



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

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

Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról

*(Egységes szerkezetben a 33/2018. (XII.18.), a 14/2019. (X.02.), az 1/2021.(II. 02.) a
14/2021.(IX.29.) és a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelettel)*

Hatályos: 2021. december 23. napjától

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)¹ 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: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre.

(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)² 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- b)³⁴ 2. melléklet: A CSSZT-01/m5, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m5 rajzszámú 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)⁵ 6. melléklet: Jelentős változással érintett területek lehatárolása
- g) 7. melléklet: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- h)⁶ 8. melléklet: Szálláshely létesítése

¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

² módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

³ módosította a 33/2018. (XII. 18.) és a 14/2021.(IX.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos: 2021. szeptember 30.-tól

⁴ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁵ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (3) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁶ kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

- i)⁷ 9. melléklet: A Háros területén javasolt dűlőút és kiszolgáló út mintakeresztszelvények
j)⁸ 10. melléklet: Magyarázó ábrák a III. párkánymagassági kategória szabályainak alkalmazásához
k)⁹ 11. melléklet: A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek Budapest Főváros Településszerkezeti terve alapján.

(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 élettere*: 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 életter 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 rézsú élétől számított egy méternél.
- 5a.¹⁰ *kézműipari rendeltetés*: olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.
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.

⁷ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

⁸ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1.§ (4) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁹ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1.§ (5) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

¹⁰ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

8.¹¹ *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben és környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött.

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, fészer, 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.

14a.¹² *szállásrendeltetés*: a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabály, valamint a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabály szerinti szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület;

14b.¹³ *szállás jellegű rendeltetés*: olyan nem lakás és nem szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület, melynek létesítési célja az ingatlan tartós, vagy ideiglenes használatba adása lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet keretében, továbbá a hajléktalanszálló, diákszálló, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ápolást, gondozást nyújtó intézmény;

14c.¹⁴ *szolgálati lakás*: jelen rendelet előírásai alapján a nem lakóterületen vagy más lakóépületben létesített olyan lakás, amely a tulajdonos vagy a lakás felett a rendelkezésre jogosult által a vele munkaviszonyban, vagy más szolgálati jogviszonyban álló személy elhelyezésére szolgál, amennyiben az elhelyezett személy munkaköre a lakást magában foglaló épülethez vagy annak telkén bejelentett tevékenységhez köthető.

15.¹⁵ *tetőemelet*: a legfelső, legfeljebb két építményszinten az épület alsó szintjeihez képest hátrahúzott – tetőtér beépítésnek nem számító – emeleti szint, amelynek homlokzati síkja legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest, azzal hogy második tetőemeleti szint csak épületgépészeti céllal létesíthető.

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

¹¹ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹² kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

¹³ kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁴ kiegészítette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹⁵ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

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 típussterv alapján

(2) A pavilonok rendeltetés-változásának feltétele, hogy

a) a rendeltetése a külön jogszabályban a kioszokra meghatározott körbe tartozzon,

b) az új rendeltetéshez szükséges közműellátottság biztosított legyen,

c) közterületi kiosk és pavilon esetén elárúsító egységenként egy darab, legalább 1,5 m² alapterületű szeméttároló helyiséget kell kialakítani.

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

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. mellékletben 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 meglévő 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.

(3)¹⁶ A területen hulladék csak építményben és az arra rendszeresített kommunális vagy átmeneti tárolás céljára szolgáló hulladékgyűjtőkben helyezhető el az övezeti előírások figyelembe vételével.

8. Védelmek és korlátozások

¹⁶ kiegészítette az 1/2021.(II.03.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

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, szolgalmi 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)¹⁷ A mederkarbantartó parti sáv legkisebb szélessége – a 2. melléklet és az illetékes vízügyi hatóság eltérő rendelkezése hiányában - a (4) bekezdés szerinti határtól számított

- a) a Ráckevei-Soroksári Duna-ág 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 gödörösési tilalmat figyelembe kell venni.

(5) Szennyvízátelő műtárgyak

- a) egyedileg meghatározott hatásterületén belül,
- b) búzzáróan 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.

