkozó jogszabályok és a kijelölő határozatban foglalt előírások szerint végezhető építési tevékenység, melyek korlátozhatják a CSÉSZ-ben megengedett tevékenységet.

8. Védelmek és korlátozások

8. § (1) Nagyvízi mederrel érintett, illetve a hullámtéri területeken építési tevékenységet végezni a padlószint mértékadó árvízszint fölé 1,3 m-rel történő kiemelésével, az arra vonatkozó jogszabályok, kormányrendeletek, ágazati előírások, területrendezési tervek előírásainak a figyelembe vételével lehet.

(2) A felszíni vizek (vízfolyások, állóvizek, patakok, árkok) meder karbantartására a karbantartó sávot a középmeder vízállástól kell kijelölni. A vizek középmeder-vízállásának meghatározásáig az ágazati előírásokban előírt mederkarbantartó sáv méretével megegyező sávot a felszíni víz földhivatali térképen rögzített telekhatárától mérve, szolgálmi jog bejegyzéssel kell kijelölni a karbantartás lehetőségére abban az esetben is, ha a vízfolyás a földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad, kivéve, ha a Szabályozási terv másképpen rögzíti a kialakítandó meder telkét. (Vízfolyások, tavak földhivatali lejegyzett telke csak vízjogi engedély alapján módosítható.)

(3) A mederkarbantartó parti sáv legkisebb szélessége a (4) bekezdés szerinti határtól számított

- a) a Ráckevei-(Soroksári)-Duna mentén 6 m-es sáv,
- b) az egyéb állami kezelésű vízfolyások mentén 6-6 m-es sáv,
- c) önkormányzati, társulási kezelésű vízfolyások, árkok, állóvizek mentén 3-3 m-es sáv.

(4) Az árvízvédelmi fővédvonalától a mentett oldalon 110 m-es sávban az előírások szerinti fakadóvíz okozta veszélyeztetést, a hullámtéri oldalon 60 m-es sávban a gödörásási tilalmat figyelembe kell venni.

(5) Szennyvízátemelő műtárgyak

- a) egyedileg meghatározott hatásterületén belül,
 - b) búzázóan és zajvédelem rendelkező 20 m-es hatásterületén belül,
 - c) védelemmel nem rendelkező 150 m-es hatásterületén belül
- új lakó- és közösségi használatú épületet elhelyezni nem lehet.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

9. Telekalakítás

9. § (1) A területen új telket alakítani, telket egyesíteni, telket megosztani, telekhatár-rendezést végrehajtani, meglévő telekcsoportot újraosztani, közterületi szabályozást végrehajtani (továbbiakban: telekalakítás) csak jelen rendelet előírásai szerint lehet. Közterület kialakítása szakaszosan is történhet.

(2) A szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be.

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) Tilos telket alakítani úgy, hogy egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(5) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható ki, a kialakított teleknek a vonatkozó jogszabályok szerint beépítésre alkalmasnak kell lennie.

(6) A sajátos építményszíntípusok (pl. közműépítmények) elhelyezésére bármely övezetben annak tényleges telekigénye szerint az övezeti előírásoktól eltérő méretű telek alakítható ki, ahol az övezeti határértékeket nem kell alkalmazni.

(7) Az építési övezetekben a telkekre már meghatározó módon felosztott, kialakult telektömbben az építési telkek kialakítása

a) telekmegosztás vagy legfeljebb három telek újraosztása esetén a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 10%-os csökkentésével,

b) szabályozás végrehajtása érdekében a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 30%-os csökkentésével

lehetséges, ha az így kialakítható telkek a jogszabályoknak megfelelően beépíthetők.

(8) A kialakult úszótelkek tovább oszthatók, amennyiben a telekalakításnak az úszótelkekre vonatkozó általános feltételei az osztás után is biztosítottak.

(9) Az övezetek megengedett telekméretére vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

10. Elővásárlási jog

10. § A településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

11. Közhasználatra átadott és átadható területek

11. § (1) A nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatra átadott területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló szerződést megkötötték.

(2) Közhasználatra átadott terület

a) közvetlenül a közterülethez kell, hogy csatlakozzon,

b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,

c) területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.

(3) Közhasználatra átadott terület esetén

a) legfeljebb a közhasználatú terület méretével megegyező szintterületi kedvezmény vehető igénybe az önkormányzattal kötött szerződésben rögzítettek szerint, kivéve, ha a már megkötött szerződés eltérő megállapodást tartalmaz,

b) a közhasználatra átadott területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

12. Általános előírások

12. § (1) Az építési övezetek telkein új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség mellett lehet, kivéve, ha az építési övezeti előírások másképpen rendelkeznek.

(2) Új építési telkek közműellátása csak önálló közmű-bekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

13. Víziközművek előírásai

13. § (1) Beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági - területen építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t,
aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezés tisztítási hatásfokát a befogadóhoz igazítva kell meghatározni,

be) a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére vonatkozó engedély hiányában ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.

(2) Közműpótló, zárt szennyvíztározó csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(3) Szennyvízgyűjtésre, kezelésre szolgáló közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett

a) a szennyvizek befogadására alkalmas közcsontrával ellátott és

b) a 6. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken.

(4) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése

a) a 6. melléklet szerinti jelentős változással érintett területeken - új beépítés esetén a többlet csapadékvíz - csak késleltetett módon és

b) csak hordalékfogó műtárgyon keresztül történhet.

(5) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(6) A vízviSSzatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, telken belül 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízzsállító képességét nem korlátozhatják, ezért a kocsi behajtó áteresztét úgy kell kialakítani, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízzsállítás akadálymentes legyen,
- c) a szikkasztóként működő nyílt árok zárttá tétele, vagy lefedése a szikkasztóképesség megőrzése érdekében tilos.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

14. Megújuló energiatermelő létesítmények

14. § (1) A területen nem helyezhető el energiatermelést szolgáló szélerőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), naperőmű, kivéve a főrendeltetést kiszolgáló naperőművet.

(2) Hőszivattyú bármely övezetben és építési övezetben a következő feltételekkel létesíthető:

- a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,
- b) a működéséből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.

(3) Közcélú, megújuló energiatermelés csak erre kijelölt építési övezetben vagy övezetben létesíthető.

15. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

15. § Önálló antennatartó szerkezet (torony) és az azt kiszolgáló földfelszíni berendezés csak a **Gksz-2**, **K-Log** és **K-Kik** jelű építési övezetek területén létesíthető, amennyiben lakó-, vegyes és különleges rekreációs területtől a távolság legalább 150 méter.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

16. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

16. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (7) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjárműtároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.

(3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, kivéve a telepszerű tömbtelkes-úszótelkes beépítésű építési övezeteket, ahol a szükséges parkolómenyiség - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén - közterületen is biztosítható.

(4) Minden oldaláról közterület által határolt telekre hitéleti létesítmény elhelyezése, bővítése esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek 100%-a közterületen biztosítható.

(5) Gépkocsi tároló – a sorgarázst kivéve - az épületek földszintjén is kialakítható, kivéve a Vt és Vi építési övezetek utcai traktusait. Földszinti garázsbejárat épületenként kettő, legfeljebb 6,0 m szélességű lehet.

(6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettség és az ezen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható, legfeljebb a megépített parkolóhelyek 50%-án,

b) alkalmazása esetén kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító rendszer telepíthető,

c) felszínen nem telepíthető, csak épületben vagy terepszint alatti építményben helyezhető el, ahol az előírányzott parkoló-gép elhelyezéséhez szükséges belmagasság biztosítandó.

(7) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

(8) A 3. számú melléklet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség az alábbi esetekben nem keletkezik, és mértékben váltható meg a vonatkozó önkormányzati rendeletben foglaltakkal összhangban:

a) értékvédelem alatt álló épület rendeltetésmódosítása, tetőtérbeépítése esetén parkoló létesítési kötelezettség nem keletkezik,

b) meglévő épület tetőtérbeépítése, emeletráépítése vagy rendeltetésmódosítása esetén amennyiben kialakult állapot nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű használatból származó többlet parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljesítését, megváltható a parkolóhelyek legfeljebb 50%-a,

c) rendeltetésmódosítás, meglévő létesítmény bővítése esetén megváltható a parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a.

(9) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata saját közcélú beruházásaként megvalósuló épületek, létesítmények és önkormányzati épületfelújítások, átalakítások, bővítések esetében a gépjárművek elhelyezését közterületen is lehet biztosítani, amennyiben ez telken belül nem oldható meg a meglévő vagy tervezett rendeltetés sérelme nélkül.

(10) A kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok (közszolgáltatási személyhajó, vízitaxi és közforgalmú személyhajó), valamint kabinos turistahajó és közhasználatú rekreációs létesítmény esetében a rendeltetésszerű parthasználatból személygépjárművek elhelyezését nem kell biztosítani.

17. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

17. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához a szükséges autóbuszparkoló elhelyezési kötelezettséget legalább a **3. melléklet** szerinti mennyiségben, a (2) – (4) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.

(3) A vízi közlekedés létesítményeinek parthasználatához autóbusz elhelyezési kötelezettség nem kapcsolódik.

(4) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

18. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

18. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell kialakítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára járműtároló elhelyezése, önálló parkolóterület kialakítása, meglévő épület használati módjának e célra történő megváltoztatása csak a következő övezetekben lehet: Gksz, Mg, K-Log, K-Kik.

(4) Tehergépjármű tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

19. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

19. § (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget a **4. melléklet** szerint kell biztosítani.

(2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az az utcáról vagy közös használatú helyiségből – földszinten, magaspföldszinten, vagy pinceszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

20. Magánutakra vonatkozó előírások (Kt-M)

20. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – az **Lke** kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a **K-Log** és **K-Kik** területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

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

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

(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő új magánút esetén:

a) a magánút telkének minimális szélessége

aa) lakó- és kiszolgáló út esetén 12 méter,

ab) gyalogút esetén 4 méter,

b) 14 m szélességig egyoldali, e felett kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,

- c) gyalogos járda építését legalább 1,5 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell, kivéve a **Gksz-1** és **Gksz-2**, a **K-Log** és a **K-Kik** jelű övezeteket.
- (6) A magánutak területén épület nem helyezhető el.
- (7) Amennyiben a Szabályozási terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra, a nyomvonala a telek be nem építhető része.
- (8) A magánút telke – a tulajdonos és az önkormányzat közötti megállapodás esetén – helyi közztá minősíthető.

21. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

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

- a) személygépjárművek esetén ötszáz parkoló férőhely kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki- és bejárat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát - amennyiben az műszakilag több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

22. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

22. § Helikopter leszállóhely kizárólag az egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, és államigazgatási rendeltetés esetén létesíthető.

23. A vízi közlekedésre vonatkozó előírások

23. § (1) A Ráckevei-(Soroksári)-Dunán közlekedő vízi járművek számára kikötői műtárgy csak közösségi vízi közlekedési, sport és rekreációs céllal létesíthető.

(2) A Ráckevei-Soroksári Duna-ág Kvassay híd és a Francia-öböl vonala közötti partszakaszán – ahol a kikötés a Duna-ág telkére eső szárazulaton történik – a parthasználat és az ehhez szükséges kikötő a más jogszabály alapján közlekedtetett hajóosztályok számára létesíthető.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

24. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

24. § (1) Amennyiben egy telek egynél több övezetbe tartozik, a beépítési paraméterek számításánál és a beépítési feltételek meghatározásánál az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.

(2) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

(3) A 2. mellékleten „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrészen

- a) épület nem helyezhető el,
 - b) a zöldfelületek aránya közcélú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%,
 - c) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.
- (4) Ahol a 2. mellékleten „*telek nem beépíthető része*” jelölés szerepel, ott a jelölt területen építmény – a tömör lábazat nélküli drótfonatos kerítés kivételével – nem építhető, továbbá a gyümölcsfa kivételével fa nem ültethető. A be nem építhető terület mellett 5,0-5,0 méter széles sávban épület nem építhető.
- (5) **KÖu** övezetbe sorolt közterület mentén az előkert mélysége nem lehet kisebb 5,0 m-nél.
- (6) Előkertes beépítés esetén – kivéve a **Lke** jelű építési övezeteket és az **Mk** jelű övezeteket - az előkertben egy, legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető, amely az építési hely részének minősül.
- (7) Kötelező építési vonalon az épület oda néző homlokzata külső síkjának legalább 2/3-ad részének kell állnia.
- (8) Ha a Szabályozási terv építési helyet jelöl vagy az építési övezeti előírások másként rendelkeznek, az egyes beépítési módokra vonatkozó elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó általános előírásokat nem kell alkalmazni.

25. A zárt sorú beépítési mód (Z) előírásai

25. § (1) A zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken

- a) az előkert mérete
 - aa) új telektömb beépítésénél legalább 5,0 m,
 - ab) kialakult telektömbben előkert csak akkor létesíthető, ha legalább az egyik szomszédos ingatlanon álló épület előkerttel épült be, ebben az esetben az előkert mélyége a két szomszédos épület előkerti mélységének átlaga, de legfeljebb 5 m.
- b) a kötelező építési vonal a kialakult állapothoz illeszkedően utcavonalon álló vagy legfeljebb 5 m mélységű előkertes, amennyiben a 2. melléklet másképp nem jelöli,
- c) amennyiben a telek teljes utcavonala nem épül be, a zárt sorú építési helyen belül az épületet az egyik telekhatáron kell létesíteni -, a másik telekhatár mellett – a telepítési távolságra vonatkozó előírások figyelembe vételével - legalább 3 m széles épületköz létesítendő,¹
- d) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0 m, 20,0 m-nél kisebb mélységű telek esetén 3,0 m.

26. A szabadon álló beépítési mód (SZ) és az oldalhatáron álló (O) beépítési mód előírásai

26. § (1) Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek

- a) új beépítésnél az előkert mérete 5,0 m, kialakult beépítés esetén a kialakult állapothoz illeszkedő, de legalább 3,0 m, amely egyben a kötelező építési vonal is,
- b) sarok teleknél kötelező építési vonal – a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével - csak az egyik előkert felé van,

¹ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

- c) az oldalkert szélessége szabadonálló beépítésnél az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 m, oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 m,
- d) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0m.

(2) Oldalhatáron álló beépítési módnál az épület

- a) a beépíthető oldalhatáron vagy attól legfeljebb 1,0 m csurgótávolságon belül helyezhető el, kivéve a legalább 18 m széles telket, ahol az épület a beépíthető oldalhatártól az oda néző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 3,0 m távolságra is elhelyezhető,
- b) oldalhatáron álló homlokzatának párkánymagassága a rendezett terepszint bármelyik pontjától mérve sem haladhatja meg az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értékét.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

- a) beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,
- b) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
- c) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet.

27. Ikres beépítési mód (Ikr) előírásai

27. § (1) Az ikerházas beépítésnél

- a) a csatlakozó két épület mindegyikét saját tűzfalal kell megépíteni,
- b) az előkert mérete 5,0 m, kialakult beépítés esetén a két szomszédos épület előkert méretének átlaga, de legalább 3,0 m, kivéve csatlakozó épület esetén, ahol a meglévő épület előkertjével azonos, amely egyben kötelező építési vonal,
- c) az oldalkert szélessége az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 m,
- d) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0m, 30,0 m-nél kisebb mélységű telek esetén 3 m.

28. Kialakult állapot

28. § (1) A már kialakult telektömbökben a meglévő telkek méretei eltérhetnek az egyes építési övezetek előírt telek méreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak a hatályos jogszabályok szerint lehet.

(2) Kialakult telektömbben az építési övezetben meghatározott beépítési módtól - a szomszédos telkek építési jogainak korlátozása nélkül - az alábbi esetekben lehet eltérni:

- a) szabadon álló beépítési mód esetén, ha a telek szélessége kisebb, mint 16 m, az épületet az oldalhatáron vagy ikresen is el lehet helyezni,
- b) ha a kialakult beépítés miatt a beépítési mód nem határozható meg egyértelműen, a beépítési módot a településképi rendelet szerinti főépítési szakmai konzultációval kell meghatározni.

(3) Az előírt beépítési módtól eltérően már beépült telken meglévő épületet bővíteni abban az esetben lehet, ha

- a) a tervezett bővítés az építési helyen belül történik és a szomszédos telkek beépíthetőségét, rendeltetésszerű használatát nem korlátozza,
- b) a meglévő épület és a tervezett bővítés együttesen megfeleltethető az építési övezeti határértékeknek.

(4) Közterület (út) céljára előirányzott területet és a telek be nem építhető részét érintő vagy azon álló meglévő lakóépület a térszínen nem bővíthető, a tetőtere kizárólag lakásbővítésként legfeljebb 1,2 m magas térdfallal beépíthető, de a bővítés hasznos – az 1,9 m belmagasságot meghaladó – nettó alapterülete nem lehet több 50 m²-nél. A bővítés esetében az alábbi feltételeknek kell teljesülnie:

- a) az épület meglévő közterületről közvetlenül – szolgálmi jog nélkül – megközelíthető helyen áll,
- b) a meglévő lakóépület beépített alapterülete legfeljebb bruttó 200 m²,
- c) az adott telekre vonatkozóan az övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség, legnagyobb épületmagasság értékeit nem lépték túl.

(5) Az előkertek méretének kialakult állapota az adott telektömb érintett utca szakaszán álló épületek jellemző előkertjeinek átlaga, sarok telek esetén, az érintett két utca szakaszon álló épületek jellemző előkertjeinek átlaga.

(6) Kialakult telektömbben foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő telken – amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 1 m³-t – a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg közműpótló berendezés alkalmazható. A telek előtti közcsatorna kiépítéséig közműpótlóként a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzött – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell gyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani.

29. Üzemanyagtöltő állomás, gépkocsi mosó és P+R parkoló elhelyezésének általános szabályai

29. § (1) Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a **KÖu** jelű övezetekben és az ezekkel határos **Gksz** jelű építési övezetekben, a **K-Log** és **K-Kik** jelű építési övezetekben és a lakófunkciót kizáró **Vi-1** és **Vi-2** jelű építési övezetben létesíthető, a (2) és (3) bekezdések betartásával. Elektromos töltőállomás bármely övezetben elhelyezhető.

(2) Üzemanyagtöltő állomás vagy gépkocsimosó más létesítmény részeként is csak az (1) bekezdésben meghatározott övezetekben és önálló többszintes parkolóház, P+R parkoló, irodaház vagy 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmény részeként helyezhető el.

(3) Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely zöldterülettel, lakó-, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület telkével határos.

(4) Ha a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épület a közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 50 méternél kevesebb nem lehet.

(5) A területen **K-Log** és **K-Kik** jelű építési övezetek kivételével mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

30. Lakóépület és lakás létesítése

30. § (1) A területen létesítendő épület

- a) lakást tartalmazó épületszintjeinek emeletmagassága legalább 3,0 m,
- b) beépített tetőterének átlagos belmagassága legalább 2,4 m

c) utcavonalon álló földszinti lakóhelyiségének padlószintje a rendezett utcai terepszinttől legalább 1,0 m magasan legyen.

(2) A **Köu-2** és **Köu-3** övezetbe sorolt közterületek mentén a földszinten az utca felé nyílászáróval rendelkező lakóhelyiség nem létesíthető.

(3) A területen létesítendő lakások nettó alapterülete nem lehet kisebb 35 m²-nél és az egy épületben létesítendő lakások átlagos nettó alapterülete 50 m²-nél. A lakások alapterületének számításánál a fedett terasz, az erkély, a loggia alapterületét figyelmen kívül kell hagyni.

31. Melléképítmények és melléképületek elhelyezése

31. § (1) A telek és a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.

(2) A telken a melléképítmény a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhető el, azzal, hogy

- a) a háztartási vagy kommunális hulladéktároló az előkertben az utcai kerítéssel egybeépítve létesíthető az alkalmazott szeméttároló (kuka vagy konténer) elhelyezéséhez szükséges mérettel,
- b) támfalgarázs a legalább 15 %-os lejtésű telkeken az előkertben létesíthető.

(3) Állatól, állatkifutó csak **Ek-1** (kivéve a Tamariska-domb területét), **Má** és **Mk** jelű övezetekben helyezhető el.

(4) Trágyatároló csak **Ek-1** (kivéve a Tamariska-domb területét), **Má** és **Mk** jelű övezetekben helyezhető el.

(5) Házi komposztáló azokban a telkes építési övezetekben és övezetekben létesíthető, ahol a telek legkisebb zöldfelülete legalább 20 %.

(6) A közműpótló műtárgyak közül a csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata a 6. melléklet szerinti területeken nem megengedett.

(7) Melléképület csak építési helyen belül létesíthető, kivéve a jogszabály szerint a hátsókertben is elhelyezhető melléképületeket.

(8) Melléképítmény és a melléképület legmagasabb pontja az **Ln**, **Lk** és **Lke** jelű építési övezetek területén 6 méter, a párkánymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

32. Sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

32. § (1) Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményfajták:

- a) forrásfoglalás,
- b) vízműgépház,
- c) víz- és záportároló,
- d) szennyvízátemelő,
- e) transzformátorállomás,

- f) energiaátalakító,
- g) gáznyomásszabályozó,
- h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyagtárolók,
- i) a közművezetékek nyomvonalai.

(2) **Gksz-1, Gksz-2** építési övezetek területein hulladékgyűjtő udvar is elhelyezhető, amennyiben lakó- és vegyes területtől a távolság legalább 150 méter.

33. Lakókocsi, üdülősátor, egyéb sátor és ponyvaszerkezetek elhelyezése

33. § Építményeket helyettesítő lakókocsi, sátor és ponyvaszerkezet csak időszakosan, az alábbiak szerint helyezhető el:

- a) Lakókocsi és üdülősátor lakóterületen csak az **Lke** jelű építési övezetekben – az építési helyen belül – helyezhető el, ha
 - aa) nem huzamos – 3 hónapot meghaladó - tartózkodásra szolgál,
 - ab) 50 m-en belül a tisztálkodás és illemhely használati lehetőség biztosított,
 - ac) a telek használata a szomszédos telkek és építmények rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, és
 - ad) az igénybe vett terület 25 m²-nél nem nagyobb.
- b) Egyéb sátor és ponyvaszerkezet
 - ba) kizárólag vendéglátás céljára, legfeljebb 2 hét időtartamra és legfeljebb 500 m² alapterületen negyedévente egyszer,
 - bb) az oktatási, köznevelési vagy sportrendeltetések mellett kizárólag sportpálya és úszómedence téliesítésére, tornapálya állandó lefedésére és
 - bc) közterületen, kizárólag vendéglátás és termelő piac céljára legfeljebb 500 m² alapterületen, legfeljebb két hét időtartamra negyedévente egyszer, vagy hetente egy napra helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek részletes építési övezeti előírásai

VIII. Fejezet

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

34. Általános előírások

34. § (1) Az **Ln** jelű építési övezetek területei jellemzően 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, telepszerű, intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(3) Új épület építése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem létesíthetők.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképület nem helyezhető el, kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként is létesíthető az övezeti határértékek keretei között.

(5) Az **Ln** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

35. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

35 § Az **Ln-3** jelű építési övezetek a nagyvárosias lakóterületek szabadonálló mód szerint beépített, vagy beépíthető területei, amely elsősorban a lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezését szolgálja.

36. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

36. § (1) Az **Ln-T** jelű építési övezetek területei a nagyvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területe, ahol a lakótelep ellátását szolgáló intézmények is jelen vannak.

(2) Az úszótelkes kialakítású építési övezetek telkei és beépítése legfeljebb 15 %-kal növelhetők a közterület irányába egységes koncepció alapján végrehajtott lakótelep-rehabilitáció esetén közterület alakítási terv (továbbiakban: KAT) alapján.

(3) A lakótelepeken – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépületek

- a) vertikális bővítése csak a városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű megvalósítása esetén lehet, kivéve a kishajlásszögű, attika által takart, nem beépített tető létesítését,
- b) vertikális bővítése lakásbővítésként minden esetben beépíthető,
- c) lakásai összevonhatók,
- d) az épületek földszinti (fogadószerinti) gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be.

(4) Valamennyi városrész területére vonatkozó övezeti előírások:

- a) Az **Ln-T/...-K** jelű építési övezet közmű létesítmények elhelyezését szolgálja. Az övezet területe és a közműépítmény telke a rendeltetéshez szükséges méretben alakítható ki, igény esetén megnövelhető a szabályozási terv módosítása nélkül.
- b) Az **Ln-T/...-Kt** jelű övezet a nagyvárosias telepszerű lakótelep közterülete, amely
 - ba) az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
 - bb) az úszótelkeken álló épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók, garázsok,
 - bc) a lakótelepen élők számára szolgáló közterületek és
 - bd) az itt élők ellátását kiszolgáló, közterületen elhelyezhető építmények – pl. pavilonok, hulladékgyűjtők építményei, kerti építmények, stb. - elhelyezésére szolgál.
- c) Az **Ln-T....-Kt** övezetekben
 - ca) a meglévő, kialakult zöldfelületi arány nem csökkenthető,
 - cb) új garázsépület csak zöldtetővel fedett kialakítással KAT szerint létesíthető.

IX. Fejezet

Kisvárosias lakóterületek

37. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

37. § (1) Az **Lk** jelű építési övezetek területei a 12,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképület nem helyezhető el, kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként létesíthető az övezeti határértékek keretei között.

(5) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem létesíthetők.

(6) Az **Lk** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

38. Telkes, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterület (Lk-2) építési övezetei

38. § Az **Lk-2** jelű építési övezetek a kisvárosias lakóterületek szabadonálló mód szerint beépített, vagy beépíthető területei.

39. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T) építési övezetei

39. § (1) Az **Lk-T** jelű építési övezetek a kisvárosi lakóterület jellemzően tömbtelkes-úszótelkes beépítésű, kialakult beépítésű területei, ahol a lakótelep ellátását szolgáló intézmények is jelen vannak.

(2) Az úszótelkes kialakítású építési övezetek telkei és beépítése legfeljebb 15 %-kal növelhetők a közterület irányába egységes koncepció alapján végrehajtott lakótelep-rehabilitáció esetén KAT alapján

(3) A lakótelepeken – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépületek

- a) vertikális bővítése csak a városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű megvalósítása esetén lehet, kivéve a kishajlásszögű, attika által takart, nem beépített tető létesítését,
- b) vertikális bővítése lakásbővítésként minden esetben beépíthető,
- c) lakásai összevonhatók,
- d) földszinti (fogadószerinti) gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be.

(4) Valamennyi városrész területére vonatkozó övezeti előírások:

a) Az **Lk-T/...-K** jelű építési övezet közmű létesítmények elhelyezését szolgálja. Az övezet területe és a közműépítmény telke a rendeltetéshez szükséges méretben alakítható ki, igény esetén megnövelhető a szabályozási terv módosítása nélkül.

b) Az **Lk-T/...-Kt** jelű övezet a kisvárosias telepszerű lakótelep közterülete, amely

- ba) az épületek és építmények megközelítését szolgáló utak, járdák,
- bb) az úszótelkeken álló épületek rendeltetéséhez szükséges parkolók,
- bc) a lakótelepen élők számára szolgáló közterületek és
- bd) az itt élők ellátását kisegítő, közterületen elhelyezhető építmények – pl. pavilonok, hulladékgyűjtők építményei, kerti építmények, stb. – elhelyezésére szolgál,
- be) övezetben a meglévő, kialakult zöldfelületi arány nem csökkenthető.

X. Fejezet

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

40. Általános előírások

40. § (1) Az **Lke-1** jelű építési övezetek területei a jellemzően 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(3) A kertvárosi lakóterületen új, nem lakófunkciójú önálló épület csak a KÖu övezetű útvonalak mentén és abban az esetben létesíthető, ha ezt az övezeti előírások lehetővé teszik, kivéve a területen megengedett melléképületeket.

(4) Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szintterületének a 20 %-ig – kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembe vételével, ha

- a) a rendeltetésszerű használata során adódó szállítás és rakodás sem a határos közút, illetve járda forgalmát tartósan nem akadályozza,
- b) sem a lakóépület udvarának, ill. a szomszédos ingatlanoknak a lakófunkcióval összefüggő használatát nem korlátozza és
- c) a lakótelken belül biztosítható a szükséges parkolóhely.

(5) Új épület oldalhatáron álló hossza legfeljebb 25 m lehet.

(6) A telkeken minden megkezdett 800 m² telekméret után legfeljebb egy lakás helyezhető el, a lakásszám azonban a 2 db-ot nem haladhatja meg. Ez a rendelkezés a sorházas és csoportházas építési övezetekre nem vonatkozik.

(7) Minden 100 m² nettó szintterületet elérő új önálló rendeltetési egység után a gépjármű elhelyezési kötelezettségnek építményben kell eleget tenni a létrehozott rendeltetési egység épületével egy tömegben (részben vagy egészben zárt módon), vagy terepszint alatt.

(8) Új épület építése esetén a lakások és az azt kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú helyiségek kizárólag egy épülettömegben helyezhetők el, kivéve saroktelek esetén. Önálló személygépjármű-tároló csak a (7) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetben és meglévő épület esetén építhető.

(9) A **Lke-1** jelű építési övezetek építési telkein a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyek számának legfeljebb kétszerese helyezhető el.

41. § (1) Ha a kialakult (részben vagy egészben már beépített) telektömbben található telek területe – kivéve a lakóparkos építési övezeteket - az övezetben megengedett legkisebb telekméret kétszeresét eléri, akkor a telek beépíthetőségének számításánál

- a) a kétszeres és háromszoros telekméret közötti rész csak 50 %-ban,
 - b) a háromszoros telekméret feletti rész nem
- vehető figyelembe.

(2) Meglévő épület bővítése esetén a lakás(ok) egy épülettömegben helyezhetők el, a kiszolgáló, kiegészítő funkciójú helyiségek - ide értve a gépjárműtárolót is – különállóan is létesíthetők.

(3) Meglévő lakóépület földszintjén vagy alagsorában létesített gépjárműtároló rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a telken belül a lakásszámnak és a rendeltetési mód változásának megfelelő mennyiségű gépjármű elhelyezése biztosított.

(4) A kialakult (**K** jelű) beépítési módú építési övezetekre vonatkozó előírások:

- a) a 16,0 m-nél szélesebb telken szabadonálló beépítési mód szerint is lehet épületet elhelyezni, ennél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód szerint helyezhető el épület a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely amellet a telekhatár mellett van, amely mellett a szomszédos telken legalább 4,0 m, vagy ennél kisebb érték esetén a nagyobb telepítési távolság tartható,
- c) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet,
- d) az új épület vagy épületrész utcai építési vonala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó épülethez kell igazodni, egyéb esetben, és szomszédos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonala a közterületi telekhatártól 3,0-6,0 méterre lehet, kivéve a tömegközlekedést lebonyolító közterület mentén, ahol az előkert mélysége legalább 5,0 m.
- e) az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,5 m, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m. Az oldalhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t,
- f) a hátsókert mérete 30 m-nél kisebb telekmélység esetén 3 méter, ennél nagyobb telekmélység esetén 6,0 m,
- g) az övezetben megengedett melléképületeket a főrendeltetésű épülethez csatlakozva vagy a hátsókertben a beépíthető telekhatár mellett kell elhelyezni csoportos formában.

(5) A **Lke** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

XI. Fejezet

Településközpont terület (Vt)

41. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)

42. § (1) A **Vt-H** jelű építési övezetek Csepel belvárosában lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.

(3) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem létesíthető.

(4) A **Vt** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

XII. Fejezet

Intézményterület (Vi)

42. Az intézményterületre vonatkozó általános rendelkezések

43. § (1) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el. Az intézményterületen zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás kialakítható, más lakás csak abban az esetben, ha az övezeti előírások ezt lehetővé teszik.

(3) A Vi jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

43. Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű intézményi terület (Vi-1)

44. § (1) A Vi-1 jelű építési övezetekbe a jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások alapján a területen kivételesen töltőállomás és autósó is létesíthető.

44. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

45. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) A Vi-2/...-Kt jelű övezet az intézményi területen belüli közterület övezete, amely

- a) a terület környezetében élők számára szolgáló közterületek és
- b) az itt élők ellátását segítő, közterületen elhelyezhető építmények – pl. pavilonok, kerti építmények, stb. - elhelyezésére szolgál.

45. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

46. § (1) A Vi-3 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények biztosítanak helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete az 2000 m²-t nem haladhatja meg.

(4) A Vi-3/...-Kt jelű övezet az intézményi területen belüli közterület övezete, amely

- a) a terület környezetében élők számára szolgáló közterületek és
- b) az itt élők ellátását segítő, közterületen elhelyezhető építmények – pl. pavilonok, kerti építmények, stb. - elhelyezésére szolgál.

(5) A **Vi-3/...-K** jelű építési övezet közmű létesítmények elhelyezését szolgálja. Az övezet területe és a közműépítmény telke a rendeltetéshez szükséges méretben alakítható ki, igény esetén megnövelhető a szabályozási terv módosítása nélkül.

XIII. Fejezet

Gazdasági területek (Gksz és Gip)

46. A kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai

47. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen önálló lakóépület, szálláshelyszolgáltató és munkásszálló rendeltetés nem létesíthető.

(2) A **Gksz-1** és **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) Ahol a terület lakóterülettel határos, vagy attól csak lakóutca választja el, ott a területen létesíthető üzemi funkció új gazdasági bejárata, és új teherforgalmú kapu a lakóterület felől nem nyitható.

(4) Eltérő rendelkezés hiányában az egyes telkeken 1000 m²-ként legfeljebb egy épület létesíthető szabadonálló beépítési móddal.

(5) 1 ha telekméret felett a hátsó és az egyik oldalsó telekhatár mentén 10 m széles zöldsávot kell biztosítani, amelyből legalább 3 m szélességben háromszintes növényállományúnak kell lenni.

(6) Az építési övezetekben nem végezhető olyan tevékenység, amely során keletkező veszélyes hulladék szakszerű gyűjtése, kezelése, ártalmatlanítása nem megoldott.

(7) A **Gksz** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

47. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)

48. § (1) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- b) iroda,
- c) szórakozás, szabadidő eltöltés,
- d) üzemanyagtöltő állomás,
- e) városüzemeltetési rendeltetés,
- f) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

48. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

49. § (1) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelés,

- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- f) iroda,
- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- h) üzemanyagtöltő állomás,
- i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(2) Az övezetekben szabadtéri tárolás - a késztermék rendezett, értékesítési célú kiállítását kivéve – az utcai telekhatár 50 m széles sávjában nem megengedett, kivéve, ha az utcai telekhatártól városképileg (térfallal, növényzettel) elzárt területen történik.

(3) A **Gksz-2** jelű építési övezetekben az épületnek nem minősülő építmények magassága túllépheti az 1. mellékletben meghatározott határértéket, ha az eltérő magasság az alkalmazott technológia miatt szükséges, az ingatlan legalább 5000 m² területű és az egyik telekhatár hossza legalább 50 m.

49. Ipari terület – Energiatermelés területe (Gip-E)

50. § (1) A **Gip-E** építési övezet a környezetre jelentős hatást gyakorló, nagyjelentőségű energiatermelő létesítményeinek (erőművek, fűtőművek) elhelyezését biztosítja.

(2) Az övezetben lakás, szálláshelyszolgáltató és munkásszálló rendeltetés nem létesíthető.

XIV. Fejezet

Különleges terület

50. Különleges, nagykiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)

51. § (1) A **K-Log** építési övezetbe a közúti és vasúti áruszállítás infrastruktúrájával rendelkező, elsődlegesen nagy rakodó vagy raktár területek elhelyezésére szolgáló, speciális gazdasági jellegű területek tartoznak.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) raktározás, logisztika,
- b) környezetbarát termelés,
- c) kutatás-fejlesztés,
- d) iroda és
- e) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás.

(3) Az építési övezetekben szálláshelyszolgáltató és munkásszálló rendeltetés nem létesíthető.

(4) A **K-Log** jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A területen minden teleknek önálló közterületi vagy közhasználat számára megnyitott magánúttal való kapcsolatának kell lenni, nyeles telek nem létesíthető.

(6) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége nem teszi lehetővé a telken belüli parkolás megoldását, a telek 300 m-es körzetében erre a célra önálló területet kell biztosítani.

(7) Az építési övezetek területén 10.000 m² telekméretnél nagyobb méretű telkek esetén a hátsó és az egyik oldalsó telekhatár mentén 10 m széles zöldsávot kell biztosítani, amelyből legalább 3 m szélességben háromszintes növényállományúnak kell lenni.

(8) A **K-Log** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

51. Különleges, nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

52. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) szálláshely-szolgáltató építmények, ideértve az idősek otthonát is,
- d) oktatási és egészségügyi épületek,
- e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- f) főépületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
- g) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) Az RSD és a Duna menti nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely

- a) nem veszélyezteti a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,
- b) nem befolyásolja negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
- c) nem jelent többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
- d) nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
- e) nem jelent jelentős forgalmi többletterhelést a területre nézve.

(3) A **K-Rek** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

52 Különleges szennyvízkezelés területe (K-Sz)

53. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések:

- a) a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák,
- b) a szennyvizek kezelőtelepre juttatását biztosító szivattyútelepek,
- c) a fő rendeltetéshez kapcsolódó vagy azt kiszolgáló egyéb építmények.

(2) Olyan szennyvíztisztítási technológia helyezhető el a területen, amelynek környezetet határérték felett terhelő hatása a telep telekhatárán nem lép túl, a szomszédos területhasználatot nem korlátozza és ezt környezeti hatásvizsgálat igazolja.

(3) A **K-Sz** jelű építési övezet határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

53. Különleges közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

54. § (1) A területbe a gyorsvasút (HÉV) végállomás és járműtelep, valamint a tervezett autóbusszpályaudvar létesítésére kijelölt területek építési övezetei tartoznak.

(2) A terület építési övezetein elhelyezhető rendeltetések:

- a) a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvara és végállomása, fontosabb állomásai,
- b) parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak),
- c) az utazóközönség ellátását, kiszolgálását biztosító létesítmények,
- d) a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (HÉV-járműtelep, autóbusszgarázsok),
- e) mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek és
- f) a fő rendeltetéshez kapcsolódó vagy azt kiszolgáló egyéb építmények.

(3) A **K-Közl** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

54. Különleges kikötő területe (K-Kik)

55. § (1) A Csepeli Szabadkikötő környezetében, a hajózáshoz szorosan kötődő áruszállítás és raktározási funkciók, valamint ehhez kapcsolódó létesítmények területe.

(2) A terület építési övezetein elhelyezhető rendeltetések:

- a) raktározás, logisztika,
- b) hajókkal kapcsolatos gyártás, termelés, tárolás, javítás, üzemeltetés, kereskedelem,
- c) a kikötő és vámszabadterület üzemeltetés,
- d) környezetbarát termelés és
- e) iroda.

(3) Az építési övezetekben szálláshelyszolgáltató és munkásszálló rendeltetés nem létesíthető.

(4) A **K-Kik** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

55. Különleges temető terület (K-T)

56. § (1) A terület a temetkezés célját szolgálja.

(2) A Csepeli Temető területén elhelyezhetők:

- a) egyházi és kegyeleti épületek,
- b) a temetkezés egyéb (fenntartási, kiszolgálási) építményei,
- c) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges épületek,
- d) a fenntartás, a kiszolgálás egyéb építmények,
- e) a Plútó utca mentén: porta, szociális helyiségek, virág és a kegyetárgy értékesítés céljára szolgáló helyiségeket tartalmazó épület(ek),
- f) a ravatalozó épület, a jelölt helyen belül, felújítható bővíthető, újraépíthető,
- g) a Lélekharang számára önálló építmény is létesíthető,
- h) a temetőgondnok számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
- i) a funkciót kiszolgáló egyéb építmények.

(3) A kegyeleti funkciót zavaró építmény és krematórium nem helyezhető el.

- (4) A 2. mellékleten kijelölt építési helyen az épületmagasság
- a) kerítésen belül: legfeljebb 3,5 m,
 - b) a Plútó utcai kerítés vonalában, azzal építészeti egységben (kapu, kapuzat): legfeljebb 4,5 méter,
 - c) a ravatalozó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet, melybe nem kell beszámítani a harangtorony magasságát,
 - d) gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) A 2. mellékleten jelölt helyen közhasználat előtt megnyitott parkolókat kell létesíteni az engedélyköteles létesítésekkel egyidejűleg.
- (6) A **K-T** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

XV. Fejezet

Közlekedési területek

56. Általános előírások

57. § (1) A **KÖu-2**, **KÖu-3** és **KÖu-4** övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.

(2) A **KÖu-2**, **KÖu-3** és **KÖu-4** övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A **KÖu-2**, **KÖu-3** és **KÖu-4** övezetekkel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területéről kell biztosítani.

(4) A **KÖu-2**, **KÖu-3** és **KÖu-4** övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(5) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-és bejárat létesíthető.

(6) Az **Lke-1** jelű építési övezetek területén a **KÖu** övezetek mentén telkenként egy darab, személygépkocsi-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.

(7) A **KÖu**, **KÖk** és **Kt** jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

57. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

58. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, közúti-vasúti (villamos) pályák, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén

- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,
- b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként létesíthető.

58. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

59. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok – szállás kivételével – is elhelyezhetők.

(3) Az övezet területén

- a) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
- b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,
- c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként létesíthető.

59. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

60. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

60. Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)

61. § (1) Az övezet a helyi érdekű gyorsvasúti hálózat (HÉV) és Szabadkikötőt kiszolgáló vasút (iparvágány) vonalának, megállóinak és végállomásának, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Helyi érdekű vasúti hálózat Boráros tér-Csepel HÉV vonalának felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0–12,0 méter széles védősáv szükséges.

(3) A gyorsvasút 2. mellékleten ábrázolt tervezett szakaszával érintett II. Rákóczi Ferenc úton a tervezett gyorsvasút vonal helyigényét biztosítani szükséges.

61. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)

62. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A forgalmi jelentőségű kerületi gyűjtőutakat a 2. melléklet tartalmazza.

62. Lakó és kiszolgáló utak területe (Kt-U)

63. § Az övezet a gyűjtő utak közé nem tartozó lakó és kiszolgáló utak, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

63. Közösségi közlekedési végállomásának területe (Kt-Vá)

64. § (1) Az övezet a közösségi közlekedés végállomásainak, ezek épületeinek, műtárgyainak és csapadékvíz elvezető rendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben csak a rendeltetés ellátásához szükséges és az utasok ellátását szolgáló épület létesíthető.

64. Természetközeli sétány területe (Kt-S)

65. § (1) Az övezetbe a gyalogos és kerékpáros közlekedésre szolgáló RSD partszakasz menti, szerkezeti jelentőségű sétány területe tartozik.

(2) A sétányon a gépjárműforgalom nem megengedett.

(3) Az övezet területén:

- a) a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani,
- b) a jelentősebb kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter széles burkolt felületet kell biztosítani - kivéve, ha ez a kialakult állapot miatt már nem lehetséges,
- c) kisebb forgalom esetén a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

(4) A víz partját természetközeli állapotban kell kialakítani és fenntartani.

(5) Az övezet

- a) zöldfelületeit a tájra jellemző, vízközei területeket jelölő növények alkalmazásával kell kialakítani,
- b) területén épület nem helyezhető el.

(6) Az RSD-part egységes településképi arculati érdekében a sétány – legalább városképileg összefüggő szakaszokon - csak közterület-alakítási terv (KAT) szerint alakítható ki.

XVI. Fejezet Zöldterületek

65. Általános rendelkezések

66. § (1) A zöldterületeket közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.

(2) Zöldterületen terepszint alatti beépítés csak felszíni parkoló alatt vagy zöldtetővel, a zöldterületi rendeltetés megmaradásával létesíthető.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m².

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet tartalmazza.

66. Városi park területe (Zvp)

67. § (1) Az övezetbe a 3 hektárnál nagyobb alapterületű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezet pihenő, játszó és sport funkciókat tartalmazó közpark létesítésére szolgál.

(3) A **Zvp** jelű övezetben

- a) vendéglátás épületei,
- b) pihenést, testedzést szolgáló építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) terület fenntartásához szükséges építmények, és
- e) vendéglátás épületében, illetve ahhoz kapcsolódóan nyilvános illemhelyek helyezhetők el.

67. Közparkok területe (Zkp)

68. § (1) Az övezetekbe a jellemzően 1 ha-nál nagyobb alapterületű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) A területen:

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - c) ismeretterjesztés építménye,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - e) nyilvános illemhely,
 - f) terepszint alatti parkolási célú építmény
- helyezhető el.

(3) Az övezet területén kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató),
- b) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszószerkezetek vandalizmus elleni éjszakai védelme)
- c) közcélú létesítmény céljára közhasználat elől elzárt területet határol le.

(4) A területen csak a zöldterület mérete és a létesíthető közcélú létesítmények rendeltetése alapján a 4. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.