(6)¹⁸ Gyorsvasúti vonal - HÉV - felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávban belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

9. Telekalakítás

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

(2)¹⁹

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4)²⁰ Tilos telket alakítani úgy, hogy egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon kivéve

a) a DÉSZ területének határa mentén kialakított olyan telket, amely a mindkét építési szabályzat - DÉSZ és a CSÉSZ – területét érinti és

¹⁷ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁸ kiegészítette a 14/2021.(IX.29.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2021. szeptember 30-tól

¹⁹ hatályon kívül helyezte a 20/2021.(XII.22.) rendelet 13.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

²⁰ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22.-től

²¹ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2021. december 23-tól

b) a közműépítmények elhelyezésére szolgáló (6) bekezdés szerint kialakított telket.

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

(6) A sajátos építményfajták (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.

V. Fejezet

Közművek előírásai

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 szennyvizet 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 közcsonnával ellátott és

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

(4)²² A 6. melléklet szerinti jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvíz elvezetése

a) az élővízbe való közvetlen bevezetést kivéve, 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 koci behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért a koci behajtó áteresztését úgy kell kialakítani, hogy

a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen,

²² módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

c) a szikkasztóként működő nyílt árok zárttá tétele, vagy lefedése a szikkasztóképesség megőrzése érdekében tilos.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető 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)²³ Hőszivattyú bármely övezetben és építési övezetben a következő feltételekkel létesíthető:

a) építményben elhelyezve vagy épületen takartan, zajárnyékolással biztosítandó a működése,

b) a működéséből eredő zaj lakóépület, egészségügyi és oktatási intézmény irányába 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 teleszerű 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 használatához 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)

²³ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

- a) a rendeltetésszerű használatához 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 a 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)²⁴ Budapest XXI. Kerület Csepel vagy Budapest Főváros 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.

²⁴ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

(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)²⁵ 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, Mk, K-Log**.

(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)²⁶ A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az az utcáról vagy közös használatú helyiségből – földszinten, magasszinten, vagy pincészínten – 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)²⁷ A közforgalom számára megnyitott, 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 homlokvonalja 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.

²⁵ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

²⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (3) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

²⁷ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (4) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

(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 bejárattal 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)²⁸ 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, kivéve a Kajak-kenu versenypálya céljára előirányzott partszakaszt.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

24. Az építési övezetek és övezetek beépítésének alapvető szabályai

24. § (1)²⁹ 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, kivéve a DÉSZ hatályával érintett, egy telekként kialakított területeket.

(2) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

(3)³⁰ A 2. mellékleten

- a) „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrészen

²⁸ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

²⁹ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

³⁰ módosította a 14/2021.(IX.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2021. szeptember 30-tól

- aa) épület nem helyezhető el,
- ab) a zöldfelületek aránya közcélú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%,
- ac) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani;
- b) „közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt közterületi telekrészen – eltérő előírás hiányában -
 - ba) épület nem helyezhető el,
 - bb) a zöldfelületek aránya védelmi és látványtakaró célú rendeltetés elhelyezése esetén legalább 80%, egyéb esetben legalább 60%,
 - bc) 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.

(5a)³¹ A lakó és intézményi építési övezetekben az előkert határa egyúttal kötelező építési vonal a 25.-28.§-ban és az egyes építési övezetekben meghatározott eltérésekkel.

(6) Előkertés 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.

(9)³² A **Gksz**, **K-Kik** és **K-Log** jelű építési övezetekben új épületek 2000m²-nél nagyobb felületű lapostetős részének – kivéve a rakodótér lefedésére szolgáló lapostetőt - legalább 30 %-án extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

25. A zárt sorú beépítési mód (Z) előírásai

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

- a) ³³ az előkert mérete
 - aa) új telektömb beépítésénél legalább 5,0 m,
 - ab) kialakult telektömbben előkert csak **KÖu** övezetbe sorolt közterület mellett vagy akkor létesíthető, ha legalább az egyik szomszédos ingatlanon álló épület előkerttel épült be, ebben az esetben az előkert mélysége a két szomszédos épület előkerti mélységének átlaga, de legfeljebb 5 m.