(5) A közpark övezetekben közcélú létesítmény a közhasználat elől elzárt terület legfeljebb az egybefüggő közpark területének 20 %-án létesíthető.

68. Közkertek és kondicionáló zöldfelületek területe (Kt-Kk, Kt-Ez)

69. § (1) A **Kt-Kk** övezetekbe a más területfelhasználási egységben meglévő vagy tervezett pihenő, játszó, sport és rekreációs rendeltetésű zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetben

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építmény,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmény és
- e) nyilvános illemhely

helyezhető el.

(3) Új zöldterület csak közterületalakítási terv (KAT) szerint alakítható ki.

(4) A **Kt-Ez** övezetbe a közterületek egyéb közhasználatú vagy közhasználatra nem szánt, többnyire a közlekedési pályák által közre zárt kondicionáló zöldfelületei tartoznak, melyet a közterületre jellemző fásítással kell kialakítani.

(5) Az övezetben közműlétesítmények és – amennyiben egyéb előírások lehetővé teszik – pavilonok és nyilvános illemhelyek létesíthetők.

XVII. Fejezet

Erdőterületek

69. Közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Ek)

70. § (1) Az övezetekbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek tartoznak.

(2) A területen sportolási célra közhasználat elől elzárt terület nem létesíthető.

(3) A területen

- a) a vendéglátó épületek,
- b) a szabadidő eltöltés, a pihenés, a testedzés építményei,
- c) az ismeretterjesztés építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
- f) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei),
- g) közlekedési építmények,
- h) távvezetékek

helyezhetők el.

(4) A területen az épület bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 300 m²-nél.

(5) Az erdőterületen parkolót csak az erdőterületet igénybe vevők számára előírt parkolóférőhely elhelyezése érdekében lehet létesíteni.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet tartalmazza.

70. Védelmi erdőterület (Ev)

71. § (1) Az övezetekbe a szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, jellemzően közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak.

(2) A területen épületet elhelyezni nem lehet, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

(3) A zöldfelület mértékének legalább egyharmad részén örökzöldeket kell telepíteni.

(4) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m², kivéve, ha az erre a célra kijelölt terület ezt a mértéket nem éri el.

XVIII. Fejezet

Mezőgazdasági területek

71. Általános rendelkezések

72. § (1) A mezőgazdasági területen jellemzően a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés építményei helyezhetők el, termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények viszont nem.

(2) Az **Má** és **Mk** jelű övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

72. Általános mezőgazdasági terület (Má)

73. § (1) Az övezetbe az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett, átmeneti mezőgazdasági hasznosítású, nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az övezetben a meglévő telkeket megosztani, azokon új építményt létesíteni nem szabad.

73. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

74. § (1) Az övezetbe a kertes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az **Mk** jelű övezetekben a területhasználat fenntartását szolgáló építmények (szerszámkamra, tároló, tartózkodó helyiség, pince, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, stb.) létesíthetők. Minden övezetben elhelyezhető a helyi önkormányzat szociális ellátást biztosító épülete, sportlétesítmény és a **Köu-3** jelű közlekedési területek mentén fekvő földrészleteken legfeljebb 500 m² beépített területű kiskereskedelmi létesítmény.

(3) Az épületek elhelyezésénél a szabadon álló beépítési módú lakóterületre vonatkozó általános szabályokat – elő-, oldal- és hátsókert – kell alkalmazni.

(4) Oldalhatáron álló beépítés a 14 m-nél keskenyebb telkeken létesíthető, de a 8,0 m-nél keskenyebb telkeken megengedett közös gazdasági épület létesítése a telekhatáron, az ikres beépítésre vonatkozó feltételekkel.

(5) Az egyes épületek gerincmagassága nem lehet több az épülethez csatlakozó terepszinttől mérve 8,0 m-nél. Az oldalhatáron álló párkánymagasság sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(6) Az **Mk** övezetekben a tartózkodó hely és egyéb, szociális helyiséget igénylő létesítmény létesítésének feltétele a részleges közművesítés megléte zárt szennyvíztárolóval. Lakás rendeltetésű épület csak az övezeti előírásoknak megfelelő méretű telken a közüzemi vízellátás és a közüzemű szennyvízelvezetés megléte esetén építhető.

XIX. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

74. Általános rendelkezések

75. § (1) A területen építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint a vízgazdálkodási terület karbantartását, üzemeltetését, árvízi védekezést szolgáló építmények, a vonalas közmű-, valamint a vízi közlekedést szolgáló létesítmények kivételével nem lehet, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

75. Állóvizek és folyóvizek medre és partja (Vá, Vf)

76. § (1) A Vá övezetbe a Ráckevei-(Soroksári-)Duna és a Kavicsostó medrei és parti sávjai tartoznak az alábbi előírásokkal:

- a) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
 - b) Az RSD meder területének jogi rendezésekor a meder telekhatárát (partvonalát) a vízmeder menti parti rézsű jellemző felső élétől legalább 1 m-re kell meghatározni az irányadó szabályozási vonal geodéziai felméréssel való pontosításával.
 - c) A meder mentén – a szabályzási terv szerint - minimum 6 m, ill. ahol lehetséges min. 10 m széles közterület vagy közterületi utat kell létesíteni.
 - d) Ahol a szabályozási terv a meder mentén közterületi út létesítését nem irányozza elő, ott a part menti 6 m-es, a Kavicsostónál 3 m-es fenntartási sávra a KDV VIZIG szolgalmi jogát be kell jegyezni.
 - e) A parti sávban stég csak sporthajók indítására, kikötésére, valamint a vízparti létesítményekhez kapcsolódó közösségi stég céljára szolgálóan létesíthető. Új stég legfeljebb 10 m mélyen nyúlhat bele a vízfelületbe a part felső élétől számítva. Az egyes stégek között min. 10 m távolságot szükséges tartani. A létesítendő stégek – a tartószerkezetüket kivéve – csak fából létesülhetnek, felépítmény nélkül.
 - f) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
 - g) A meder talajával közvetlen kapcsolatban nem álló, rögzített, kikötött vagy lehorgonyzott úszóművek (úszóstég, uszály, stb.) közül csak közműellátást és parkolóhely biztosítását nem igénylő létesíthető.
 - h) A nádas partokat más parthasználat (horgászpárt, sporthajó kikötő, stég, úszómű kikötése, stb.) számára megszüntetni, átalakítani csak a legszükségesebb mértékig lehet.
 - i) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.
- (2) A Vf övezet a Nemzetközi Szabadkikötő öblözetének területe, ahol a meder és partkialakítás a rendeltetéshez szükséges módon építhető ki az alábbi előírásokkal:
- a) Az övezetben a rendeltetéshez szükséges technológiai építmények magassága meghaladhatja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értéket.
 - b) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

XX. Fejezet

Természetközeli területek

76. Természetközeli terület (Tk)

77. § (1) Az övezetbe tartozik a Kis-Duna öböl kerületi jelentőségű ökológiai társulásának területe.

(2) A területen nem lehet olyan létesítményt elhelyezni és üzemeltetni, amely a táj jellegét, vadon élő növény- és állatvilágát, illetve a Kis-Duna vízminőségét veszélyezteti.

(3) A területen belül gépjármű forgalom nem engedélyezhető, gépjármű parkoló nem létesíthető.

(4) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

XXI. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

77. Különleges kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű egyéb zöldterület (Kb-Ez)

78. § (1) A **Kb-Ez** övezetekbe a közhasználatra nem szánt, kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból funkcionális zöldterületként nem, vagy kevésbé használhatók.

(2) Közműlétesítményeken kívül az övezetben más építmény nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ

Az egyes városrendezési körzetekre vonatkozó sajátos előírások

78. Belváros (B)

79. § (1) Az előírások hatálya a Budafoki út – Ady Endre út – Táncsics Mihály utca – Szent István út – II. Rákóczi Ferenc út – Posztógyár utca – Mansfeld Péter utca – Karácsony Sándor utca – Teller Ede út által határolt területre terjed ki.

(2) A terület építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 1. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) Az **Ln-T/B-1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+3-4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(4) Az **Ln-T/B-2** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadószint+10 lakószintes épületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az **Ln-T/B-SZ** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol

- a) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t,
- b) melléképület nem létesíthető.

(6) Az **Ln-T/B-I** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) új lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősek otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(7) Az **Ln-T/B-KSZ** – telkes, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátási létesítmény elhelyezésére szolgáló építési övezet.

80. § (1) Az **Lke-1/B-K** jelű kertvárosias lakóterület építési övezet a korábbi Csepel Művek un. külső lakótelepe számára kijelölt, amely fővárosi helyi területi védelem alatt áll. Az övezetben a meglévő védett épületeken végezhető építési tevékenységet (bontás, felújítás, átalakítás, bővítés, stb.) a fővárosi és kerületi településképvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(2) A **Vt-H/B** jelű építési övezet a Szent Imre téri műemlék templom kialakult beépítésű telkének építési övezete.

(3) A **Vt-H/B-1** jelű építési övezet a kiemelt jelentőségű helyi központ jelentős változással érintett része, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető,
- b) a teljes tömb területe építési hely, ezen belül épület zárt sorú jelleggel létesíthető, térfalképzéssel a Kossuth Lajos utca felé,
- c) a földszinten lakórendeltetés nem létesíthető.

(4) A **Vt-H/B-2** jelű építési övezet részben jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű, vegyes rendeltetésű intézményi terület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető,
- b) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg a legnagyobb épületmagasság értékét.

(5) A **Vt-H/B-3** jelű építési övezet részben jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményi terület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető,
- b) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg a legnagyobb épületmagasság értékét.

(6) A **Vt-H/B-Fk** övezet fásított köztér számára kijelölt terület, ahol

- a) a meglévő pavilonok a köztér kialakítása érdekében bontandók,
- b) a teljes köztér szint alatt mélygarázs céljára beépíthető.

(7) A **Vt-H/B-Vá** jelű építési övezet a Vermes Miklós utca déli oldalán a helyközi és távolsági autóbuszok végállomására szolgál, ahol a terület rendeltetéséhez szükséges és az utasok ellátásával összefüggő rendeltetésű építmények létesíthetők.

(8) A **Vi-1/B-Vá** jelű építési övezet a Vermes Miklós utca északi, illetve az Ady Endre út déli oldalán a helyi közösségi közlekedést kiszolgáló autóbuszok végállomására szolgál, ahol a terület rendeltetésével és az utasok ellátásával összefüggő rendeltetésű építmények létesíthetők.

(9) A **Vi-1/B-Vá** és a **Vt-H/B-Vá** jelű építési övezetek területe és a Vermes Miklós utca alatt összefüggő közhasználatú mélygarázs létesíthető.

(10) A **Vi-1/B-Vá** jelű építési övezetben a telek zöldfelületi arányába beszámítható az élő növényekből összeállított, eredeti altalajjal kapcsolatban álló, masszív hordozó szerkezeten nyugvó, öntöző rendszerrel ellátott zöldfal felületének 75 %-a.

(11) A **Vi-1/B-1** és **Vi-1/B-2** jelű építési övezet részben jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű, jellemzően lakórendeltetésű intézményi terület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető,
- b) a II. Rákóczi Ferenc u. mentén utcavonalon álló beépítés létesíthető, legalább 3 m széles árkáddal a gyalogosforgalom részére,
- c) a Teller Ede út mellett legalább 10 m széles előkert biztosítandó,
- d) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg a legnagyobb épületmagasság értékét.

81. § (1) A Vi-2/B-1 és Vi-2/B-2 jelű építési övezetek intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek építési övezetei, ahol

- a) lakásrendeltetés nem létesíthető,
- b) az övezetben jelentős alapterületű kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátási célú létesítmények is elhelyezhetők,
- c) az övezet telkeinek nem beépített része nem keríthető le, kivéve a létesítmény kiszolgálását biztosító gazdasági udvar területét.

(2) A Vi-2/B-3 és a Vi-2/B-4 jelű építési övezet jelentős változással érintett, jellemzően vegyes (lakó-intézményi) beépítésű intézményi terület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető,
- b) a földszint utcai részén lakórendeltetés a Teller Ede út és a II. Rákóczi Ferenc út mentén nem létesíthető,
- c)² amennyiben a teljes utcai telekhatár nem épül be,
 - ca) az épületet 20 m telekszélesség alatt az egyik telekhatáron kell elhelyezni, és a másik telekhatár mellett legalább 6 m széles épületköz létesítendő,
 - cb) az épület 20 m telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó méretű telken mindkét oldalhatár mellett legalább 6,0 m beépítetlen sáv elhagyásával is elhelyezhető,
- d) az övezetben melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges gépjárműtárolót.

(3) Az Vi-2/B-Fk jelű fásított köztér övezetben a teljes köztér alatt szint alatti parkoló létesíthető, a felszínen csak a szint alatti parkoló felszíni létesítményei helyezhetők el. A területen köztér alakítandó ki.

(4) A Zkp/B jelű övezetű Szent Imre tér a meglévő karakterében megőrzendő közpark.

79. Csillagtelep és környéke (Cs)

82. § (1) Az előírások hatálya a Völgy utca – Festő utca – Erdősor utca – Szabadság utca – Plútó utca – Csepeli temető déli határa – II. Rákóczi Ferenc út – 201737/2 hrsz-ú telek dél-keleti határa által határolt területre terjed ki.

(2) A terület építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeit az 1. melléklet 2. pont alpontjai tartalmazzák.

(3) Az Ln-3/Cs-SZ jelű építési övezet a nagyvárosias lakóterület többszintes, szabadonálló beépítésű, kialakult lakóterülete, ahol az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t.

(4) Az Ln-T/Cs-SZ1 jelű építési övezet a teletszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az Ln-T/Cs-SZ2 jelű építési övezet a teletszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadósint+10 lakószintes épületekkel beépült úszótelkes területe.

(6) Az Ln-T/Cs-ISZ jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

² A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

- a) új lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(7) Az **Ln-T/Cs-KSZ1** jelű építési övezet úszótelkes, az **Ln-T/Cs-KSZ2** jelű építési övezet telkes, kereskedelmi-szolgáltató vagy egyéb közhasználatú létesítmény elhelyezésére szolgáló terület, ahol

- a) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- b) lakás nem létesíthető.

(8) A **Zkp/Cs** jelű övezetbe a lakótelepek közparkjai tartoznak.

(9) A **Zkp/Cs-1** jelű övezetbe a lakóterületek közkert használatú zöldfelületei tartoznak.

(10) A **Zkp/Cs-2** jelű övezetben új beépítés nem létesíthető, a terület zöldfelületi kialakítását a távlati területfejlesztési cél figyelembe vételével kell megoldani olyan módon, hogy a temető kerítése mentén vizuális zöldfelületi lehatárolás alakuljon ki.

83. § (1) Az **Lk-2/Cs-SZ** jelű építési övezet a kisvárosias lakóterület többszintes, szabadonálló beépítésű, kialakult lakóterülete, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t,
- b) az övezetben önálló személygépjárműtároló az övezeti határértékek keretei között csak abban az esetben létesíthetők, ha a már meglévő épületben ez korábban nem létesült.

(2) Az **Lk-T/Cs-SZ** jelű építési övezet a nagyvárosias lakóterület többszintes, szabadonálló beépítésű, kialakult lakóterülete, ahol az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t.

(3) **Lk-T/Cs-SZ1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+3 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(4) Az **Lk-T/Cs-ISZ** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) új lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(5) Az **Lk-T/Cs-KSZ1** jelű építési övezet a lakótelep ellátását szolgáló úszótelkes, kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátási rendeltetések és egyéb közhasználatú létesítmény elhelyezésére szolgál, ahol

- a) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- b) lakás nem létesíthető.

(6) A **Lke-1/Cs-O** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, oldalhatáron álló beépítésű lakóterület, ahol az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) az előkert a meglévő szomszédos beépítéshez illeszkedően 0 m (utcavonalon álló beépítés), vagy 3,0-5,0 m közötti,
- b) az oldalkert 4,0 m,
- c) a hátsókert 3 m.

(7) A **Lke-1/Cs-Ikr** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, ikres beépítésű lakóterület, ahol az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni

- a) az előkert min. 5,0 m, kivéve, ha a meglévő ikresen csatlakozó beépítés előkertje ennél kisebb,
- b) az oldalkert min. 3,0 m,
- c) a hátsókert 3 m,
- d) a kertvárosias lakóterületen létesíthető melléképületek a hátsókertben ikresen vagy a főrendeltetésű épülethez csatlakoztatva létesíthetők a beépített telekhatáron.

84. § (1) A Vi-1/Cs-Z jelű, jelentős változással érintett intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezete, ahol

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő telek építhető be,
- b) lakásrendeltetés a II. Rákóczi Ferenc út mentén csak a környezetvédelmi előírások való megfelelés esetén létesíthető,
- c) a II Rákóczi F. utca mentén min. 5,0 m előkertet kell tartani,
- d) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- e) az övezetben melléképület új beépítés esetén nem létesíthető, meglévő beépítéshez gépkocsitároló akkor létesíthető, ha a rendeltetési szerinti igényhez 10 évnél korábban nem készült.

(2) A Vi-1/Cs-SZ jelű, jelentős változással érintett intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület szabadon állóan beépített építési övezete, ahol

- a) lakás nem létesíthető,
- b) az övezetben töltőállomás és autómosó is elhelyezhető,
- c) az intézményi területen megengedett egyéb rendeltetések közül csak olyan létesíthető, amely a II. Rákóczi Ferenc út és HÉV járműtelep környezeti hatásaira nem érzékeny,
- d) az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - da) előkert: min. 5 m,
 - db) oldalkert: 5,25 m,
 - dc) hátsó kert: 0 m.

(3) A Vi-2/Cs-SZ1 jelű, jelentős változással érintett intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület építési övezete, ahol

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő telek építhető be,
- b) lakásrendeltetés a II. Rákóczi Ferenc út mentén csak a környezetvédelmi előírások való megfelelés esetén létesíthető,
- c) a II Rákóczi Ferenc út mentén min. 5,0 m előkertet kell tartani,
- d) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 1000 m²-t,
- e) Az övezetben melléképület új beépítés esetén nem létesíthető, meglévő beépítéshez gépkocsitároló akkor létesíthető, ha a rendeltetés szerinti igényhez 10 évnél korábban nem készült.

(4) A Vi-2/Cs-SZ2 jelű, telkes intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló terület építési övezete. Az övezet rendeltetésének megfelelő épületben telkenként egy szolgálati lakás létesíthető.

(5) Vi-2/Cs-Kk jelű építési övezet a lakótelepi terület II. Rákóczi Ferenc út mentén lévő része, amely jellemzően köztertként funkcionál, de a területen a helyi lakosság ellátását szolgáló létesítmények is elhelyezhetők.

(6) A Vi-3/Cs-SZ és a Vi-3/Cs-SZ1 jelű építési övezetek a telkes intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgáló terület övezete. Az övezet rendeltetésének megfelelő épületben telkenként egy szolgálati lakás létesíthető.

80. Erdőalja (E)

85. § (1) Az előírások hatálya a Szent István út – Erdőalja út – Völgy utca – 201737/2 hrsz-ú telek dél-keleti határa – II. Rákóczi Ferenc út által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 3. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) Az **Ln-T/E-SZ1** jelű építési övezet a teletszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+2-4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(4) Az **Ln-T/E-SZ2** jelű építési övezet a teletszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadósint + 10 lakószintes épületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az **Ln-T/E-SZ** jelű építési övezet a teletszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t,
- b) kialakult beépítés esetén a telken személygépjármű-tároló létesíthető a legalább 10 éve létesült épületek rendeltetéséhez szükséges mértékben az építési határértékek keretei között,
- c) az övezeti és egyéb építési előírásoknak nem megfeleltethető meglévő beépítés felújítható, korszerűsíthető, de nem bővíthető, átépülése csak az övezeti előírások keretei között történhet.

(6) Az **Ln-T/E-ISZ** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) új lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

86 § (1) A **Vi-2/E-KSZ** jelű építési övezet az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen kialakult úszótelkes beépítésű, a lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- b) lakás nem létesíthető.

(2) A **Vi-2/E-K** jelű építési övezet a Csepeli víztorony építési övezete, ahol bármely építés vagy területhasználat a víztorony rendeltetés elsődleges biztosításával történhet.

(3) A **K-Rek/E-SP** jelű építési övezet a Csepel Sport Club sporttelep építési övezete, ahol

- a) sportcélú használattal összefüggő rendeltetések létesíthetők,
- b) a telekhatárok mentén és a nem sportpályaként használt zöldfelületeken nagy lombkoronájú fasorokat kell telepíteni.

(4) A **K-Közl/E-J** jelű, különleges, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete a gyorsvasút (HÉV) megállójának, járműtelepének és egyéb közlekedéshez kapcsolódó rendeltetések – buszvégállomás, P+R parkoló, parkolólemez, az utazó közönség ellátását szolgáló vendéglátás és kereskedelem - céljára szolgál, ahol

- a) a jelentős mértékű burkolt felületek felporzásának mérséklésére a telekhatárok mentén nagy lombkoronájú fasorokat,
- b) az egyéb zöldfelületeken háromszintes növényzetet kell telepíteni.

81. Erdősor (Es)

87. § (1) Az előírások hatálya a Szentmiklósi út – Tihanyi utca – déli kerülethatár – 4076. utca – Plútó utca – Szabadság utca – Erdősor utca – Festő utca által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 4. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) Az **Ln-T/Es-SZ1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(4) Az **Ln-T/Es-SZ2** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol lakóépület elhelyezése megengedett.

(5) Az **Ln-T/Es-SZ** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t,
- b) kialakult beépítés esetén a telken személygépjármű-tároló létesíthető a legalább 10 éve létesült épületek rendeltetéséhez szükséges mértékben az építési határértékek keretei között.

(6) Az **Ln-T/Es-ISZ** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol idősok otthonául szolgáló intézmény is elhelyezhető.

(7) Az **Ln-T/Es-KSZ1** jelű építési övezet úszótelkes, az **Ln-T/Es-KSZ2** jelű építési övezet telkes, kereskedelmi-szolgáltató vagy egyéb közhasználatú létesítmény elhelyezésére szolgáló terület, ahol

- a) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- b) lakás nem létesíthető.

(8) Az **Ln-T/Es-G1** jelű építési övezet a lakótelep lakásaihoz szükséges gépjárműtárolók úszótelkes területe.

(9) Az **Ln-T/Es-G2** jelű építési övezet a lakótelep lakásaihoz szükséges csoportos gépjárműtárolók (dombgarázsok) számára szolgáló terület.

(10) Az **Lk-T/Es-SZ** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+2-3 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe, amely sajáttelkes lakóterületté alakítható és beépíthető az **Lk-T/Es-Kt** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékek keretei között.

88. § (1) Az **Lke-1/Es-Sp** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterületen kialakítandó sportcélú felhasználásra előirányzott terület, ahol

- a) kizárólag sport és szabadidős, valamint az ezt használókat kiszolgáló rendeltetésű építmények és egy szolgálati lakás helyezhető el,
- b) a telephely zöldfelületi arányába beszámítható a nem vízzáró burkolatú sportpályák területe is.

(2) Az **Lke-1/Es-K** jelű építési övezetek a kertvárosias lakóterület kialakult vegyes beépítési módú területe.

(3) A **Lke-1/Es-Ikr** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, ikres beépítésű lakóterület, ahol

- a) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni
 - aa) Az előkert mérete 0 méter, de az új épület vagy épületrész homlokfala (építési vonala) az ikresen csatlakozó épülethez igazodjon, ennek hiányában az utcavonaltól legalább 5,0 m-re telepíthető,

- ab) az oldalkert min. 3,0 m,
- ac) a hátsókert 0 m,
- b) az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az ikresen csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja,
- c) a kertvárosias lakóterületen létesíthető melléképületek a hátsókertben ikresen vagy a főrendeltetésű épülethez csatlakoztatva létesíthetők a beépített telekhatáron.

82. Gyártelep (Gy)

89. § (1) Az előírások hatálya a Budafoki út – Teller Ede út – Karácsony Sándor utca – Mansfeld Péter utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Vas Gereben utca – Salak út – Rózsa utca - a Duna mentén a DÉSZ területi hatálya alá eső területek által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 5. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) A **Lke-1/Gy-K** jelű kertvárosias lakóterület építési övezet a korábbi Csepel Művek ún. belső lakótelepe számára kijelölt, amely fővárosi helyi területi védelem alatt áll. Az övezetben a meglévő védett épületeken végezhető építési tevékenységet (bontás, felújítás, átalakítás, bővítés, stb.) a fővárosi és kerületi településképvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(4) A **Vi-2/Gy-SZ1** jelű, jelentős változással érintett, nagytelkes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület, ahol

- a) még a meglévő, környezetbarát gazdasági rendeltetés a jellemző,
- b) a meglévő telephelyeken létesíthető olyan környezetbarát rendeltetés céljára szolgáló építmény, amelynek hatása az intézményterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem haladja meg.

(5) A **Vi-2/Gy-SZ2** jelű, jelentős változással érintett, jellemzően szabadonálló beépítésű, intézményterületen a meglévő lakó- és környezetbarát termelési gazdasági rendeltetés a jellemző. Az övezetben

- a) új lakóépület csak a Vas Gereben utca mellett létesíthető,
- b) a fővárosi helyi védelem alatt álló épületeken építési tevékenység (bontás, felújítás, átalakítás, bővítés, stb.) a fővárosi és kerületi településképvédelmi jogszabályok szerint végezhető,
- c) új termelési célú gazdasági épület nem létesíthető.

(6) A **Vi-2/Gy-Sz** jelű építési övezet szabadonálló beépítési módú intézmények elhelyezésére szolgál.

90. § (1) A **Gksz-1/Gy-1** jelű építési övezet jellemzően nagy alapterületű kereskedelmi létesítmény elhelyezésére szolgál.

(2) A **Gksz-1/Gy-2** jelű építési övezet jellemzően töltőállomás elhelyezésére szolgál.

(3) A **Gksz-2/Gy-I1** és a **Gksz-2/Gy-I2** jelű építési övezetek jelentős változással érintett terület építési övezetei, ahol

- a) új lakóépület vagy meglévő lakóépület beépített alapterületet növelő bővítése nem létesíthető,
- b) az övezetben olyan rendeltetésű építmények létesíthetők, amelyek környezeti hatása telken belül marad és a meglévő lakófunkciót nem zavarja.

(4) **Gksz-2/Gy-1** a korábbi Csepel Művek területén lévő telephelyek építési övezete, ahol a már legalább 25%-ban beépített telek esetén az övezetben meghatározott legkisebb telekméret 2000 m² lehet.

(5) **Gksz-2/Gy-K1** – a korábbi Csepel Művek területén lévő kialakult beépítésű telephelyek építési övezete, ahol az alábbi sajátos előírásokat kell alkalmazni:

- a) Az övezetben új – közforgalom elől el nem zárt - magánút
 - aa) legalább 12,0 m szélességgel alakítható ki,
 - ab) mellett utcavonalon álló beépítés is lehet vagy legalább 5,0 m mély előkertet kell biztosítani,
 - ac) utcavonalán álló épület homlokzatát úgy kell kialakítani, mintha az közterület felé nézne,
 - ad) létesítése esetén a szemközti épületek vonatkozásában a telepítési távolságra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni,
 - ae) telke – külön megállapodás alapján, más jogszabályi feltételek fennállása esetén – helyi közúttá minősíthető.
- b) Az övezetben új építés szabadon álló módon lehet, de meglévő épület esetén telket alakítani oldalhatáron álló beépítéssel is lehet, amennyiben a vonatkozó tűzvédelmi előírásoknak megfelel.
- c) Az oldalkert legkisebb mérete legalább az oda néző homlokzat magasságának a fele, a hátsókert legkisebb mérete legalább az oda néző homlokzat magassága, de min. 6,0 m, amennyiben a más jogszabály szerinti telepítési távolságok biztosítottak.
- d) Épület visszabontás esetén a lebontott épület(rész) által elfoglalt telekterület 50%-án épület(rész) visszaépíthető akkor is, ha ez meghaladja az övezetben megengedett legfeljebb 65% beépítettséget, kivéve, ha a telken védett épület(ek) van(nak). Utóbbi esetben a beépítettség legfeljebb a kialakult mértékű lehet.
- e) Az övezetben az épületnek nem minősülő építmények magassága túllépheti az övezeti jel szerinti határértékeket, ha az eltérő magasság technológia tervvel alátámasztott, továbbá az ingatlan legalább 5000 m² és az egyik telekhatárának hossza legalább 50 méter.
- f) A már legalább 25%-ban beépített telek esetén az övezetben meghatározott legkisebb telekméret 2000 m² lehet.

(6) **Gip-E/Gy** – A Csepeli Erőmű építési övezetére vonatkozó előírások:

- a) Az építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
- b) Zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület legalább 1/3-a egybefüggő legyen, és legalább 3/4-e aktív talajkapcsolattal bírjon. E két feltétel térben elkülönítve is teljesíthető.

83. Háros (H)

91. § (1) Az előírások hatálya Szigetszentmiklós-Budapest közigazgatási határ – a Csepeli Vízművek területének keleti határa – a Fácánhegyi utca – a II. Rákóczi Ferenc út – Csepeli út – Plútó utca – a 4076. utca – közigazgatási határ által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 6. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) Az **Ln-T/H-SZ** jelű építési övezet az un. Vízmű-lakótelep lakóépülettel beépített úszótelkes telkeinek övezete, melyet **Ln-T/H-Kt** jelű tömbtelek vesz körül.

(4) **Ln-T/H-KSZ** – A lakótelepi beépítés kereskedelmi-szolgáltató létesítmények céljára kijelölt építési övezete.

(5) A **Lke-1/H-V** jelű, jelentős változással érintett, jellemzően még nem beépített terület építési övezetében a kertvárosias lakóterületen megengedett rendeltetési egységet létesíteni csak a terület belterületbe vonását követően

- a) az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken,
- b) legalább 12 m széles kiépített közterület és teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet,
- c) az a) és b) pont szerinti feltételek hiányában a jelenlegi területhasználat tartható fent, és a területen csak a meglévő területhasználat – jellemzően kertművelés – fenntartását szolgáló építmények (szerszámkamra, tároló, tartózkodó helyiség, pince, stb.) létesíthetők legfeljebb 3% beépítettséggel.

(6) A **Vi-2/H-V** jelű, jelentős változással érintett terület építési övezetében az intézményi területfelhasználásnak megfelelő rendeltetési egységet létesíteni csak a terület belterületbe vonását követően

- a) az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken,
- b) legalább 12 m széles kiépített közterület és teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet,
- c) az a) és b) pont szerinti feltételek hiányában a jelenlegi – jellemzően ipari-gazdasági - területhasználat fenntartható, de új gazdasági, vagy ezt kiszolgáló rendeltetésű építmény a területen nem létesíthető, és az övezetben meglévő kertművelési használatú földrészeket a meglévő területhasználat fenntartását szolgáló építmények (szerszámkamra, tároló, tartózkodó helyiség, pince, stb.) létesíthetők legfeljebb 3% beépítettséggel.

92. § (1) A **Gksz-2/H-1** jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezete.

(2) A **Gksz-2/H-L** jelű, jelentős változással érintett terület építési övezete, ahol

- a) új lakóépület létesítése vagy meglévő lakóépület beépített alapterületet növelő bővítése nem megengedett,
- b) az övezetben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető, ilyen tevékenység nem folytatható.

(3) A **Zkp/H** jelű övezet a Katalin-tó környezetében kialakítandó közpark területére terjed ki:

- a) az övezetben új építés csak a tervezett közparkhoz kapcsolódóan végezhető, kivéve a jelenlegi területhasználat – jellemzően mezőgazdasági kertművelés – célját szolgáló építményeket (szerszámkamra, tároló, tartózkodó helyiség, pince, stb.), amelyek legfeljebb 3% beépítettséggel, 4,5 m épületmagassággal létesíthetők a tervezett területhasználat megvalósulásáig,
- b) a tó körül a felső partéltól számított 3,0 m szélességű parti sávon belül épület és építmény nem helyezhető el, kivéve a legfeljebb 20 nm területű közösségi használatú stéget.

(4) Az **Ek/H** jelű övezetben a közjóléti erdő fenntartásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(5) Az **Mk/H-IF-1** jelű infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület átmeneti kertes mezőgazdasági terület övezete, ahol az infrastruktúra fejlesztés függvényében a Rendelet módosításával jelölhető ki a terv távlatában kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület. Ennek megvalósulásáig az övezetben meglévő földrészeket a 74.§ (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el a legkisebb telekméretet elérő földrészen oly módon, hogy az a tervezett távlati felhasználást ne akadályozza.

(6) Az **Mk/H-IF-2** jelű infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület átmeneti kertes mezőgazdasági terület övezete, ahol az infrastruktúra fejlesztés függvényében a Rendelet módosításával jelölhető ki a terv távlatában beépítésre szánt különleges rekreációs terület a Kavicsos-tó környezetében. Ennek megvalósulásáig az övezetben meglévő földrészleteken a 74.§ (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el a legkisebb telekméretet elérő földrészleten oly módon, hogy az a tervezett távlati felhasználást ne akadályozza.

(7) Az **Mk/H-1 és Mk/H-2** jelű kertes mezőgazdasági övezet távlatban kertvárosias lakóterület céljára előirányzott. Az övezetben meglévő földrészleteken az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő földrészleteken a 74.§ (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el olyan módon, hogy az a tervezett távlati felhasználást ne akadályozza.

(8) A **Vá/H** - A Kavicsostó Csepel közigazgatási területét érintő vízfelületének övezete. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet. Az övezet határa a tópart felső élétől számított 3,0 m, amely a parti sávot is magában foglalja. A parti sávon belül épület és építmény nem helyezhető el, kivéve közterületen vagy közhasználatú területen a legfeljebb 20 m² alapterületű közösségi használatú stéget, magánterületen stég legfeljebb 4 m² alapterülettel létesíthető, egymástól legalább 10 m-re.

84. Kertváros (Kv)

93. § (1) Az előírások hatálya a Vágóhid utca – Kassai köz – Katona József utca – Szatmári utca – Makád utca – Kikötő utca – Széchenyi István utca – 206883 hrsz-ú telek északi határa – keleti kerülethatár (RSD) – Duna dűlő – Határ utca – Kolozsvári utca – Szebeni utca – Szent István út – Tánicsics Mihály utca által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 7. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) Az **Ln-3/Kv-Sz** jelű építési övezet a nagyvárosias lakóterület telkes, jellemzően többszintes beépítéssel, szabadon állóan beépült területe, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

(4) Az **Ln-T/Kv-SZ1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az **Ln-T/Kv-SZ** jelű építési övezet a telepszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető.

(6) Az **Ln-T/Kv-ISZ** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősok otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(7) A **Lke-1/Kv-SZ** jelű kertvárosi lakóterületre vonatkozó előírások:

a) az övezetben a Széchenyi István utca menti telkeknek a legnagyobb beépítettsége – amennyiben az intézményi felhasználás meghaladja a beépített szintterület (szmá) 35%-át - legfeljebb 35% lehet és az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 35%-ig csökkenthető,³

b) a 16 m telekszélességet el nem érő, kialakult építési telkek oldalhatáron állóan is beépíthetők, de ebben az esetben az épületmagasság nem lehet több 5,0 m-nél és az oldalhatáron álló homlokzat magassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(8) A **Lke-1/Kv-Sz1** jelű építési övezetben kialakult, többlakásos lakóépületekkel beépült terület, ahol

a) a sorházas jellegű épületek lakásrendeltetési egységeit bővíteni, a tetőt átépíteni csak egységesen, az egész épületre kiterjedően lehet,

b) az övezetben melléképületként csak személygépjárműtároló építmény létesíthető, lakásonként legfeljebb 24m² beépített alapterülettel, a belső utak és a saját használatú kertrészek határán ikresen elhelyezve.

(9) A **Lke-1/Kv-O** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, oldalhatáron álló beépítési módú lakóterület.

(10) A **Lke-1/Kv-Ikr** jelű építési övezet kialakult kertvárosias, ikres beépítésű lakóterület, ahol

a) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

aa) az előkert mérete 0 méter, de az új épület vagy épületrész homlokfala (építési vonala) az ikresen csatlakozó épülethez igazodjon, ennek hiányában az utcavonaltól legalább 5,0 m-re telepíthető,

ab) az oldalkert min. 3,0 m,

ac) a hátsókert 0 m,

b) az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az ikresen csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja,

c) a kertvárosias lakóterületen létesíthető melléképületek a hátsókertben ikresen vagy a főrendeltetésű épülethez csatlakoztatva létesíthetők a beépített telekhatáron.

(11) A **Lke-1/Kv-K** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület kialakult vegyes beépítési módú területe.

(12) A **Lke-1/Kv-ISZ** jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó stb. - intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lakás nem építhető, kivéve a szolgálati lakást.

94. § (1) A **Vi-2/Kv-D** jelű, RSD menti, jellemzően szabadon álló jellegű intézményterület (Vakvezetőkutya-kiképző Iskola) építési övezete, ahol

a) az előkert legalább 10 m a Dunadűlő út és a közpark irányába is,

b) az építési övezetben – a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetési egységeken túlmenően – idősok otthona céljára szolgáló intézmény is elhelyezhető,

c) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(2) A **Vi-2/Kv-SZ1** jelű építési övezet, a Rákóczi tér szabadon álló beépítésű intézményi területe, ahol

a) a lakosság ellátását szolgáló oktatási-nevelési és egészségügyi, valamint egyéb közhasználatú intézmények és telkenként egy szolgálati lakás létesíthető,

b) az építési övezetben

³ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

- ba) az előkert mérete legalább 5,0 m,
- bc) az oldal és hátsókertek mérete legalább 6,0 m.

(3) A **Vi-2/Kv-SZ2** jelű építési övezet a Rákóczi tér közhasználatú, szabadon álló beépítési jellegű területe, ahol

- a) az alábbi rendeltetésű létesítmények helyezhetők el:
 - aa) sport- és rekreációs célú épületek, építmények,
 - ab) közösségi-művelődési épület,
 - ac) más rendeltetésű épületben az alaprendeltetéshez kapcsolódó vendéglátás,
 - ad) telkenként egy szolgálati lakás,
- b) az építési helyet a szabályozási terv határozza meg,
- c) az építési helyen kívül fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló épület és építmény létesíthető, legfeljebb a megengedett beépítettség mértékéig.

(4) A **Vi-2/Kv-SZ1** és **Vi-2/Kv-SZ2** jelű építési övezetekben az előkertben egy, legfeljebb bruttó 25 m² alapterületű szemét- és/vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető. Háztartási vagy kommunális hulladéktároló az előkertben az utcai kerítéssel egybeépítve létesíthető az alkalmazott szeméttároló (kuka vagy konténer) elhelyezéséhez szükséges mérettel.

(5) A **Vi-3/Kv-SZ1** jelű intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület építési övezete, ahol

- a) oktatási, nevelési, egészségügyi és egyéb közhasználatú létesítmények építhetők,
- b) az övezetben lakásrendeltetés nem létesíthető, kivéve a telkenként egy szolgálati lakást.

(6) A **Vi-3/Kv-SZ2** jelű intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület építési övezete, ahol a közhasználat számára megnyitott telken kizárólag kereskedelmi-szolgáltatási és vendéglátó intézmények létesíthetők.

(7) A **Zkp/Kv-1** jelű övezet az RSD menti közpark része, amelyen belül a **Zkp/Kv-2** jelű övezet közhasználat elől elzárt sportolási célú terület.

85. Királyerdő (Ke)

95. § (1) Az előírások hatálya a Szebeni utca – Kolozsvári utca – Határ utca – Kis-Duna-öböl északi határa – RSD menti kerülethatár – Királyerdő út menti kerülethatár - Tihanyi utca – Szentmiklósi út – Völgy utca – Erdőalja út – Szent István út által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 8. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) A **Lke-1/Ke-...** jelű kertvárosi építési övezetek Völgy utca, Szigetszentmiklósi út, Szent István út és Hollandi út menti telkeinek a legnagyobb beépítettsége – amennyiben a beépített szintterület (szmá) 35%-át meghaladja az intézményi felhasználás - legfeljebb 30% lehet akkor is, ha ez az építési övezetre vonatkozó határértéket meghaladja. Ebben az esetben az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 35%-ig csökkenthető.⁴

(4) A **Lke-1/Ke-SZ** és a **Lke-1/Ke-SZ1** jelű építési övezetekben a 16 m telekszélességet el nem érő, kialakult építési telkek oldalhatáron állóan is beépíthetők. Ebben az esetben azonban az épületmagasság nem lehet több 5,0 m-nél és az oldalhatáron álló homlokzat magassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

⁴ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(5) A **Lke-1/Ke-Sz3** jelű építési övezetben a kertvárosias lakóterületi felhasználásnak nem megfelelő beépítés – szintterület és épületmagasság növelést nem eredményező módon – felújítható, de új építés csak a kertvárosias lakóterületnek megfelelő övezeti jellemzőkkel történhet.

(6) A **Lke-1/Ke-ISZ** jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, egészségügyi, kereskedelmi-szolgáltató. stb. - intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben kizárólag lakó rendeltetésű beépítés esetén a kedvezményes zöldfelületi arány nem alkalmazható.

(7) A **Lke-1/Ke-LP** jelű övezet a lakóparkok építési övezete, ahol a közforgalom elől elzárt magánutakon a megkülönböztetett járművek – mentő, kukásautó, tűzoltóautó – bejutását lehetővé kell tenni.

(8) A **Lke-1/Ke-O** és **Lke-1/Ke-O1** jelű építési övezetek kialakult oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetek.

(9) A **Lke-1/Ke-K** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület kialakultan vegyes beépítési módú területe.

96. § (1) A **Vi-3/Ke-SZ1** és **Vi-3/Ke-SZ2** jelű építési övezetek területén a közhasználatú építmények közül az alapellátást biztosító rendeltetések helyezhetők el.

(2) A **Vi-3/Ke-Lp** jelű építési övezetben

- a) lakórendeltetésű épület is létesíthető, telkes vagy lakóparkos formában,
- b) egy telken több épület is létesíthető, de
- c) egy épületben legfeljebb 6 lakás lehet.

(3) A **K-Rek/Ke-D** jelű építési övezet az RSD menti rekreációs terület építési övezete, ahol

- a) az RSD mentén kialakított közterület menti előkert legalább 15 m, a Hollandi út menti legalább 10 m széles, kivéve a 205800/3 és a 205800/2 hrsz-ek területét, ahol legalább 5,0 m,
- b) az építési helyen belül a meglévő növényzet védelme a beépítési helyet korlátozhatja,
- c) az építési övezetben – a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetési egységeken túlmenően – idősok otthona céljára szolgáló intézmény is elhelyezhető,
- d) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(4) A **K-Rek/Ke-St** jelű építési övezet a Csepeli Strand építési övezete, ahol a terület rendeltetésével összefüggő létesítmények helyezhetők el.

(5) A **Zkp/Ke** jelű építési övezet a komp környékén lévő közpark övezete, ahol csak a terület rendeltetésével összefüggő rendeltetésű építmény létesíthető.

(6) Az **Ek/Ke-1** jelű közjóléti erdőövezet a Tamariska-domb természetvédelem alatt álló területének övezete.

(7) Az **Ek/Ke-2** jelű övezet a Kis-Duna liget közjóléti erdőterület övezete, ahol az erdő fenntartásához és a közjóléti rendeltetéséhez, valamint az RSD vízfelületének használatához kapcsoló építmények helyezhetők el KAT alapján az övezeti előírások keretei között.

(8) A **Tk/Ke** – Kis-Duna öböl természetközeli területének övezete.

86. Királymajor (Km)

97. § (1) Az előírások hatálya a Vágóhíd utca – a Vágóhíd utca vonala – RSD menti kerülethatár – a 206883 hrsz-ú-ú telek északi határa - Széchenyi István utca - Kikötő utca - Makád utca - Szatmári utca - Katona József utca – Kassai köz által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 9. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) Az **Ln-T/Km-SZ** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadószint+10 lakószintes épületekkel beépült úszótelkes területe.

(4) Az **Ln-T/Km-ISZ** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol

- a) új lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősök otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(5) A **Lke-1/Km-SZ1** jelű építési övezet kialakult, többlakásos lakóépületekkel beépült terület, ahol

- a) a sorházas jellegű épületek lakásrendeltetési egységeit bővíteni, a tetőt átépíteni csak egységesen, az egész épületre kiterjedően lehet,
- b) az övezetben melléképületként csak személygépjárműtároló építmény létesíthető, lakásonként legfeljebb 24m² beépített alapterülettel a saját használatú kertrészek határán ikresen elhelyezve.

(6) A **Lke-1/Km-K** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület kialakultan vegyes beépítési módú területe.

(7) A **Vi-2/Km-SZ1** jelű építési övezet, jelentős változással érintett intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület, ahol

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő telek építhető be,
- b) lakásrendeltetés nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- c) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
- d) az övezetben minden 1000 telekm²-ként egy épület létesíthető.