³¹ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

³² kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2019. október 15-től

³³ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

b)³⁴ a kötelező építési vonal a kialakult állapothoz illeszkedően utcavonalon álló vagy előkertes beépítés esetén az előkert határa egyben a kötelező építési vonal, amennyiben a 2. melléklet másképp nem jelöli,

c)³⁵ 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 figyelembevételével - épületköz létesíthető.

,³⁶

d)³⁷ a hátsó kert mérete az épület hátsó kertre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0 m, 20,0 m-nél kisebb mélységű telek esetén legalább 3,0 m.

(2)³⁸ Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építményeket a teleknek az utcai telekhatártól mért 2/3-án kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, csak abban az esetben vehető igénybe a telek még beépíthető hátsó telekhatár felőli része, ha ez a főépítési konzultáció során támogatott.

(3)³⁹ Az utcai térfal meghatározására az építési vonal szolgál, amely - ha nem kerül külön feltüntetésre a CSSZT-én megegyezik

a) a közterület felőli telekhatárral, vagy

b) a CSSZT-én feltüntetett vagy az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti előkert esetén az előkerti építési határvonallal.

(4)⁴⁰ Az építési vonalon állónak az az épület minősül, amelynek az utcai homlokzati síkjja legalább 50 %-ban az építési vonalra illeszkedik.

(5)⁴¹ Az épületek

a) telken belüli épületszárnyai között legalább a magasabb épületszárny párkánymagasságával

b) az oldalsó vagy hátsó telekhatár és az ezek felé néző épülethomlokzatok között legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság – párkánymagasság vagy épületmagasság - felével megegyező távolságot kell biztosítani, amelybe olyan épületrész nem nyúlhat, amelyet a telek beépített területének számításánál figyelembe kell venni.

(6)⁴² Az épületköz legkisebb szélességét a CSSZT, vagy az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások határozzák meg, ezek hiányában

a) az épületköz nem lehet kisebb 10 m-nél,

b) amennyiben területe két telekre esik, akkor abból egy-egy telken legalább 5 méter széles sávot kell kialakítani,

c) az épületközre néző homlokzat nem lehet nyílás nélküli, tűzfalás, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett

25/A.⁴³ A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások

25/A. § (1) A zárt sorú beépítési módú egyes építési övezetekben megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság (továbbiakban: Pm) értékét az 1. melléklet tartalmazza, a Budapest főváros rendezési szabályzata alapján meghatározott III. párkánymagassági kategória területeit a 6. melléklet tünteti fel.

³⁴ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

³⁵ módosította az 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. december 23-tól

³⁶ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

³⁷ módosította 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. december 23-tól

³⁸ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

³⁹ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁴⁰ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁴¹ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁴² beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

⁴³ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 5.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

(2) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utca az irányadó.

(3) A III. párkánymagassági kategória építési övezetében

a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésponttól

aa) a III. párkánymagassági kategória építési övezeteiben a legnagyobb párkánymagasságot meghatározó pontra illesztett 45 fokos ferde síkon, és

ab) e metszéspont felett 5,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.

b) az a) pont szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál.

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,

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 hátsókartre 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,
- c)⁴⁴ az a) és b) pont szerinti esetekben a létesíthető épület beépített telekhatáron álló vagy attól legfeljebb 2m-re lévő, odanéző homlokzatának magassága oldalhatáron álló beépítési módnál legfeljebb 5,0 m lehet, ikres vagy zárt sorú beépítési módnál a csatlakozó épülethez illeszkedő, de legfeljebb az építési övezetben meghatározott épületmagasság értéke.

(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 térszinten 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 – szolgalmi 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 szennyvizet szigorúan – ellenőrzött – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell gyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani.

⁴⁴ kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2019. október 15-től

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)⁴⁵ Az építési övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában 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.”

(4)⁴⁶ A vonatkozó jogszabályban a lakás rendeltetés követelményeinek és a jogszabály önálló rendeltetési egység fogalom-meghatározásának együttesen megfelelő, legalább 35 m² alapterületű helyiségcsoportot egy lakásként kell figyelembe venni, függetlenül attól, hogy más lakással, lakás célú helyiségcsoporttal összenyitott-e.

30/A.⁴⁷ Szálláshely létesítése

⁴⁵ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

⁴⁶ kiegészítette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁴⁷ beiktatta a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2019. október 15-től

- 30/A. §⁴⁸** (1) A CSÉSZ eltérő rendelkezése hiányában a területen épület, épületrész vagy terület kizárólag az alábbi szállásrendeltetéssel és szállás jellegű rendeltetéssel létesíthető:
- a) a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló jogszabályban meghatározott
 - aa) szálloda,
 - ab) panzió, azzal, hogy a hasznosított szobák száma legalább 6, de legfeljebb 10, az ágyak száma legalább 11, de legfeljebb 20,
 - ac) kemping,
 - ad) üdülőtábor,
 - ae) közösségi szálláshely
 - af) egyéb szálláshely;
 - b) a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló jogszabályban meghatározott
 - ba) üdülő,
 - bb) gyermek- és ifjúsági tábor,
 - bc) pihenőtábor (munkásszálló, vendégszállás)
 - bd) diákotthon, kollégium és
 - be) a sportlétesítményben üzemelő, szálláshely céljára szolgáló önálló rendeltetési részegység (sportszálló);
 - c) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény hatálya alá tartozó ápolást, gondozást nyújtó intézmény,
 - d) hajléktalan-szálló;
 - e) tartós vagy ideiglenes bérbeadás, használatba adás - lakásbérlet, házbérlet, albérlet vagy ágybérlet – céljára szolgáló lakóépület, épületrész, amelyekben az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 4, a szobák száma legfeljebb 5, és a hasznosított ágyak száma legfeljebb 10.
- (2) Az egyes építési övezetekben – a (3), (4) bekezdés szerinti feltételek mellett – kizárólag a 8. melléklet szerinti szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés céljából létesíthető épület, önálló rendeltetési egységként épületrész vagy terület (együtt létesítmény).
- (3) A 8. mellékletben jelölt szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés céljára létesítmény csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, illetve állami vagy helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.
- (4) Azon szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén, amely a 35 m² alapterületet eléri és a lakás rendeltetési egységre vonatkozó előírás szerinti kialakítású, az (1), (2) és (3) bekezdésben foglaltak mellett a CSÉSZ lakás rendeltetési egységre vonatkozó előírásait is alkalmazni kell.
- (5) Ezen alcím létesítésre vonatkozó rendelkezéseit a rendeltetés-módosításra is alkalmazni kell.
- (6) Ezen alcím alkalmazásában rendeltetés-módosításnak minősül az is, ha a 30/A.§ valamely alpontjában meghatározott rendeltetés helyett más alpont szerinti rendeltetésre létesítik vagy használják a létesítményt.
- (7) A 8. mellékletben az övezeteket meghatározó területfelhasználási egységre vonatkozó általános előírástól a CSÉSZ az egyes övezetekre eltérő szabályokat állapíthat meg.

31. Melléképítmények és melléképületek elhelyezése

⁴⁸ beiktatta a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2019. október 15-től

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-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 hulladékártály az előkertben az utcai kerítéssel egybeépítve létesíthető az alkalmazott szeméttártály (kuka vagy konténer) elhelyezéséhez szükséges mérettel,
- b)⁴⁹ terepszint alatti építményként vagy épületrészként támfalgarázs a legalább 15 %-os lejtésű telkeken az előkertben is létesíthető – amely ebben az esetben szint alatti építési hely -, de az utcára néző támfalgarázssor legfeljebb két önálló bejárattal alakítható ki, melynek össz-szélessége nem haladhatja meg az utcai telekszélesség felét.

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

(4) Trágyártály csak az **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.