(8) A **Vi-2/Km-SZ2** jelű építési övezet, telkes intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület, ahol

- a) az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - aa) sport- és rekreációs célú építmény,
 - ab) szállásépület,
 - ac) vendéglátás, szolgáltatás,
 - ad) telkenként egy szolgálati lakás.
- b) a legkisebb zöldfelületi arányba a nem vízzáró sportpályák területe beszámítható.

(9) A **Zkp/Km** jelű övezetben a 68. § (2) bekezdés szerinti funkciókon felül az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:⁵

- a) idősök otthona,
- b) egészségügyi ellátó intézmény,
- c) szálláshely.

⁵ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

87. Szabadkikötő környéke (K)

98. § (1) Az előírások hatálya a Kvassay-zsilip – RSD menti kerülethatár – Weiss Manfréd út - Teller Ede út – Budafoki út - a Duna mentén a DÉSZ területi hatálya alá eső területek határa által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 10. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) A **Gksz-2/K** jelű építési övezet jelentős változással érintett területen kijelölt gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület.

(4) A **Gksz-2/K-L** jelű építési övezetben, ami jelentős változással érintett területen kijelölt gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület, ahol

- a) új lakóépület létesítése vagy meglévő lakóépület beépített alapterületet növelő bővítése nem megengedett,
- b) az övezetben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető, ilyen tevékenység nem folytatható.

(5) A **K-Log/K-1** jelű, különleges logisztikai terület építési övezetének telke szabadonállóan építhető be.

(6) A **K-Sz/K** jelű, a szennyvíztisztító területének építési övezetére vonatkozó előírások:

- a) az övezet telke tovább nem osztható,
- b) a felszint a Mértékadó Árvízszint (MÁSZ)+1,3 m biztonsági szintre kell feltölteni,
- c) az övezetben a 16 m épületmagasságot csak a szennyvíztisztító műtárgyai haladhatják meg,
- d) az övezet a burkolt felületeire hulló csapadékvizek is a szennyvízcsatorna hálózatra vezetendők,
- e) a víztisztító technológiai műtárgyak teljesen fedettek, legalább 70 %-ban öntözőrendszerrel ellátott zöldtetős kialakításúak legyenek, legalább 0,5 m vastagságú földtakarással, amelynek felső 30 cm-re humusz,
- f) a nem technológiai létesítményeket épületszerű megjelenéssel kell kialakítani,
- g) az övezet területén öntözőrendszer kiépítésével kell biztosítani a zöldfelületek növényeinek folyamatos vízellátását.

(7) A **K-Kik/K-1** és **K-Kik/K-2** jelű építési övezetek a Csepeli Szabadkikötő környezetének építési övezetei, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) A nyilvántartott műemléki épülettel érintett telken csak olyan épület létesíthető
 - aa) amelynek párkánymagassága nem haladja meg a területen belüli épületek legnagyobb párkánymagasságát,
 - ab) az építmény legmagasabb pontja nem haladja meg a területen belüli építmények legmagasabb pontját,
 - ac) az aa) és ab) pontban meghatározott feltételek viszonyítási alapjául műemléki épület nem alkalmazható.

(8) A **ZVP/K-K** övezet a városi parknak a terv távlatában kialakuló része, ahol

- a) a kialakult állapot szerinti területhasználat a park megvalósításig fennmaradhat,
- b) új építés csak a közpark rendeltetésnek megfelelően lehetséges,
- c) a volt iszaplerakó területén
 - ca) létesítendő közhasználatra nem szánt zöldfelület területének parkként való kialakítását, növénytelepítését csak a terület rekultivációját követően kell megvalósítani,

- cb) az ingatlan rekultiválását követően a területre való bejutást illetéktelenek számára meg kell akadályozni kerítés létesítésével,
- cc) az övezet területe - az ezt akadályozó okok felszámolását követően - városi közparkként használható, de az övezetben nem létesíthető olyan építmény, ami 1 m-nél mélyebb alapozást igényel.

88. Rózsadomb (R)

99. § (1) Az előírások hatálya a Rózsa utca – Salak út – Vas Gereben utca – II. Rákóczi Ferenc út – Fácánhegyi utca – Csepeli Vízművek északi határa – a Duna mentén a DÉSZ hatálya alá eső területek által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket **az 1. melléklet 11. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) A 2. mellékleten „*területbiztosítás jövőbeni árvízvédelmi töltés számára*” szabályozóval érintett terület a Duna árvízvédelmi töltése vagy magaspart létesítése céljára van fenntartva, ahol

- a) építmény, közműbekötési műtárgy és szerelvény nem helyezhető el,
- b) magaspart létesítése esetén az építési övezetbe sorolt részen szint alatti létesítmény elhelyezhető a vízügyi és árvízvédelmi szempontok elsődleges megtartása mellett.

(4) A **Lke-1/R-KO** jelű építési övezet kialakult, oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület.

(5) A **Lke-1/R-K** jelű építési övezet a II. Rákóczi Ferenc út menti teleksáv építési övezete, ahol a X. fejezet előírásait az alábbi eltéréssel kell alkalmazni:

- a) új lakóépület vagy vegyes felhasználású épületben lakásrendeltetési egység csak a lakórendeltetésre vonatkozó környezetvédelmi előírások figyelembe vétele mellett létesíthető,
- b) a kedvezményes zöldfelületi határérték csak abban az esetben érvényesítő, ha a beépített szintterület (szmá) legalább 50 %-a intézményi rendeltetésű,
- c) az előkert minden utcavonal mentén legalább 3,0 m,
- d) az épületek – a jellemzően saroktelkek miatt – vagy a beépíthető oldalhatáron, vagy attól legalább 3,5 m-re telepíthetők,
- e) az oldalhatáron álló épület párkánymagassága sehol nem haladhatja meg az 5,0 m-t.

(6) A **Vi-2/R-1** jelű építési övezet a korábbi kenyérgyár területének építési övezete, ahol

- a) az intézményi rendeltetésen kívül környezetbarát termelői gazdasági tevékenységű célú építmények is létesíthetők,
- b) a II. Rákóczi Ferenc út és a tervezett tehermentesítő út felé eső előkert min. 10 m.

(7) A **Vi-2/R-2** jelű építési övezet kialakult keskeny telkes terület, ahol

- a) az intézményi rendeltetésen kívül környezetbarát termelői gazdasági tevékenységű célú építmények is létesíthetők,
- b) az övezetben az építési helyen belül az épületek a beépítésre szánt telekhatártól min. 3,75 m-re is létesíthetők,
- c) a II. Rákóczi Ferenc út és a tervezett tehermentesítő út felé eső előkert min. 10 m.

(8) A **Vi-2/R-3** jelű átalakuló kistelkes intézményi építési övezet, ahol lakóépület is létesíthető.

(9) A **Vi-2/R-4** jelű átalakuló kistelkes intézményi építési övezet, ahol lakóépület nem létesíthető.

100 §. (1) A **Gksz-2/R-1 és Gksz/R-2** jelű építési övezetek az általános gazdasági területek építési övezetei.

(2) A **Gksz-2/R-L** jelű építési övezetben, ami jelentős változással érintett területen kijelölt gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület övezete, ahol

- a) új lakóépület létesítése vagy meglévő lakóépület beépített alapterületet növelő bővítése nem megengedett,
- b) az övezetben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető, ilyen tevékenység nem folytatható.

(3) A **Zkp/R-K** jelű terület közpark területen lévő gázfogadóállomás közmulétesítmények elhelyezésre szolgáló területe, ahol csak a rendeltetéshez szükséges építmények létesíthetők.

(4) A **K-Rek/R-1** jelű jelentős változással érintett nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetében az árvízvédelem megvalósításáig csak olyan területhasználat és építés folytatható, amely egy esetleges elöntést követően megtisztítható és helyreállítható.

(5) A **K-Rek/R-Mp** jelű övezet árvízvédelmi létesítmény céljára fenntartott terület, ahol

- a) új építmény csak az árvízvédelemmel összefüggésben létesíthető,
- b) az árvízvédelmi mű magasparkként vagy árvízvédelmi töltésként is megvalósítható.

(6) A **K-Rek/R-Ek** jelű övezet a Duna menti különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület közjóléti erdő céljára kijelölt része.

(7) A **K-SZ/R** jelű építési övezet a Vas Gereben utca szennyvízkezelési terület építési övezete, ahol a telephely tevékenységével összefüggő létesítmények helyezhetők el.

(8) A **Kb-T/R** jelű övezet a Nefelejts utcai izraelita temető kegyeleti parkjának övezete, ahol csak a terület fenntartásával kapcsolatos építmény létesíthető.

89. Szabótelep (Sz)

101. § (1) Az előírások hatálya a Teller Ede út – Weiss Manfréd út – Corvin út - vasút vonala – Védgát utca – Gubacsi híd – RSD menti kerülethatár – a Vágóhíd utca vonala - Vágóhíd utca – Táncsics Mihály utca – Ady Endre út által határolt területre terjed ki.

(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 12. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) A területet érintő „Távlati közúti kapcsolat alternatív nyomvonala” szabályozási elem mentén ennek tengelyétől 20-20 m távolságban új beépítés nem létesíthető.

(4) Az **Ln-T/Sz-1** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadószint+10 lakószintes épületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az **Ln-T/Sz-2** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+3-4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(6) Az **Ln-T/Sz-KSZ** jelű építési övezet úszótelkes, kereskedelmi-szolgáltató vagy egyéb közhasználatú létesítmény elhelyezésére szolgáló terület, ahol

- a) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- b) lakás nem létesíthető.

(7) Az **Ln-T/Sz-I** jelű építési övezet a lakótelep telkes, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgáló területe, ahol lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást.

102. § (1) A Lke-1/Sz-Z jelű építési övezet a kialakult zárt sorú beépítésű lakóterületen

- a)⁶ a zárt sorú építési helyen belül az épületet, amennyiben a teljes utcai telekhatár nem épül be,
 - aa) 20 m telekszélesség alatt az egyik telekhatáron kell elhelyezni, a másik telekhatár mellett legalább 3 m széles épületköz létesíthető,
 - ab) 20 m telekszélesség felett mindkét oldalhatár mellett lehet legalább 3,0 m beépítetlen sáv elhagyásával lehet elhelyezni,
- b) az épületeket utcával párhuzamos nyeregetővel kell megépíteni, ami épületköz esetén kontyolt is lehet,
- c) melléképületet a főrendeltetésű épülethez csatlakozva, a beépített telekhatáron kell elhelyezni.

(2) A **Lke-1/Sz-K** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület kialakultan vegyes beépítési módú területe.

(3) A **Lke-1/Sz-I** jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló, jellemzően oktatási-nevelési és egyéb közhasználatú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben a telkenként egy szolgálati lakáson kívül lakóépület nem létesíthető.

(4) A **Vt-H/Sz-Z** jelű építési övezet a kiemelt jelentőségű helyi központ jelentős változással érintett része, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető, utcavonalon álló beépítéssel,
- b) a saroktelekre megadott kedvezményes mutató az övezetben létesíthető legkisebb telekméret kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető,
- c) a földszint utcai részén lakórendeltetés nem létesíthető.

(5) A **Vi-1/Sz-1** jelű építési övezet jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményi terület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető, utcavonalon álló beépítéssel,
- b) a saroktelekre megadott kedvezményes mutató az övezetben létesíthető legkisebb telekméret kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető,
- c) a földszint utcai részén lakórendeltetés nem létesíthető,
- d)⁷ amennyiben a teljes utcai telekhatár nem épül be,
 - da) az épületet 20 m telekszélesség alatt az egyik telekhatáron kell elhelyezni, a másik telekhatár mellett legalább 6 m széles épületköz létesítendő,
 - db) 20 m telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó méretű telken az épület mindkét oldalhatár mellett legalább 6,0 m beépítetlen sáv elhagyásával is elhelyezhető.
- e) melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges gépjárműtárolót,
- f) töltőállomás kizárólag a KÖu övezetű utak mentén létesíthető, amelynek telke lakóépülettől legalább 50 m távolságra van.

⁶ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁷ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(6) A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet az Ófalu jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményi területe, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető, utcavonalon álló beépítéssel,
- b) a kedvezményes határértékek csak az Ady Endre út és a Kossuth Lajos utca mentén, kizárólag intézményi felhasználás esetén érvényesíthetők,
- c)⁸ az épületet, amennyiben a teljes utcai telekhatár nem épül be, az egyik telekhatáron kell elhelyezni, a másik telekhatár mellett legalább 3 m széles épületköz létesítendő,
- d) az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a kialakult beépítéshez való illeszkedés követelménye korlátozhatja,
- e) az övezetben melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges személygépjárműtárolót.

(7) A **Vi-1/Sz-I** jelű építési övezet az Ófalu jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményi területén lévő szabadon álló beépítésű, jellemzően oktatási-nevelési rendeltetésű intézmények övezete.

(8) A **Vi-1/Sz-Kk** jelű építési övezet a Kossuth Lajos utca mentén található, jellemzően közparkként funkcionáló terület, amelyre a **Kt-Kk** jelű övezet előírásai alkalmazandók.

103. § (1) A Vi-2/Sz-SZ jelű építési övezet jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken létesíthető,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges személygépjárműtárolót.

(2) A **Vi-2/Sz-K** jelű építési övezet a jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület kialakult vegyes beépítésű része, ahol

- a) a 16,0 m-nél szélesebb telken csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni, ennél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód szerint helyezhető el épület a kialakult beépítés figyelembe vételével,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely amellet a telekhatár mellett van, amely mellett a szomszédos telken legalább 4,0 m, vagy ennél kisebb érték esetén a nagyobb telepítési távolság tartható,
- c) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet,
- d) az új épület vagy épületrész utcai építési vonala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó épülethez kell igazodni, egyéb esetben, és szomszédos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonala a közterületi telekhatártól 3,0-6,0 méterre lehet, kivéve a tömegközlekedést lebonyolító közterület mentén, ahol az előkert mélysége legalább 5,0 m,
- e) az oldalkert mérete szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,5 m, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m. Az oldalhatáron álló homlokzat párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t,
- f) a hátsókert mérete 30 m-nél kisebb telekmélység esetén 0 méter, ennél nagyobb telekmélység esetén 6,0 m,
- g) az övezetben megengedett melléképületeket a főrendeltetésű épülethez csatlakozva vagy a hátsókertben a beépíthető telekhatár mellett kell elhelyezni csoportos formában.

⁸ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(3) A **Vi-2/Sz-V** jelű építési övezet a Papírgyár és az RSD között fekvő, jelentős változással érintett intézményi terület, ahol

a) új építményt létesíteni az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken,) a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet sport- és szabadidő eltöltéshez kapcsolódó rendeltetéssel lehet, báz a) pont alatti feltételek hiányában a jelenlegi területhasználat tartható fent.

(4) A **Vi-3/Sz-KSZ** jelű építési övezet a helyi lakosság ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgáló, kialakult úszótelkes beépítésű terület. Az övezetben kereskedelmi-szolgáltató és egyéb közhasználatú létesítmények építhetők. Igény esetén az övezet úszótelke és a rajta lévő beépítés a határoló közterület felé legfeljebb 50 %-kal megnövelhető KAT alapján.

(5) A **Vi-3/Sz-I** jelű építési övezet a lakótelep ellátását szolgáló, jellemzően oktatási-nevelési és egészségügyi szabadon álló beépítésű, telkes intézmények elhelyezésére szolgál.

(6) A **Gksz-2/Sz-V** jelű építési övezet intézményi felhasználásra előirányzott, jelentős változással érintett terület, amely átmenetileg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként maradhat fenn azzal, hogy a területen zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(7) A **K-Rek/Sz-D** jelű építési övezet az RSD menti rekreációs terület építési övezete, ahol

- a) az RSD mentén kialakított közterület menti előkert legalább 15 m széles,
- b) az építési helyen belül a meglévő növényzet védelme a beépíthetőséget korlátozhatja,
- c) az építési övezetben a területfelhasználási egységben elhelyezhető rendeltetési egységek helyezhetők el,
- d) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(8) A **K-Közl/Sz** jelű építési övezet a különleges területnek a közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló része, ahol a tervezett autóbuszvégállomás megvalósításáig a jelenlegi területhasználat fenntartható, de új épület nem létesíthető.

(9) A **Zkp/Sz** jelű övezetben a 68. § (2) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:⁹

- a) idősek otthona,
- b) egészségügyi ellátó intézmény,
- c) szálláshely.

90. Észak-Csepel – keleti oldal (É)

104. § (1) Az előírások hatálya a Kvassay híd – RSD menti kerülethatár – Gubacsi híd – Védgát utca – vasút vonala – Corvin út – Weiss Manfréd út által határolt területre terjed ki.

(2) A terület építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az **1. melléklet 13. pont** alpontjai tartalmazzák.

(3) A 2. mellékleten „*közüti alagút létesítésére fenntartandó terület*” szabályozóval érintett terület a Soroksári (Ráckevei)-Duna alatt tervezett közüti alagút megvalósításának helybiztosítására szolgál, ahol új építmény, közműbekötési műtárgy vagy szerelvény nem létesíthető.

(4) A **Vt-H/É-V** és a **Vi-2/É-V** jelű, jelentős változással érintett, jellemzően nem beépített területek építési övezetében

⁹ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

- a) új építményt – a lakó rendeltetés kizárásával - létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken,
- b) legalább 12 m széles útkapcsolat és a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet, ennek hiányában a jelenlegi területhasználat tartható fent.

(5) A **Vi-2/É-D** jelű építési övezet a Csepel Evezős Klub SE RSD menti telephelyének építési övezete, ahol

- a) a vízisport-telep célját szolgáló építmények, valamint ehhez kapcsolódó – a területfelhasználási egységben megengedett rendeltetésű - építmények helyezhetők el,
- b) az RSD mentén kialakított előkert legalább 15 m, amely a fenntartási sávot is magában foglalja,
- c) a telephelyet a 2. mellékleten érintő „*közüti alagút létesítésére fenntartandó terület*” szabályozóval érintett terület nem az építési hely része,
- d) az övezetben új építményt létesíteni – kivéve a sporttevékenység célját szolgáló tárolóépületeket – csak teljes közműellátás esetén lehet,
- e) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 15,0 m-t.

(6) A **Gksz-2/É-TR** jelű építési övezet nagyfeszültségű transzformátor állomás céljára szolgál, ahol csak a rendeltetéssel összefüggő üzemi és az ezek kiszolgáláshoz szükséges egyéb létesítmények helyezhetők el.

(7) A **Gksz-2/É-V** jelű építési övezet intézményi felhasználásra előirányzott, jelentős változással érintett terület, ahol a terület rendeltetésének módosulásáig kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenység folytatható, de új épület csak teljes közműellátás esetén létesíthető.

(8) A **K-Rek/É-V** jelű, jelentős változással érintett, jellemzően nem beépített terület építési övezetében

- a) új építményt létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken legalább 12 m széles útkapcsolat és a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehet, ennek hiányában a jelenlegi területhasználat tartható fent,
- b) az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t.

(9) A **ZVP/É-K** övezet a városi parknak a terv távlatában kialakuló része, ahol

- a) a kialakult állapot szerinti területhasználat a park megvalósításig fennmaradhat,
- b) új építés csak a közpark rendeltetésnek megfelelően végezhető.

(10) Az **Má/É** jelű, jelentős változással érintett mezőgazdasági terület övezetben

- a) a jelenlegi, jellemzően mezőgazdasági területhasználat tartható fenn,
- b) új telek – a telekegyesítés kivételével – nem alakítható,
- c) új épület nem létesíthető.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

91. Hatálybalépés

105. § (1) E rendelet 2018. december 1-én lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

92. Hatályon kívül helyező rendelkezések

106. § (1) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a CSVÉS a (2) bekezdés szerinti kivétellel.

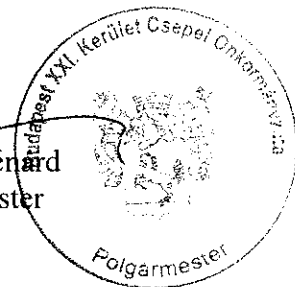
(2) A DÉS hatálya alá eső területekre a CSVÉS a DÉS hatályba lépésének napján veszti hatályát.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest XXI. kKerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Rákóczi tér Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (VII.14.) önkormányzati rendelete.

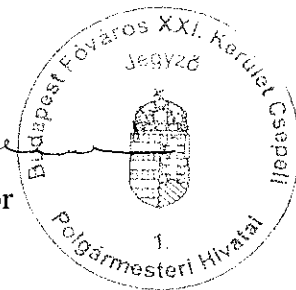
(4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest XXI. kKerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Béke tér – Völgy utca – Erdőalja utca – Szent István út által határolt területen lévő 201861/1 és 201861/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó változási tilalom elrendeléséről szóló 1/2017. (II. 01.) önkormányzati rendelete.

(5) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Védgát utca – Vasas utca – (209922) hrsz-ú közterület által határolt tömbben lévő ingatlanokra vonatkozó változási tilalom elrendeléséről szóló 10/2018. (III.29.) önkormányzati rendelete.


Bórbély Lénárd
polgármester




Dr. Szeles Gábor
jegyző



Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2018. október 26.