31/A.⁵⁰ Kerítés létesítésének szabályai

31/A. §⁵¹ (1) A telek határvonalain – eltérő övezeti előírás hiányában – kerítés létesíthető.

(2) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha a kerítést a telek hátsó határvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.

(4) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl. szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.

(5) Az utcavonalon álló kerítés a telek irányában beljebb helyezhető – pl. kapubehajtó, parkoló létesítése miatt. A közterülettel egybenyitott telekrészen a testi épséget, közbiztonságot veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

⁴⁹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2019. október 15-től

⁵⁰ beillesztette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2019. október 15-től

⁵¹ beillesztette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2019. október 15-től

(6) A telek határvonalain létesíthető kerítés lakó-, településközponti és intézményterületen legfeljebb 2,0 m, egyéb területeken legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető, kivéve, ha zajvédelmi szakvélemény ennél magasabbat ír elő.

(7) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg. A kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.

(8) Lakó-, településközponti és intézményterületen belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,40 m magas áttört kerítéssel vagy sövényel szabad elválasztani.

(9) Kerítés létesítésének esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles kerítést létesíteni, de ettől a szomszédos ingatlanok tulajdonosai eltérően is megállapodhatnak.

(10) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, illetőleg a szomszédos telek megosztása hiányában, az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.

(11) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítést azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik.

(12) Saroktelek esetében a telek homlokvonalával szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.

(13) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.

(14) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát (kezelőjét, használóját) terheli.

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 záportározó,
- d) szennyvízáttemelő,
- e) transzformátorállomás,
- f) energiaátalakító,
- g) gáznyomásszabályozó,
- h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintóanyagtarolók,
- 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)⁵²

(3) Új épület építése esetén a földszint utcai traktusában sorganársok 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)

⁵² hatályon kívül helyezte az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 24. §-a, 2021. február 22. hatállyal

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 (fogadószínti) 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 teletszerű 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 közparkok,
 - bd) az itt élők ellátását kiegészítő, 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)⁵³

(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 sorigarázsok nem létesíthetők.

⁵³ hatályon kívül helyezte az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 24. §-a 2021. február 22-i hatállyal

(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, teleszerű 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 épületszortok 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 (fogadószinti) 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 teleszerű 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 kiegészítő, 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)⁵⁴

(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.

⁵⁴ hatályon kívül helyezte az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 24. §-a 2021. február 22-i hatállyal

(4)⁵⁵⁵⁶ Az egyes lakóépületekben - legfeljebb a lakóépület szintterületének a 20 %-ig, a **KÖu** és **Kt-Kgy** jelű övezetek mentén legfeljebb 50 % mértékig – kereskedelmi, szolgáltatási vagy egyéb megengedett rendeltetés is elhelyezhető az általános előírások figyelembevételével, ha

- a) a rendeltetészerű 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)⁵⁷ Az épület utca vonalára merőleges hossza a 25 métert nem haladhatja meg, kivéve a sorházas, csoportházas beépítést.

(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 rendeltetészerű 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 - ideértve 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,

⁵⁵ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (5) bekezdése, hatályos 2019. október 15-től

⁵⁶ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 6.S-a, hatályos 2021. december 23-tól

⁵⁷ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2019. október 15-től

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.

X/A. fejezet

A lakóterületek⁵⁸

40/A. Általános előírások⁵⁹

41a. §⁶⁰ (1) A lakóterületeken – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában –

- a) lakó,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás a 8. melléklet szerint,
- f) sport, valamint
- g) igazgatási, iroda
- h) kézműipari

rendeltetés és annak építménye helyezhető el.

(2) A lakóterületeken

- a) a szolgáltató rendeltetések közül a 2.§ 5a. pontban meghatározott kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység,
- b) nagykereskedelmi rendeltetés,
- c) önálló raktározás,
- c) gépjárműjavítás, karosszéria lakatos és kapcsolódó szolgáltatások, valamint
- d) önálló parkoló és parkolóház

nem létesíthető.