Kasza Viktória
szervezési irodavezető



Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A. Közúti közlekedési terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				legalább	legfeljebb
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m	m	
5.	I. rendű főutak övezete										
6.	KÖu-2	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	II. rendű főutak övezete - KÖu-3										
8.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
9.	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak övezete - KÖu-4										
10.	KÖu-4	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
11.	Üzemanyag töltőállomás övezete										
12.	KÖu-T	SZ	1500	20	45**	45	20	0,45	-	-	7,0
13.	Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy										
14.	Kt-Kgy	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
15.	Lakó és kiszolgáló utak övezete										
16.	Kt-U*	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	4,0
17.	Közösségi közlekedés végállomásának övezete										
18.	Kt-Vá	SZ	-	-	10	-	-	-	-	-	6,0
19.	Természetközeli sétány övezete										
20.	Kt-S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* A 2. mellékleten színezéssel jelölve

**A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

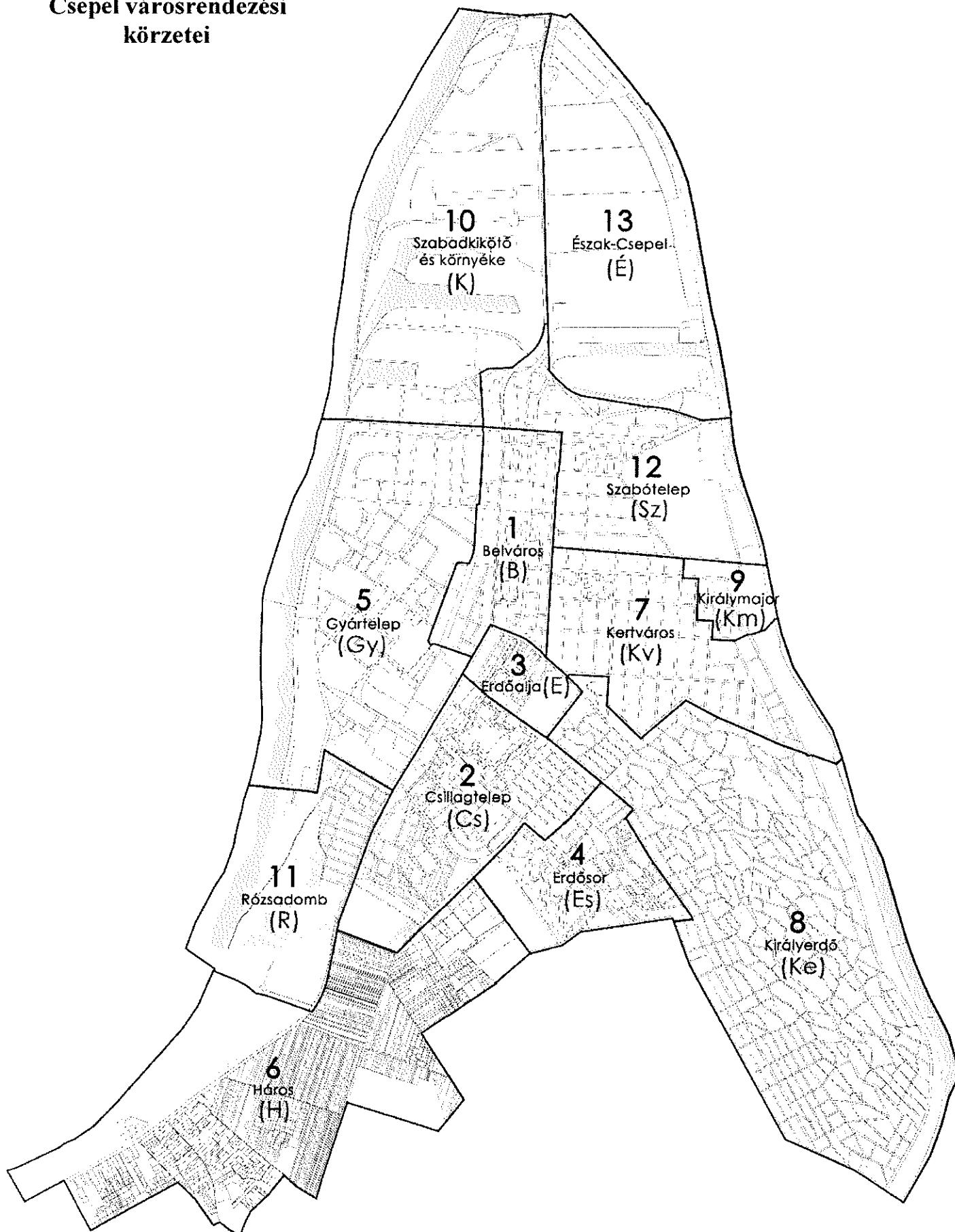
B. Kötőpályás közlekedési területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület-te	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m		
5.	Kötőtpályás közlekedési terület övezete										
6.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5.0

C. Közterületeken belüli egyéb övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület-te	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m	m	
5.	Közkertek övezete										
6.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5
7.	Egyéb kondicionáló zöldfelület övezete										
8.	Kt-Ez	-	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5

Csepel városrendezési körzetei



1. Belváros (B)

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szinterületi mutató	Az épület		
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága
3.					felett	alatt		szmá		
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m

5.	1.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)
----	---

6.	Ln-T/B-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
7.	Ln-T/B-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/B-SZ	SZ	1500	20	50	70	35	2,5	0,5	12,0	14,0
9.	Ln-T/B-I	SZ	1500	20	50	70	35	1,5	0,5	K	12,5
10.	Ln-T/B-KSZ	SZ	800	20	80	100	10	1,5	0,6	K	10,5*

11.	1.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)
-----	---

12.	Lke-1/B-K	SZ(K)	K	K	30	45	K	0.6	0.1	K	5.0(K)
-----	-----------	-------	---	---	----	----	---	-----	-----	---	--------

13.	1.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)
-----	--

14.	Vt-H/B	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
15.	Vt-H/B-1	Z	2500	25	80	100	20	3,5	1,5	9,0	16,0
16.	Vt-H/B-2	SZ Z	800	20	45 s75	65 s80	35 s10	2,2 s3,*	1,0 1,0	9,0	16,0
17.	Vt-H/B-3	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,8 s3,0	1,0	6,0	13,0
18.	Vt-H/B-Vá	SZ	1000	25	25	90	20	0.5	1,0	4,0	8,0
19.	Vt-H/B-Fk	SZ	3000	30	5	100	50	0.1	1,0	4,0	7.5

20.	1.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)
-----	---

21.	Vi-1/B-1	SZ	2000	20	45	65	35	2,5	1,25	12,0	16,0
22.	Vi-1/B-2	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,5 s2,5	1,0	8,0	10,5
23.	Vi-1/B-V4	SZ	1000	25	25	90	10	0,5	1,0	4,0	8,0

24.	1.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)
-----	---

25.	Vi-2/B-1	SZ	2500	30	80	100	20(K)	2,5	1,00	5,0	16,0
26.	Vi-2/B-2	SZ Z	2000	30	50 s80	70 s85	35 s10	2,5 s3,5	1,25	6,0	12,5
27.	Vi-2/B-3	Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	2,0 s3,0	1,0	6,0	10,5
28.	Vi-2/B-4	Z	600	16	35 s65	65 s80	35 s10	1,2 s2,0	1,0	4,0	7,5
29.	Vi-2/B-Fk	SZ	K	-	5	100	35	-	0.1	-	6.0

30.	Közpark (Zkp)
-----	----------------------

31.	Zkp/B	SZ	K	K	3,00	-	80	0,03	-	-	4,5
-----	-------	----	---	---	------	---	----	------	---	---	-----

32.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>
33.	<i>Z</i>	<i>zártisorú beépítési mód</i>
34.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
35.	<i>s</i>	<i>sarok telek esetén alkalmazható</i>
36.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

2. Csillagtelep és környéke (Cs)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
4.					m ²	m		%	%	%	m ² /telek m ²
5.	2.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)										
6.	Ln-3/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	35	1,5	0,75	4,0	15,5
7.	2.2. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
8.	Ln-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
9.	Ln-T/Cs-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
10.	Ln-T/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
11.	Ln-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
12.	Ln-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
13.	Ln-T/Cs-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
14.	2.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)										
15.	Lk-2/Cs-SZ	SZ	1000	25	40	50	35	K	K	K	10,5
16.	2.4. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)										
17.	Lk-T/Cs-SZ	SZ	2000	30	30	40	40	1,2	0,5	K	12,5 (K)
18.	Lk-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	12,5
19.	Lk-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	40	30	1,0	0,5	4,5	10,5
20.	Lk-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5
21.	2.5. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
22.	Lke-1/Cs-O	O	500	14	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
23.	Lke-1/Cs-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
24.	2.6. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
25.	Vi-1/Cs-Z	Z	800	20	35	60	20	1,8	1,0	6,0	10,5
26.	Vi-1/Cs-SZ	SZ	1000	30	35	60	20	2,0	1,0	6,0	10,5
27.	2.7. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
28.	Vi-2/Cs-SZ1	SZ	5000	50	30	40	30	1,75	0,75	6,0	15,5
29.	Vi-2/Cs-SZ2	SZ	800	20	30	40	30	1,2	0,6	6,0	10,5
30.	Vi-2/Cs-Kk	SZ	2000	30	10	25	75	0,25	0,25	3,0	7,5
31.	2.8. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
32.	Vi-3/Cs-SZ	SZ	2000	25	35	40	30	1,25	0,25	4,5	12,5
33.	Vi-3/Cs-SZ1	SZ	2000	25	35	40	30	0,75	0,25	4,5	12,5
34.	2.9. Különleges temető terület (K-T)										
35.	K-T/Cs-1	SZ	10000	50	3	-	80	0,1	-	3,0	7,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K		
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület			
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága			
3.					felett	alatt				szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.													
5.	4.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)												
6.	Ln-T/Es-SZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	6,0	10,5		
7.	Ln-T/Es-Sz1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0		
8.	Ln-T/Es-Sz2	SZ	2000	30	40	45	10	2,0	0,6	4,5	16,0		
9.	Ln-T/Es-ISz	SZ	2000	30	40	45	30	1,0	0,5	K	16,0		
10.	Ln-T/Es-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*		
11.	Ln-T/Es-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*		
12.	Ln-T/Es-G1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	3,0*		
13.	Ln-T/Es-G2	K	2000	30	50	80	10	-	0,8	2,5*	4,5*		
14.	4.2. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)												
15.	Lk-T/Es-SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	10,5		
16.	Lk-T/Es-Kt**	SZ	800	20	40	60	30	1,0	0,5	K	10,5		
17.	4.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)												
18.	Lke-1/Es-Sp	SZ	3000	40	10	15	70	0,3	0,1	3,0	4,5		
19.	Lke-1/Es-K	SZ	600	16	30	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0		
20.		O	600	14				0,6			5,0		
21.		Ikr	400	11				0,7			7,0		
22.	Lke-1/Es-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,7	0,1	4,0	6,0		
23.	4.4. Közkert, közpark (Zkp)												
24.	Zkp/Es-Kk	SZ	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5		
25.	4.5. Közjóléti erdő (Ek)												
26.	Ek/Es	SZ	3000	K	3	3	90	-	-	-	4,5		
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód											
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód											
29.	Ikr	ikres beépítési mód											
30.	K	kialakult állapot szerint											
31.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján											
32.	**	Telekmegosztás esetén alkalmazható építési övezeti határértékek											

5. Gyártelep (Gy)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület-le	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m	m	
5.	5.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
6.	Lke-1/Gy-K	SZ (K)	K	K	25	45	50	0,6	0,1	K	5,0 (K)

7.	5.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
8.	Vi-2/Gy-SZ1	SZ	3000	30	45	65	35	2,5	1,0	4,0	12,5
9.	Vi-2/Gy-SZ2	SZ	1000	20	45	65	35	2,0	1,0	4,0	10,5 (K)
10.	Vi-2/Gy-SZ	SZ	5000	30	25	50	50	2,5	1,0	4,5	13,5

11.	5.3. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi. szolgáltató terület (Gksz-1)										
12.	Gksz-1/Gy-1	SZ	5000	50	45	65	30	2,0	-	-	16,0
13.	Gksz-1/Gy-2	SZ	1000	20	35	65	20	2,0	-	3,0	12,0

14.	5.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
15.	Gksz-2/Gy-I1	SZ (K)	3000	30	45	65	20	2,0	-	-	13,0
16.	Gksz-2/Gy-I2	SZ (K)	2000	25	45	65	35	2,0	-	-	10,5 (K)
17.	Gksz-2/Gy-I	SZ	5000**	40	45	65	20	-	-	4,5	16,0
18.	Gksz-2/Gy-K1	SZO	5000**	40	65*	90	10*	-	-	-	16,0

19.	5.5. Energia termelés terület (Gip-E)										
20.	Gip-E/Gy	SZ	K	K	45	65	20	1,6	-	4,5	30,0

21.	<i>SZ</i>	
22.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
23.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
24.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTEK-tól való eltérési engedély alapján</i>
25.	<i>**</i>	<i>Az övezeti előírások szerinti kiegészítéssel</i>

6. Háros (H)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Bépfítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m	m	
5.	6.1. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/H-SZ	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	15,0
7.	Ln-T/H-KSZ	SZ	K	K	45	60	20	1,5	0,6	-	7,5*
8.	Ln-T/H-Kt	SZ	K	K	3	10	70	0,03	0,1	-	4,5*

9.	6.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
10.	Lke-1/H-V	SZ	6000	50	10 (3) ⁽¹⁾	10	50	0,1 (0,06) ⁽¹⁾	-	-	7,5

11.	6.3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
12.	Vi-2/H-V	SZ	6000	50	10 (3) ⁽²⁾	-	50	0,2 (0,06) ⁽²⁾	-	-	7,5

13.	6.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
14.	Gksz-2/H-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/H-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5

16.	6.5. Közkert, közpark (Zkp)										
17.	Zkp/H	SZ	6000	50	3	-	80	0,06	-	-	7,5

18.	6.6. Közjóléti erdő (Ek)										
19.	Ek/H	SZ	5000	50	3	-	80	0,05	-	-	4,5

20.	6.7. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)									
21.	Mk/H-IF-1	SZO	800 720 ⁽³⁾	16	3	10	80	0,15	-	4,5
22.	Mk/H-IF-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06	-	7,5
23.	Mk/H-1	SZO	800 720 ⁽³⁾	16	3	10	80	0,15	-	4,5
24.	Mk/H-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06	-	7,5

25.	6.8. Vízgazdálkodási terület – Állóvizek medre és parti sávja (Vá)									
26.	Vá/H	-	-	-	-	-	-	-	-	-

27.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>
28.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
29.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
30.	<i>(1)</i>	<i>Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában.</i>
31.	<i>(2)</i>	<i>Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában, kertművelési célú területhasználat esetén</i>
32.	<i>(3)</i>	<i>Megvalósult közterületi szabályozással érintett földrészlet esetén</i>
33.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

7. Kertváros (Kv)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
4.					m²	m		%	%	%	m²/telek m²
5.	7.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)										
6.	Ln-3/Kv-SZ	SZ	1000	25	40	60	30	1,25	0,5	4,5*	13,0

7.	7.2. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)										
8.	Ln-T/Kv-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
9.	Ln-T/Kv-SZ	SZ	2000	25	35	65	30	1,5	0,75	K	13,0
10.	Ln-T/Kv-ISZ	SZ	2000	30	50	65	30	1,5	0,5	K	15,0

11.	7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
12.	Lke-1/Kv-SZ	SZ	600	16	25 35 ^{(1)*}	45	50 35 ^{(1)*}	0,75 0,9 ⁽¹⁾	0,1	5,0	7,5
13.	Lke-1/Kv-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,2	4,0	6,5
14.	Lke-1/Kv-O	O	600	14	25	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
15.	Lke-1/Kv-lkr	lkr	400	11	25	40	50	0,6	0,1	4,0	7,0
16.	Lke-1/Kv-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
17.		O	600	14				0,6			5,0
18.		lkr	400	11				0,7			7,0
19.	Lke-1/Kv-ISZ	Z	2000	30	45* s65*	0,45	20*	1,2	0,45	4,0	10,5*

20.	7.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
21.	Vi-2/Kv-D	SZ	2000	30	25	50	50	1,00	0,5	4,5	10,5
22.	Vi-2/Kv-SZ1	SZ	3000	50	35	60	35	1,25	0,5	3,0	12,5
23.	Vi-2/Kv-SZ2	SZ	5000	50	10	30	50	0,5	0,3	3,0	10,5

24.	7.5. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
25.	Vi-3/Kv-SZ1	SZ	2000	25	35	50	30	1,5	0,5	4,5	12,5
26.	Vi-3/Kv-SZ2	SZ	2000	25	35	50	30	1,0	0,5	4,5	7,5

27.	7.6. Közkert, közpark (Zkp)										
28.	Zkp/Kv-1	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
29.	Zkp/Kv-2	SZ	3000	50	3	-	30	0,03	-	-	4,5

30.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>
31.	<i>Z</i>	<i>zártisorú beépítési mód</i>
32.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
33.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>
34.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
35.	<i>(l)</i>	<i>Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben</i>
36.	<i>s</i>	<i>sarok telek esetén</i>
37.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

2.

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága		
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb	
4.					m ²	m		%	%	%	m ² /telek m ²	m
5.	8.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)											
6.	Lke-1/Ke-SZ	SZ O ⁽¹⁾	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0	
7.	Lke-1/Ke-SZ1	SZ O ⁽¹⁾	500	20	30	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0	
8.	Lke-1/Ke-SZ2	SZ	800	20	25	45	50	0,7	0,1	4,0	7,0	
9.	Lke-1/Ke-SZ3	SZ	1000	30	30	45	50	0,9	0,2	K	K 7,5	
10.	Lke-1/Ke-ISZ	SZ	1000	30	30	50	25*	0,9	0,5	4,0	7,5	
11.	Lke-1/Ke-LP	SZ	3000	25	25	50	50	0,7	0,2	4,0	7,5	
12.	Lke-1/Ke-O	O	600	14	25	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0	
13.	Lke-1/Ke-O1	O	500	14	30	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0	
14.	Lke-1/Ke-K	SZ	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5	
15.		O	600	14				0,6			5,0	
16.		Ikr	400	11				0,7			6,5	

17.	8.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
18.	Vi-3/Ke-SZ1	SZ	2000	25	45	50	35	0,8	0,25	4,0	12,0
19.	Vi-3/Ke-SZ2	SZ	600	16	35	50	35	0,7	0,25	4,0	7,5
20.	Vi-3/Ke-Lp	SZ	600	16	35	50	35	0,9	0,2	4,5	7,5

20.	8.3. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
21.	K-Rek/Ke-D	SZ	2000	25	25	50	30*	1,0	0,25	4,0	16,0
22.	K-Rek/Ke-St	SZ	5000	40	15	50	50	0,25	0,15	-	10,5

23.	8.4. Közkert, közpark (Zkp)										
24.	Zkp/Ke	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
25.	Zkp/Ke-1	SZ	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5

26.	8.5. Közjóléti erdő (Ek)										
27.	Ek/Ke-1	-	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5
28.	Ek/Ke-2	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5

29.	8.6. Természetközeli terület (Tk)											
30.	Tk/Ke	SZ	10000	50	3	-	80	0.03	-	-	4.5	

31.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>
32.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
33.	<i>lkr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>
34.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
35.	<i>(1)</i>	<i>Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben</i>
36.	<i>s</i>	<i>sarok telek esetén</i>
37.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

9. Királymajor (Km)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	9.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/Km-SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
7.	Ln-T/Km-ISZ	SZ	2000	30	40	50	30	1,8	0,5	K	10,5*

8.	9.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
9.	Lke-1/Km-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
10.	Lke-1/Km-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
11.		O	600	14				0,6			5,0
12.		Ikr	400	11				0,7			7,0

13.	9.3. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
14.	Vi-2/Km-SZ1	SZ	3000	50	35	60	35	1,25	0,5	4,5	12,5
15.	Vi-2/Km-SZ2	SZ	2000	30	25	50	50	1,00	0,5	4,5	10,5

16.	9.4. Közkert, közpark (Zkp)										
17.	Zkp/Km	SZ	10000	50	3	-	70	-	-	-	7,5

18.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>
19.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
20.	<i>lkr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>
21.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
22.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

10. Szabadkikötő környéke (K)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m	m	
5.	10.1. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
6.	Gksz-2/K	SZ	1500	25	45	75	20	1,5	-	4,0	10,5
7.	Gksz-2/K-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,0	7,5
8.	10.2. Nagyterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)										
9.	K-Log/K-1	SZ	30000	50	50	70	20*	1,5	-	4,0	27,0
10.	10.3. Szennyvízkezelés területe (K-SZ)										
11.	K-Sz/K	SZ	30000	50	60	70	40	1,0	-	-	30,0
12.	10.4. Kikötő területe (K-Kik)										
13.	K-Kik/K-1	SZ	30000	40	50*	70	20*	1,5	-	12,0	33,0
14.	K-Kik/K-2	SZ	15000	40	45*	70	20*	1,5	-	4,0	27,0
15.	10.5. Városi park (Zvp)										
16.	Zvp/K-K	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	7,5
17.	10.5. Városi park (Zvp)										
18.	Vf/K	SZ	-	-	3	-	-	-	-	-	7,5
19.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
20.	K	kialakult állapot szerint									
21.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

11. Rózsadomb (R)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.					m²	m					
5.	11.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
6.	Lke-1/R-KO	O	600	14	30	45	50	0,6	0,1	-	5,0
7.	Lke-1/R-K	O	600	16	30 (35) ⁽¹⁾	45	50 (25) ^{(1)*}	0,8	0,2	5,0	7,0

8.	11.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
9.	Vi-2/R-1	SZ	5000	50	45	60	25	3,0	1,0	6,0	25,0
10.	Vi-2/R-2	O	3000	30	45	60	25	1,5	0,9	-	7,5
11.	Vi-2/R-3	SZ	800	20	35	45	35	1,15	0,45	5,0	7,5
12.	Vi-2/R-4	SZ	1500	30	35	45	35	1,15	0,45	3,0	7,5

13.	11.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
14.	Gksz-2/R-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/R-2	SZ	3000	40	45	45	20	1,5	-	-	10,5
16.	Gksz-2/R-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5

17.	11.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
18.	K-Rek/R-1	SZ	2000	16	25	50	40	1,0	0,25	4,5	15,0
19.	K-Rek/R-Mp	-	-	-	-*	-	-	-	-	-	-
20.	K-Rek/R-Ek	SZ	5000	40	5*	-	80	0.05	-	-	4,5

21.	11.5. Közpark terület (Zkp)											
22.	Zkp/B-K	SZ	K	K	5	-	50	0.05	-	-	4.5	

23.	11.6. Szennyvízkezelés különleges terület (K-SZ)										
24.	K-SZ/R	SZ	2000	20	45	50	40	1.0	-	-	10.5

25.	11.7. Temető különleges terület (Kb-T)										
26.	Kb-T/R	SZ	K	K	3	-	80	0.03	-	-	4.5

27.	11.8. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)											
28.	Kb-Ez/R	SZ	-	-	0.2	-	90	0.02	-	3.0	4.5	

29.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>
30.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
31.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
32.	<i>(1)</i>	<i>Intézményi felhasználás esetén</i>
33.	<i>s</i>	<i>sarok telek esetén</i>
34.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

12. Szabótelep (Sz)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	12.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/Sz-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
7.	Ln-T/Sz-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
8.	Ln-T/Sz-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	8,0*
9.	Ln-T/Sz-I	SZ	2000	30	35	35	30	1,2	0,5	K	13,0