XI. Fejezet

Településközpont terület (Vt)

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

⁵⁸ beiktatta az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁵⁹ beiktatta az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁶⁰ beiktatta az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

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)⁶¹ A **Vt-H** építési övezetekben – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában – kizárólag

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás a 8. melléklet szerint
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető 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)⁶² Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, az intézményterület építési övezeteiben

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás a 8. melléklet szerint,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) sport,
- g) lakó a (2) bekezdés szerint,
- h) parkolóház
- i) a **Vi-3** jelű építési övezeteket kivéve, kézműipari

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(1a)⁶³ Az intézményterületen zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(2)⁶⁴ Az (1) bekezdés szerinti, nem lakórendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

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

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

⁶¹ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁶² módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁶³ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁶⁴ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

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 autómosó 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 közkertek és
- b) az itt élők ellátását kisegítő, 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)⁶⁵ Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete az 2500 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 közkertek és
- b) az itt élők ellátását kisegítő, 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)⁶⁶ A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen szállásrendeltetés, szállásjellegű rendeltetés és lakó rendeltetés nem létesíthető.

(2)⁶⁷ A **Gksz** jelű építési övezetek területén a 31.§ (1) bekezdésben meghatározott melléképítményeken kívül antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop, a **Gksz-2** jelű építési övezetek területén siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

⁶⁵ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (6) bekezdése, hatályos 2019. október 15-től

⁶⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos 2019. október 15-től

⁶⁷ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

(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)⁶⁸ Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- f) iroda,
- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- h) kulturális, közösségi szórakoztató,
- i) üzemanyagtöltő állomás,
- j) sport
- k) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(1a)⁶⁹ A terület építési övezeteiben nem létesíthető hulladékgyűjtés, előkezelés, -hasznosítás és feldolgozás célját szolgáló építmény, kivéve

- a) a volt Csepel Művek területén már telephelyengedéllyel rendelkező, zárt épületben folytatott fémhulladék-kezelési és feldolgozási tevékenységet,

⁶⁸ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

⁶⁹ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

- b) a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék átmeneti tárolását és
- c) a lakossági hulladékudvart.

(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)⁷⁰

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)⁷¹ Az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) raktározás, logisztika,
- b) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- c) kutatás-fejlesztés,
- d) iroda és
- e) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- f) üzemanyag-töltő-állomás.

(3)^{72, 73} A terület építési övezeteiben nem létesíthető hulladékgyűjtés, előkezelés, -hasznosítás és feldolgozás célját szolgáló építmény, kivéve

- a) a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék átmeneti tárolását és
- b) a lakossági hulladékudvart.

(4)⁷⁴ A **K-Log** jelű építési övezetek területén a 31.§ (1) bekezdésben meghatározott melléképítményeken kívül siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

⁷⁰ hatályon kívül helyezte a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 31. §-a 2019. október 15-től

⁷¹ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

⁷² hatályon kívül helyezte a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 31. §-a 2019. október 15-től

⁷³ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

⁷⁴ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

(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.

50/A⁷⁵. Különleges, nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-SP)

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

- a) fedett és szabadtéri sportépítmények,
- b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) A **K-Sp** 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)⁷⁶ szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint,
- 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:

⁷⁵ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22.-től

⁷⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2019. október 15-től

- 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 autóbuszpályaudvar 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, autóbuszgarázsok),
- 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)⁷⁷ 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) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- e) irodai,
- f) a terület működéséhez szükséges egyéb kiszolgáló létesítmények.

(3)^{78,79} A terület építési övezeteiben nem létesíthető hulladékgyűjtés, előkezelés, -hasznosítás és feldolgozás célját szolgáló építmény, kivéve

- a) a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék átmeneti tárolását és
- b) a lakossági hulladékudvart.

⁷⁷ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

⁷⁸ hatályon kívül helyezte a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 31. §-a 2019. október 15-től

⁷⁹ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

(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 építményei,
- 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 autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben 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 területről 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 bejáratokkal 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-behajításra 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)⁸⁰ Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, pavilonok – szállásrendeltetés, szállás jellegű rendeltetés 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.