10.	12.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)										
11.	Lke-1/Sz-Z	Z	600	16	30	45	50	0,7	0,1	4,5	7,5
12.	Lke-1/Sz-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
13.		O	600	14				0,6			5,0
14.		Ikr	400	11				0,7			7,0
15.	Lke-1/Sz-I	SZ	2000	30	35*	50	35*	1,0	0,5	4,0	10,5*

16.	12.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)										
17.	Vt-H/Sz-Z	Z	800	20	45 s75	65 s90	25 s10	2,0 s3,0	1,0	8,0	12,5

18.	12.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)										
19.	Vi-1/Sz-1	Z	800	20	45 s65	65 s80	35 s20	2,0 s3,0	1,0	6,0	12,0
20.	Vi-1/Sz-2	Z	400	11	35 s45	65	35 s20	1,0 s1,5	1,0	4,0	7,5
21.	Vi-1/Sz-I	SZ	2000	25	45	65	35	2,0	0,25	6,0	12,5
22.	Vi-1/Sz-Kk	SZ	K	K	3	10	80	0,03	0,1	3,0	4,5

23.	12.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
24.	Vi-2/Sz-SZ	SZ	1500	30	35	65	35	1,5	1,0	6,0	10,5
25.	Vi-2/Sz-K	SZ	600	16	35	40	35	0,7	0,2	4,0	7,0
26.		O	600	14				0,6			5,0
27.		Ikr	400	11				0,7			7,0
28.	Vi-2/Sz-V	SZ	10000	60	10	10	40	0,1	0,1	3,0	4,5

29.	12.6. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)										
30.	Vi-3/Sz-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	9,0
31.	Vi-3/Sz-I	SZ	2000	25	35	50	35	1,2	1,0	4,5	12,5
32.	Vi-3/Sz-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	4,5
33.	Vi-3/Sz-Kt	K	K	K	K	K	K	K	K	K	4,5

34.	12.7. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
35.	Gksz-2/Sz-V	SZ	5000	50	45	45	25	2,0	-	4,5	27,0

36.	12.8. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
37.	K-Rek/Sz-D	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0

38.	12.9. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
39.	K-Közl/Sz	SZ	2000	40	45	80	10*	2,0	-	4,5	10,5

A CSSZT-01, CSSZT-02 és CSSZT-03 rajzszerű
Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken*

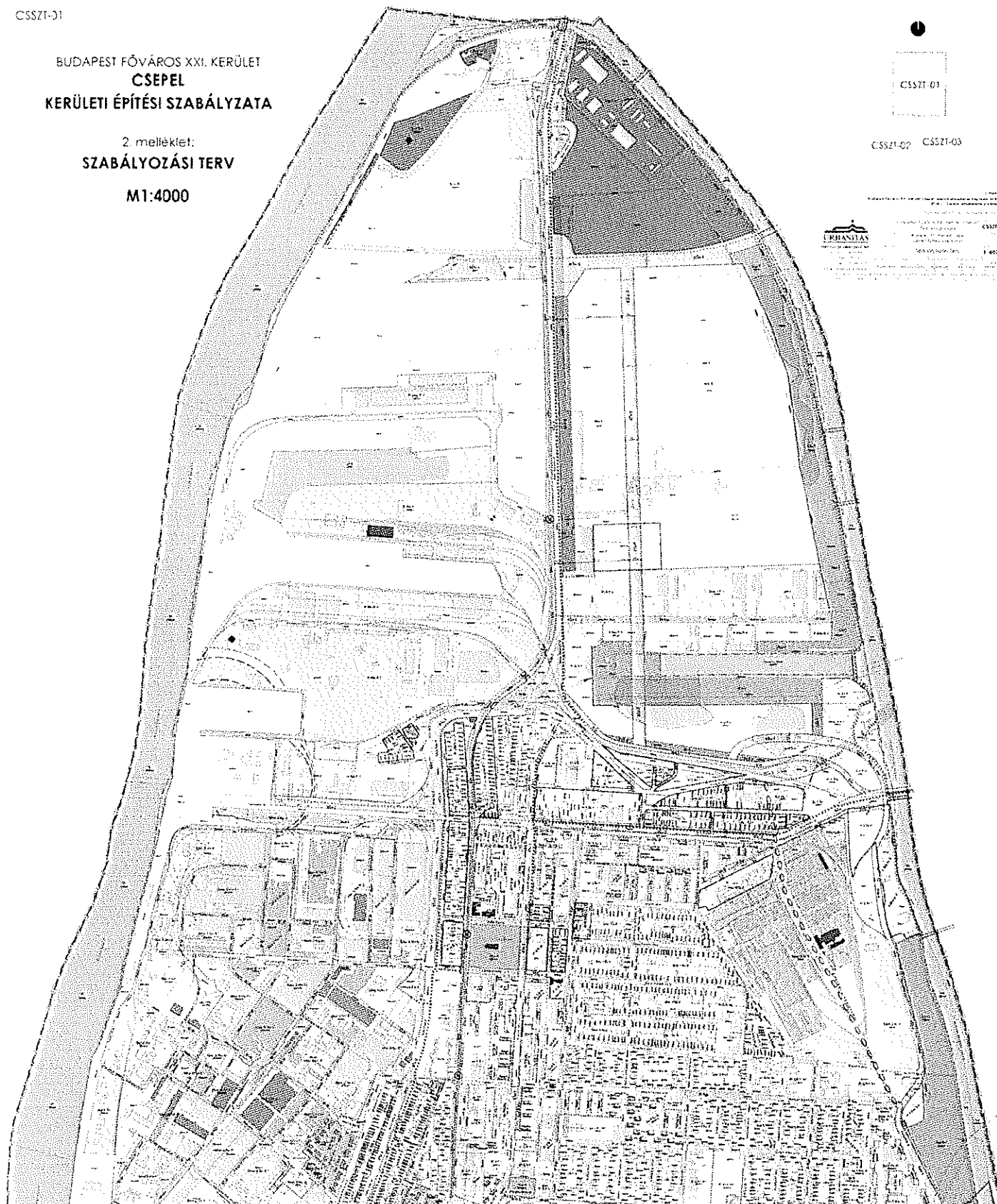
*A szelvények Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról nagy felbontásban letölthetők

A CSSZT-01, CSSZT-02 és CSSZT-03 rajzszerű Szabályozási tervlapok lépték nélküli térképszelvényeken:

CSSZT-01

BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPEL
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2. melléklet:
SZABÁLYOZÁSI TERV
M1:4000

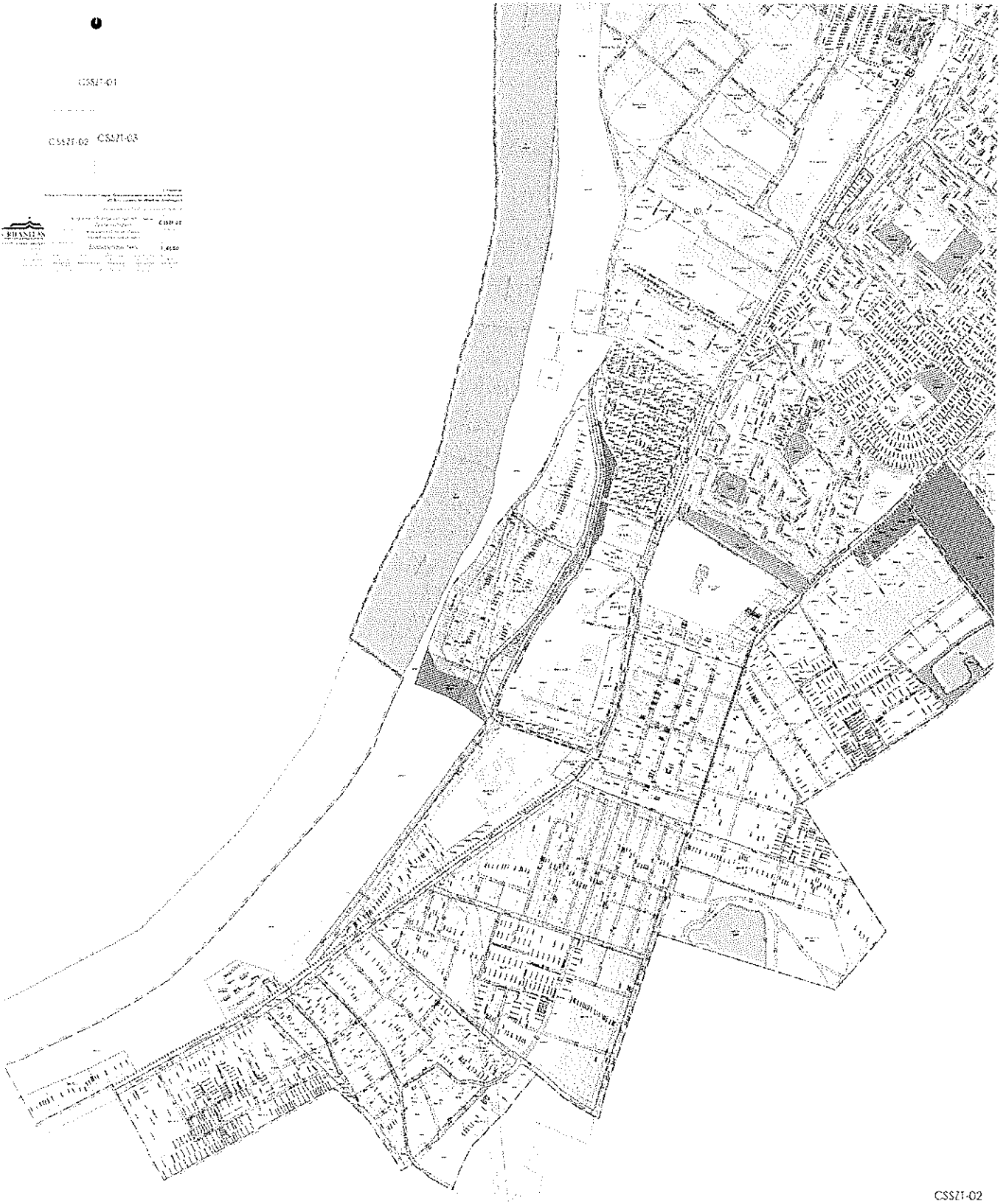


CSS21-01

CSS21-02 CSS21-03



City of Portland
Department of Planning
1221 SW 5th Avenue, Suite 200
Portland, Oregon 97204
Phone: 503-944-1311
Fax: 503-944-1312
Email: planning@portland.gov
Website: www.portland.gov/planning



CSS21-02

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik és autóbuszok számának megállapítása

I. Személygépjárművek:

Rendeltetés		Normatíva db személygépjármű parkoló	
Az A. és B. oszlop szerinti parkolószámot kell biztosítani az alábbi mennyiség után:		A. Belváros	B. Egyéb terület
1.	minden lakás önálló rendeltetési egysége után	1	1
2.a	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 30 m ² -e után	1	1
2.b ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² feletti bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után	1	2
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) vendégszobája után	1	1
4.	építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után	1	1
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója vagy tanterme után	1	1
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	1	1
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	1	2
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	1	2
9.a	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	1	2
9.b ²	lelátóval rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	1	2
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	1	2
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	1	2
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 300-m ² -e után	1	1
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m ² -e után	1	1
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	-	-
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	1	2

16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 2000 m ² -e után	1	2
17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	1	2
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	1	2

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

² Legfeljebb 5.000 lelátó férőhelyet figyelembe véve

I. Autóbuszok:

Ssz.	Rendeltetés	Normatíva db autóbusz parkoló	
		A. Belváros	B. Egyéb terület
	Egy autóbusz elhelyezését kell biztosítani az A. és B. oszlop szerinti mennyiség után:		
1.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden 200 férőhelye után	1	1
2.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység minden 200 férőhelye után	0,5 ¹	1
3.	300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken minden 200 dolgozó után	0,5 ¹	1
4.	500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve, minden 200 férőhely után	0,5 ¹	1

¹ Minden egész számú normatív mennyiség után biztosítandó

4. melléklet a 24/2018.(X.26.) rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

Ssz.	Rendeltetés	Normatíva
1.	Lakás	Minden lakás egység után 1 db
2.a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2.b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbetegellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
14.a.	Gyorsvasúti közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
14.b.	Gyorsvasúti közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

5. melléklet a 24/2018.(X.26.) rendelethez

A forgalmi szerepet betöltő kerületi jelentőségű gyűjtőútvonalak

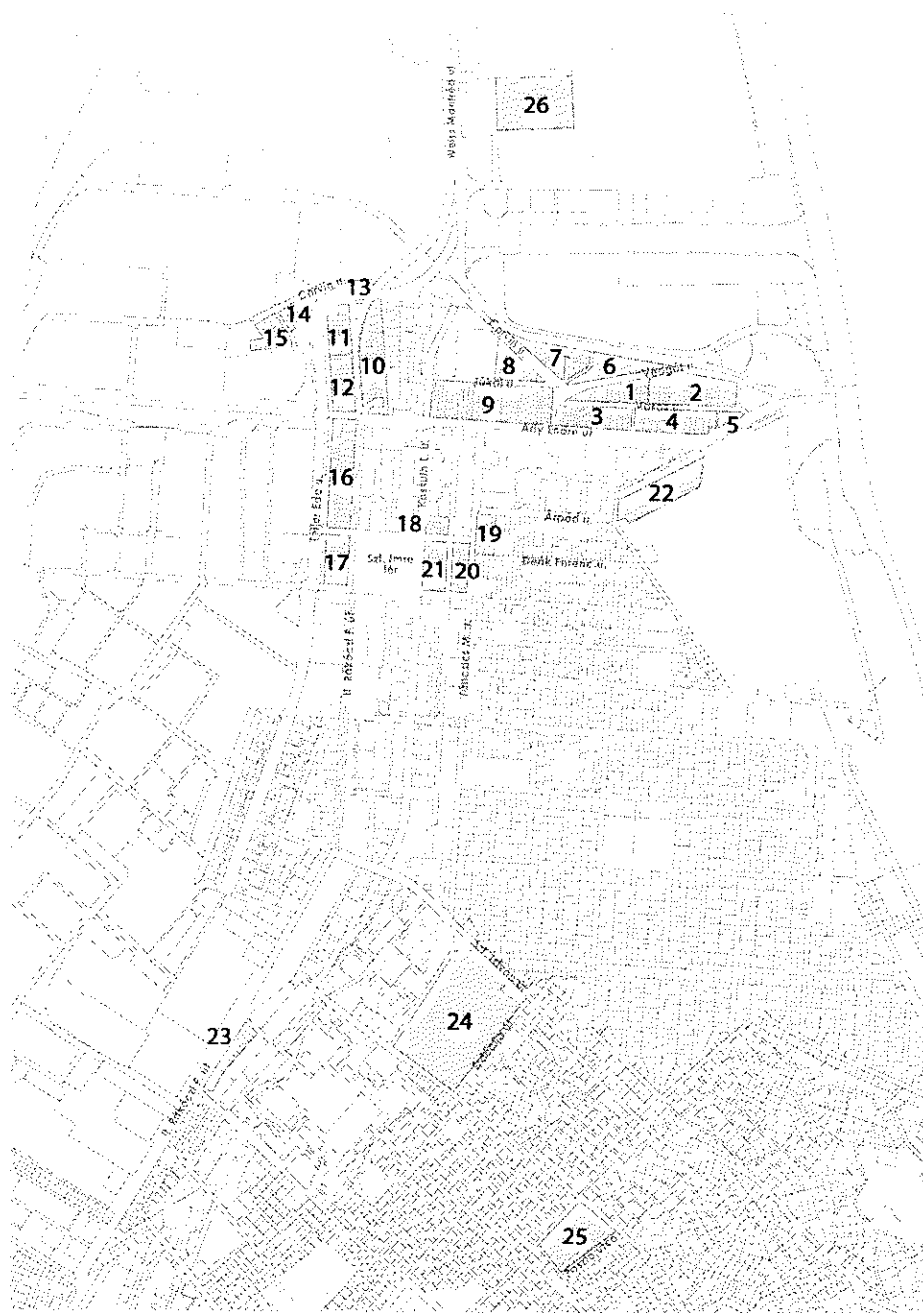
Sorszám	Gyűjtőút neve
1.	Szállító utca
2.	Táncsics Mihály utca
3.	Szent Imre tér – Vermes Miklós utca
4.	Károli Gáspár utca – Szent Imre tér - Károli Gáspár utca
5.	Színesfém utca – Központi út – Salak út
6.	Duna utca – Zsák Hugó utca – Popieluszkó utca - Vágóhíd utca – Kassai köz
7.	Kassai utca
8.	Kassai utca – Szebeni utca
9.	Kolozsvári utca – Katona József utca
10.	Erdőalja út
11.	Völgy utca – Szentmiklósi út
12.	Festő utca – Szent László utca – Csille utca
13.	Kölcsey utca
14.	Szabadság utca
15.	Vénusz utca - Mars utca – Orion utca
16.	Krizantém utca
17.	Fácánhegyi utca

Jelentős változással érintett területek lehatárolása
(Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terv alapján)

Jelmagyarázat

 Jelentős változással érintett terület (Rövidtáv)





Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
1	209876	-	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
1	209877	Vasas utca 2.	
1	209878	Vasas utca 4., Védgát utca 5.	
1	209879/0	Vasas utca 6., Védgát utca 7.	
1	209880	Vasas utca 8., Védgát utca 9.	
1	209881	Vasas utca 10., Védgát utca 11.	
1	209882	Védgát utca 13.	
1	209883	Vasas utca 12.	
1	209884	Vasas utca 14., Védgát utca 15.	
1	209885/0	Vasas utca 16., Védgát utca 17.	
1	209886	Vasas utca 18.	
1	209887	Védgát utca 3., Védgát utca 19.	
1	209888	Vasas utca 20., Védgát utca 21.	
1	209889	Védgát utca 23.	
1	209891	Vasas utca 24.	
1	209892	Védgát utca 25.	
1	209893	Védgát utca 27.	
1	209894	Vasas utca 26.	
1	209895	Vasas utca 28.	
1	209896	Védgát utca 29.	
1	209897	Védgát utca 31.	
1	209898	Vasas utca 30.	
1	209899	Vasas utca 32.	
1	209900	Védgát utca 33.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
1	209890	Vasas utca 22.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
2	209902	Védgát utca 35.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
2	209903	Vasas utca 34.	
2	209904	Vasas utca 36.	
2	209905	Védgát utca 39/a	
2	209906	Védgát utca 39/b	
2	209907	Védgát utca 41.	
2	209908/0	Vasas utca 38.	
2	209909	Vasas utca 40.	
2	209910	Vasas utca 42., Védgát utca 43.	
2	209911/0	Vasas utca 44.	
2	209912	Vasas utca 46.	
2	209913	Vasas utca 48/a	
2	209914	Vasas utca 48/b	
2	209915	Vasas utca 50.	
2	209916	Vasas utca 56.	
2	209917	Vasas utca 52.	
2	209918	Vasas utca 54.	
2	209920	Védgát utca 45.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
3	209807	Vasas utca 1., Védgát utca 1/b	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
3	209808/0	Védgát utca 1/a	
3	209809	Védgát utca 1., Ady Endre út 68.	
3	209810	Ady Endre út 70.	
3	209811	Vasas utca 3.	
3	209812	Vasas utca 5.	
3	209813	Ady Endre út 72.	
3	209814	Vasas utca 7., Ady Endre út 74.	
3	209815	Vasas utca 9.	
3	209816	Ady Endre út 76.	
3	209817	Ady Endre út 78.	
3	209818	Vasas utca 11.	
3	209819	Vasas utca 13.	

3	209820	Ady Endre út 80.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
3	209821	Ady Endre út 82.	
3	209822	Vasas utca 15.	
3	209823	Vasas utca 17.	
3	209824	Ady Endre út 84.	
3	209825	Ady Endre út 86.	
3	209826	Vasas utca 19-21., Ady Endre út 88.	
3	209827	Vasas utca 23.	
3	209828	Ady Endre út 90.	
3	209829	Ady Endre út 92.	
3	209830	Vasas utca 25.	
3	209831	Vasas utca 27.	
3	209832	Ady Endre út 94.	
3	209833	Ady Endre út 96.	
3	209834	Vasas utca 29.	
3	209835	Vasas utca 31.	
3	209836	Ady Endre út 98.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
4	209838/2	Vasas utca 33.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
4	209839/0	Ady Endre út 102.	
4	209840	Vasas utca 35.	
4	209841	Vasas utca 37.	
4	209842	Vasas utca 39.	
4	209843	Vasas utca 41.	
4	209844	Ady Endre út 104.	
4	209845	Ady Endre út 106.	
4	209846/0	Vasas utca 43.	
4	209847	Vasas utca 45.	
4	209848	Ady Endre út 108.	
4	209849	Ady Endre út 110/A	
4	209850	Vasas utca 47/a	
4	209851	Vasas utca 47/b	
4	209852	Ady Endre út 110/B	
4	209853	Ady Endre út 112/a	
4	209854	Vasas utca 49.	
4	209855	Vasas utca 51.	

4	209856	Vasas utca 53.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
4	209857	Ady Endre út 112/b	
4	209858	Ady Endre út 114.	
4	209859	Vasas utca 55.	
4	209860	Vasas utca 57.	
4	209861/0	Ady Endre út 116.	
4	209862/0	Ady Endre út 118.	
4	209863/0	Vasas utca 61., Vasas utca 59.	
4	209864	Vasas utca 63., Hermelin köz 1.	
4	209865	Hermelin köz 3.	
4	209866	Ady Endre út 120., Hermelin köz 5.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
4	209838/1	Ady Endre út 100.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
5	209868	Vasas utca 65., Hermelin köz 2.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
5	209869	Ady Endre út 122., Hermelin köz 4.	
5	209870	Ady Endre út 124.	
5	209871	Vasas utca 67.	
5	209872	Vasas utca 69., Ady Endre út 126.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
5	209874	Vasas utca 71., Ady Endre út 128.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
6	209931/2	Védgát utca 8/d	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
6	209931/3	Védgát utca 8/c	
6	209931/4	Védgát utca 8/b	
6	209931/5	Védgát utca 8/a	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
7	209933	Ófalu utca 1.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
7	209934	Ófalu utca 3.	
7	209935	Káposztás utca 2.	
7	209936	Káposztás utca 3.	
7	209937	Káposztás utca 4.	
7	209938	Ófalu utca 5., Káposztás utca 1.	
7	209942	Ófalu utca 4. Ófalu utca 6.	
7	209943	Ófalu utca 6. Ófalu utca 8.	
7	209944	Corvin út 8.	
7	209945	-	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
7	209940	Ófalu utca	
7	209941	Ófalu utca 2., Corvin út 10.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
8	209756	Corvin út 20., Jókai utca 24.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
8	209757/0	Jókai utca 20.	
8	209758	Jókai utca 22.	
8	209761	Corvin út 26.	
8	209762	Jókai utca 26.	
8	209763	Jókai utca 28.	
8	209764	Corvin út 28.	
8	209765	Jókai utca 30-32. Corvin út 30., Corvin út 32.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
8	209767	Jókai utca 36., Corvin út 34.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
9	209769	Jókai utca 1.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
9	209771	Kossuth Lajos utca 18.	
9	209772	Ady Endre út 18., Kossuth Lajos utca 20.	
9	209773/0	Ady Endre út 20.	
9	209774	Jókai utca 3.	
9	209775/1	Ady Endre út 22.	
9	209775/2	Jókai utca 5.	
9	209776	Ady Endre út 22/b, Jókai utca 7.	
9	209777/2	Ady Endre út 24-28.	
9	209778	Ady Endre út 30.	
9	209779	Ady Endre út 32.	
9	209780	Jókai utca 11.	
9	209781	Jókai utca 13.	
9	209782	Ady Endre út 34.	
9	209784/0	Ady Endre út 36., Jókai utca 15.	
9	209785	Jókai utca 17., Ady Endre út 38.	
9	209786/1	Ady Endre út 40.	
9	209786/2	Jókai utca 19/a	
9	209787	Jókai utca 19/b, Ady Endre út 42.	
9	209788	Ady Endre út 44., Jókai utca 19/c	
9	209789	Ady Endre út 46.	
9	209790	Jókai utca 21.	
9	209791/1	Ady Endre út 48-50., Jókai utca 23., Jókai utca 25., Jókai utca 27.	
9	209798	Ady Endre út 60., Ady Endre út 58., Jókai utca 29., Jókai utca 31.	
9	209801/0	Ady Endre út 62.	
9	209803	Jókai utca 39. Védgát utca 6.	
9	209804	Védgát utca 4.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
9	209770	Kossuth Lajos utca 16.	
9	209777/1	Jókai utca 9.	
9	209802	Ady Endre út 64., Jókai utca 37.	
9	209805	Védgát utca 2., Ady Endre út 66.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
10	209631	Pöltenberg utca 42., II. Rákóczi Ferenc út 4.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
10	209632	Pöltenberg utca 40.	
10	209633	Pöltenberg utca 38., II. Rákóczi Ferenc út 8.	
10	209634	Pöltenberg utca 36., Késmárki utca 29.	
10	209636	Pöltenberg utca 34., II. Rákóczi Ferenc út 12.	
10	209638	Pöltenberg utca 32.	
10	209639	Pöltenberg utca 30.	
10	209640/0	II. Rákóczi Ferenc út 14.	
10	209641	II. Rákóczi Ferenc út 16.	
10	209642	Pöltenberg utca 28.	
10	209643	Pöltenberg utca 26.	
10	209644	II. Rákóczi Ferenc út 18.	
10	209645/0	II. Rákóczi Ferenc út 20.	
10	209646	Pöltenberg utca 24.	
10	209647	Pöltenberg utca 22.	
10	209648	II. Rákóczi Ferenc út 22.	
10	209649/0	II. Rákóczi Ferenc út 24.	
10	209650	Pöltenberg utca 20.	
10	209651	Pöltenberg utca 18.	
10	209652	II. Rákóczi Ferenc út 26.	
10	209653	II. Rákóczi Ferenc út 28.	
10	209654	Pöltenberg utca 16.	
10	209655	Pöltenberg utca 14.	
10	209656	II. Rákóczi Ferenc út 30.	
10	209657	II. Rákóczi Ferenc út 32.	
10	209658	Pöltenberg utca 12.	
10	209659	Pöltenberg utca 10.	
10	209660	II. Rákóczi Ferenc út 34.	
10	209661	II. Rákóczi Ferenc út 36. II. Rákóczi Ferenc út 38.	
10	209662	Pöltenberg utca 10/a	
10	209663	Pöltenberg utca 8.	
10	209665	II. Rákóczi Ferenc út 40.	

10	209666	Pöltenberg utca 6.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
10	209667	Pöltenberg utca 4.	
10	209668	II. Rákóczi Ferenc út 42.	
10	209669/0	II. Rákóczi Ferenc út 44.	
10	209670	II. Rákóczi Ferenc út 46.	
10	209671	Pöltenberg utca 2.	
10	209741/2	Pöltenberg utca 2.	
10	209742	Ady Endre út 2.	
10	209743	Ady Endre út 4.	
10	209744	-	
10	209745	Ady Endre út 6.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
10	209635	II. Rákóczi Ferenc út 10.	
10	209741/4	Ady Endre út 8.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
11	210116	Csőgyár utca 24., Báthory utca 2.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
11	210118	II. Rákóczi Ferenc út 21.	
11	210119	Csőgyár utca 22.	
11	210120	Csőgyár utca 20.	
11	210122	II. Rákóczi Ferenc út 17.	
11	210123	Csőgyár utca 18.	
11	210124	Csőgyár utca 16.	
11	210125	II. Rákóczi Ferenc út 15.	
11	210126	II. Rákóczi Ferenc út 13.	
11	210127	Csőgyár utca 14.	
11	210128	Csőgyár utca 12.	
11	210129	II. Rákóczi Ferenc út 11.	
11	210130	II. Rákóczi Ferenc út 9.	
11	210131	Csőgyár utca 10.	
11	210133	II. Rákóczi Ferenc út 7.	
11	210134/0	II. Rákóczi Ferenc út 5.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
11	210117	II. Rákóczi Ferenc út 23., Báthory utca 4.	
11	210121	II. Rákóczi Ferenc út 19.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
12	210097	Budafoki út 3/b	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
12	210098	Budafoki út 3/a	
12	210099/0	II. Rákóczi Ferenc út 39. Budafoki út 1.	
12	210100/0	II. Rákóczi Ferenc út 37/a-37/c	
12	210101	Csőgyár utca 40.	
12	210103	Csőgyár utca 36.	
12	210104	II. Rákóczi Ferenc út 35.	
12	210105	II. Rákóczi Ferenc út 33.	
12	210106	Csőgyár utca 34.	
12	210107	Csőgyár utca 32.	
12	210108	II. Rákóczi Ferenc út 31.	
12	210110	Csőgyár utca 30.	
12	210111	Csőgyár utca 28.	
12	210113	II. Rákóczi Ferenc út 25., Báthory utca 3.	
12	210114	Csőgyár utca 26., Báthory utca 1.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
12	210102	Csőgyár utca 38.	
12	210109	II. Rákóczi Ferenc út 29.	
12	210112	II. Rákóczi Ferenc út 27.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
13	210142	II. Rákóczi Ferenc út 6.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
14	210061	Tas utca 11. Corvin út 1.	jelentős változással érintő gazdasági terület kialakítása
14	210063	Ond utca 3.	
14	210064	Tas utca 9.	
14	210065	Tas utca 7.	
14	210066	Ond utca 2.	
14	210067	Ond utca 1.	
14	210068	-	
14	210069	Tas utca 5.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
14	210062	Ond utca 4. Corvin út 3.	
14	210070	Tas utca 3.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
15	210042	Frangepán utca 13.	jelentős változással érintő gazdasági terület kialakítása
15	210043	Frangepán utca 11.	
15	210044	Frangepán utca 9.	
15	210045	Frangepán utca 7.	
15	210046	Frangepán utca 5.	
15	210047	Frangepán utca 3.	
15	210048/0	Tas utca 2., Frangepán utca 1.	
15	210049	Tas utca 4.	
15	210050	Tas utca 6/a	
15	210051	Tas utca 6/b	
15	210052	-	
15	210053	Tas utca 6/c	
15	210054	Tas utca 6/d	
15	210055	Corvin út 1.	
15	210056	Corvin út 353.	
15	210057	Corvin út 5.	
15	210058	Tas utca 8.	
15	210059	Tas utca 10.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
16	210175	Csőgyár utca 44.	jelentős változással érintett intézményi terület és buszpályaudvar kialakítása
16	210177	Csőgyár utca 46/a	
16	210179	II. Rákóczi Ferenc út 47.	
16	210180	Csőgyár utca 48.	
16	210181	II. Rákóczi Ferenc út 49.	
16	210183	Csőgyár utca 52/a	
16	210184	II. Rákóczi Ferenc út 53.	
16	210185	Csőgyár utca 52/b	
16	210186	Csőgyár utca 54.	
16	210187	II. Rákóczi Ferenc út 55.	
16	210188	Csőgyár utca 56.	
16	210189	Csőgyár utca 358.	
16	210190	II. Rákóczi Ferenc út 57.	
16	210191	Csőgyár utca 58.	
16	210192	Csőgyár utca 60-62.	
16	210193	II. Rákóczi Ferenc út 59.	
16	210194	Csőgyár utca 64.	
16	210195	II. Rákóczi Ferenc út 61.	
16	210196	Csőgyár utca 66. II. Rákóczi Ferenc út 63.	
16	210197	Csőgyár utca 68. II. Rákóczi Ferenc út 65.	
16	210198	Csőgyár utca 70.	
16	210199	II. Rákóczi Ferenc út 67.	
16	210200	Csőgyár utca 72.	
16	210201	Csőgyár utca 74.	
16	210202	II. Rákóczi Ferenc út 69.	
16	210203	Csőgyár utca 76.	
16	210204	Csőgyár utca 78.	
16	210206	Csőgyár utca 80.	
16	210208	Csőgyár utca 82.	
16	210209	II. Rákóczi Ferenc út 75.	
16	210210	II. Rákóczi Ferenc út 77.	
16	210211	Csőgyár utca	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
16	210176	II. Rákóczi Ferenc út 45.	

16	210178	Csőgyár utca 46/b	jelentős változással érintett intézményi terület és buszpályaudvar kialakítása
16	210207	II. Rákóczi Ferenc út 73.	
16	210212	II. Rákóczi Ferenc út 79. Csőgyár utca 84.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
17	210226	Szent Imre tér 1.	jelentős változással érintett intézményi terület és buszpályaudvar kialakítása
17	210229/0	Szent Imre tér 4.	
17	210230/0	Szent Imre tér 5.	
17	210231	Szent Imre tér 6.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
17	210227	Szent Imre tér 2.	
17	210228	Szent Imre tér 3.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
18	209579	Vermes Miklós utca 10. Kiss János altábornagy utca 47.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, kerületi érdekű közút céljára területbiztosítás
18	209580/0	Vermes Miklós utca 8. Kiss János altábornagy utca 58.	
18	209581	Kossuth Lajos utca 56.	
18	209582	Kossuth Lajos utca 54.	
18	209583	Kiss János altábornagy utca 45.	
18	209584	Kiss János altábornagy utca 43.	
18	209585/0	Kossuth Lajos utca 52.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
19	209287	Deák Ferenc utca 2. Táncsics Mihály utca 34.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
19	209288	Táncsics Mihály utca 32.	
19	209289	Táncsics Mihály utca 30.	
19	209290	Táncsics Mihály utca 28.	
19	209291	-	

19	209292	Táncsics Mihály utca 26.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
19	209293	Táncsics Mihály utca 24.	
19	209294	Deák Ferenc utca 4., Árpád utca 1., Táncsics Mihály utca 22.	
19	209295	Árpád utca 3.	
19	209296	Deák Ferenc utca 6.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges
20	208782	Kiss János altábornagy utca 32. Vermes Miklós utca 9.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
20	208784/0	Táncsics Mihály utca 33. Vermes Miklós utca 11/b	
20	208785/0	Táncsics Mihály utca 35.	
20	208786	Kiss János altábornagy utca 34.	
20	208787	Kiss János altábornagy utca 34/a	
20	208788/0	Kiss János altábornagy utca 36.	
20	208789	Táncsics Mihály utca 37.	
20	208790	Táncsics Mihály utca 39.	
20	208791	Kiss János altábornagy utca 38.	
20	208792	Táncsics Mihály utca 41/a Kiss János altábornagy utca 40.	
20	208793	Táncsics Mihály utca 41/b Kiss János altábornagy utca 42.	
20	208794	Kiss János altábornagy utca 44.	
20	208795	Táncsics Mihály utca 43.	
20	208796	Táncsics Mihály utca 45.	
20	208797	Táncsics Mihály utca 47.	
20	208798	Kiss János altábornagy utca 46/a	
20	208799	Kiss János altábornagy utca 46. Károli Gáspár utca 12.	
20	208800/0	Károli Gáspár utca 14. Táncsics Mihály utca 49.	
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)			
20	208783	Vermes Miklós utca 11/a	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
21	209432	Duna utca	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, kerületi jelentőségű közkert létesítése

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
22	201031/75	II. Rákóczi Ferenc út 198.	jelentős változással érintő gazdasági terület kialakítása
22	201712	II. Rákóczi Ferenc út 196. Zrínyi utca 37-39.	
22	201713	Zrínyi utca 35. II. Rákóczi Ferenc út 194.	
22	201714	Zrínyi utca 33. II. Rákóczi Ferenc út 192.	
22	201715	Zrínyi utca 31. II. Rákóczi Ferenc út 190.	
22	201716	Zrínyi utca 29. II. Rákóczi Ferenc út 188.	
22	201717	Zrínyi utca 27. II. Rákóczi Ferenc út 186.	
22	201718	Zrínyi utca 25.	
22	201719	-	
22	201720	Szent László utca 1. II. Rákóczi Ferenc út 184.	
22	201721	Szent László utca 3. Zrínyi utca 23.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
23	201861/1	Szent István út 39-41. Erdőalja út 1.	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, HÉV fejlesztésével érintett terület
23	201861/2	-	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
24	208774/1	-	kerületi jelentőségű sport- és rekreációs terület
24	208774/2	Szent Imre tér 19.	
24	208762	-	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
25	202522	Szentmiklósi út 7.	városrészi jelentőségű sport- és rekreációs terület
25	202520	Posztó utca 7.	
25	202521/3	Posztó utca 5.	
25	202521/4	Posztó utca 3.	
25	202521/2	Szentmiklósi út 9. Posztó utca 1.	

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
26	209970/3	-	kerületi jelentőségű sport- és rekreációs terület

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
27	209469	Ismeretlen u. 392.	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
27	209468/2	-	
27	209465	Dunadúló út 0.	
27	209466	ismeretlen u. 1897.	
27	209464	Dunadúló út 2.	
27	(209463)	RSD szárazföldi szakasza*	

* A telek szárazföldi szakaszának pontos lehatárolása a jelenleg zajló geodéziai felmérés után lehetséges

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
28	206883	Dunadúló út 0., Kis-Duna sor 0.	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
28	(206884)	RSD szárazföldi szakasza*	
28	(206123)	RSD szárazföldi szakasza*	

* A telek szárazföldi szakaszának pontos lehatárolása a jelenleg zajló geodéziai felmérés után lehetséges

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
29	205806/4	-	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
29	205806/12	-	
29	205806/13	-	
29	205805	Hollandi út 16.	
29	(205802)	RSD szárazföldi szakasza*	

* A telek szárazföldi szakaszának pontos lehatárolása a jelenleg zajló geodéziai felmérés után lehetséges

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
30	205800/1	-	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
30	205800/2	-	
30	205800/3	-	
30	(205801)	RSD szárazföldi szakasza*	

* A telek szárazföldi szakaszának pontos lehatárolása a jelenleg zajló geodéziai felmérés után lehetséges

Tömb száma	Hrsz.	Cím	Településrendezési cél 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges
31	205196/1	Hollandi út -	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
31	(205197)	-	

* A telek szárazföldi szakaszának pontos lehatárolása a jelenleg zajló geodéziai felmérés után lehetséges

Védett és védelemre érdemes természeti értékek jegyzéke

I. VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. Nemzetközi védettség alatt álló területek:

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján:

- Duna és ártere HUDI20034 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – érintett földterületek: 200087, 209998, 210034/1, 210145, 210670 hrsz. (a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján)
- Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – érintett földrészletek: 205197, 205198, 205801, 205802, 206123, 206884, 209262, 209463, 209958, 209995, 209999/1, 209999/2, 209999/3 hrsz.

2. Országos jelentőségű védett természeti terület

- Tamariska-domb - 206759/5 hrsz. - *Tamariska-domb természetvédelmi terület létesítéséről* szóló 89/2012. (VIII. 28.) VM rendelet alapján

3. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

- Ráckevei-Duna-ág folyómedrei
- az ökológiai hálózat részét képező, beépítetlen partszakaszok

II. EGYÉB ÉRTÉKEK

1. Védelemre érdemes természeti területek

- Kis-Duna öböl - érintett földrészletek: 206883/1 hrsz. (részben), 206884 hrsz. (részben)
- Kis-Duna liget – érintett földrészletek: 205196/1, 205196/2, 205199 hrsz.
TSZT-n nem jelölt védelemre érdemes természeti területek
- Csalitos u.-Gyömbér u.-Páfrányos u.-Kórus u.-Páfrányos u.- Berek u által határolt terület egy része - érintett földrészlet: 206366/3 hrsz. (részben)
- Repkény u.-Tulipán u.-Bokros u.-Fagyöngy u. által határolt terület

2. Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület

- Csepeli Temető
- Rákóczi Kert

TSZT-n nem jelölt Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület

- volt Izraelita temető

3. Településképi jelentőségű meglévő fasor (TSZT)

- Ady Endre u.
- Csete Balázs utca
- Erdősor u.
- Hollandi u.

- II. Rákóczi Ferenc út
- Késmárki u.
- Kossuth Lajos u.
- Plútó u.
- Széchenyi István u.
- Szent István út
- Szentmiklósi u.
- Völgy u.
- Weiss Manfréd u. déli szakasza

TSZT-n nem jelölt településképi jelentőségű meglévő fasor

- Ady E. u. 1-7. osterfák
- Értékes platánsor a strand területén
- Iskola tér környéki platánfák (Kölcsey u-Kohász u-Akácfa u-Iskola tér-Vasöntő u-Kazánház u.-Nagykalapács u. területén található 391 db idős platán)
- Szabadság u.
- Völgy u. platánsor Erdőalja u. és Festő u. közötti szakaszán

4. Településképi jelentőségű tervezett fasor (TSZT)

- II. Rákóczi Ferenc u.

5. Helyi jelentőségű gyógyforrások, kutak

- Csepeli strandfürdő kútjai (Hollandi u. 14)

6. Karakterében megőrzendő közpark, köztér:

- Simon Bolívar Park
- Szent Imre tér
- Görgey Artúr tér

7. Egyéb vízfelület:

Katalin-tó – a szigetszentmiklósi Kavicsos tó csepeli területe

Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek és mély fekvésű területek jegyzéke

I. VESZÉLYES ANYAGOKKAL FOGLALKOZÓ ÜZEMEK

Felső küszöbérték veszélyes üzem:

- MOL logisztikai bázistelepe (Petróleum kikötő, olajipar)-Petróleum u. 5-7.

Alsó küszöbérték veszélyes üzem:

- Alpiq Csepel II. Erőmű – Hőerőmű u. 3.
- DUNATÁR Kft. kőolajtározója (Petróleum kikötő) – Budafoki út 210035 hrsz.
- Oiltanking Kft. kőolajtározója – Gáz u. 1.

Küszöbérték alatti üzemek:

- Budapest Központi Szennyvíztisztító Telep – Nagy Duna sor 2.
- Dunai Kikötő Kft. (műtrágyák gyártása és tárolása) – Terelő u. 19 -21.
- EURO-TANKHAJÓ Kft. szállítmányozási telepe (olajipar) – Szikratávíró út 210034-21003 hrsz.
- Fővárosi Vízművek Zrt. telephelye – II. Rákóczi Ferenc út 345.
- PYRO-BÁN Kft. (pirotechnika) – Öntöde u. – Dézsa u. sarok

II. MÉLY FEKVÉSŰ TERÜLETEK

- Hollandi út menti terület
- Szentmiklósi út térsége
- Tölgyes utca-Juharos utca térsége
- Erkély utca-Áfonyás utca környéke
- Szent István utca-Orgonás utca-Damjanich utca térsége
- Tigris utca környéke
- Ordas utca-Hollós utca környéke

Általános indokolás:

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 13. (1) szerint a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a sajátos helyi követelményeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania. Jelen szabályzat a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) szerint került megalkotásra.

Az Étv. szerint a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek építési rendjét a Főváros állapítja meg a Duna Építési Szabályzatban (DÉSZ). A Kormányrendelet szerint egy területre csak egy építési szabályzat állapítható meg, ezért a CSÉSZ területi hatálya nem terjed ki a DÉSZ területi hatálya alá tartozó területekre.

A rendelet elfogadásával az Önkormányzat eleget tesz a 2012-ben megkezdett, és azóta több lépésben változó jogszabályi környezet követelményeinek megfelelő jogalkotási kötelezettségnek.

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a korábbi építési szabályzat, és abba épülő kerületi építési szabályzatok, valamint a Rákóczi téri Kerületi Építési Szabályzat hatályukat veszítik.

A DÉSZ hatályba lépéséig, de legfeljebb a Kormányrendeletben megszabott határidőig az érintett területen Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002.(III.26.) rendelete továbbra is hatályos.

Részletes indoklás:

A Rendelet a Kormányrendelet szerinti **megalapozó és alátámasztó munkarészek alapján** készült, melyek az Önkormányzat főépítési irodáján megtekinthetők.

1-2. §: A rendelet területi hatályára és alkalmazása vonatkozó általános rendelkezések, a rendelet mellékleteinek és függelékeinek felsorolása, értelmező rendelkezések.

3. §: belterületbe vonással kapcsolatos rendelkezések.

4-5. §: Közterületekre vonatkozó általános rendelkezések.

6-8. §: A táj és természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások.

9-11. §: Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos rendelkezések: telekalakítás, elővásárlási jog, közhasználatra átadott és átadható területek szabályai.

12-15. §: Közművekre vonatkozó rendelkezések.

16-23. §: A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

24-28. §: Az építési övezetek beépítésének alapvető általános és beépítési módtól függő speciális szabályai.

29. §: Üzemanyagtöltő állomás, gépkocsi mosó és P+R parkoló elhelyezésének általános szabályai

30-33. §: Lakóépületek, lakás, melléképületek és melléképítmények, sajátos építményszabályok, lakókocsi, üdülő-sátor, egyéb sátor és ponyvaszerkezetek elhelyezésére vonatkozó általános szabályok.

34-56. §: Beépítésre szánt területek részletes építési övezeti előírásai.

57-78. §: Beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai.

79-104. §: Az egyes városrendezési körzetekre vonatkozó sajátos előírások.

105-106.§: Záró rendelkezések: hatályba léptető rendelkezések, hatályukat veszítő önkormányzati rendeletek.