⁸⁰ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 15. §-a , hatályos 2019. október 15-től

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

60. Kötőtpályás 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.

62/A.⁸¹ Gyalogos utak területe (Kt-Gy)

63/A. § Az övezet gyalogos infrastruktúra elemek, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint 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)

⁸¹ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) rendelet 8.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

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, vízközeli 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)⁸² A **Zvp** jelű övezetekben

a) a vendéglátás épületei,

b) a pihenést, testedzést, sportolást szolgáló, és az ezek működtetéséhez szükséges épületek, építmények

c) az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,

d) a közpark és a határos vízgazdálkodási terület fenntartásához szükséges építmények, és

⁸² módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

e) vendéglátás épületében, illetve ahhoz kapcsolódóan nyilvános illemhelyek
f) és a terület használatához szükséges parkolók, valamint az 1. mellékleten kijelölt P+R parkolók helyezhetők el.

(4)⁸³ A **Zvp** jelű övezetek területén korlátozottan közhasználatú létesítmény is elhelyezhető, de az ilyen célra szolgáló terület nem haladhatja meg az összefüggő városi park területének 50 %-át.

(5)⁸⁴ Az övezet területén kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, játszótér),
- b) a vagyonvédelem megkívánja,
- c) korlátozottan közhasználatú létesítmény céljára kijelöltterületet határol le.

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.

⁸³ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

⁸⁴ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

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

(4)⁸⁵ 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. A **Kt-Ez** jelű övezet közlekedési létesítmények céljára övezetmódosítás nélkül felhasználható.

(5)⁸⁶ Az övezetben közlekedési és 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.

70.⁸⁷ Védelmi erdőterület (Ev, Ev-Ve)

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.

⁸⁵ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

⁸⁶ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

⁸⁷ módosította a 14/2021.(IX.29.) önkormányzati rendelet 4.§-a, hatályos 2021. szeptember 30-tól

(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)⁸⁸ 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, kivéve a 2. melléklet szerinti területeket.
- 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 2. melléklet szerint - minimum 6 m, ill. ahol lehetséges min. 10 m széles közterületet 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 szolgálmi 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 – az új Dunai Evezős Központ part menti szakaszát kivéve –
 - ea) legfeljebb 10 m mélyen nyúlhat bele a vízfelületbe a part felső élétől számítva,
 - eb) az egyes stégek között min. 10 m távolságot szükséges tartani,
 - ec) a létesítendő stégek – a tartószerkezetüket kivéve – csak fából létesülhetnek, felépítmény nélkül.
- f) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve ha az 1. melléklet övezeti határértéket határoz meg.
- 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 (kajak-kenu versenypálya, horgászpárt, sporthajó kikötő, stég, úszómű kikötése, stb.) számára megszüntetni, átalakítani csak a legszükségesebb mértékig lehet.

(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)

⁸⁸ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

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. §⁸⁹

78/A.⁹⁰§ (1) A **Kb-Ez** jelű övezetekbe a kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból funkcionális zöldterületként nem, vagy kevésbé használhatók.

(2) Az övezetben a közműlétesítményeken kívül a terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

(3) Az övezetre vonatkozó határértékeket a 2. melléklet tartalmazza.

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,

⁸⁹ hatályon kívül helyezte a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatálytalan: 2018. december 22-től

⁹⁰ beiktatta a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

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)⁹¹ új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át -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)⁹² új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - 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)⁹³ új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető,
- b) az épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg a legnagyobb épületmagasság értékét,
- c)⁹⁴ a Vermes Miklós utca és a II. Rákóczi út, Csögyár utca melletti saroktelken a meglévő értékes növényzet megtartása érdekében saroktelek kedvezmény nem érvényesíthető és a Vermes Miklós utca felől 10 m széles előkertet kell biztosítani.

(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)⁹⁵

(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.

⁹¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

⁹² módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

⁹³ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

⁹⁴ kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

⁹⁵ hatályon kívül helyezte a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 31. §-a 2019. október 15-től

(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 zártosuló beépítésű, jellemzően lakórendeltetésű intézményi terület, ahol

- a)⁹⁶ új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át -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)⁹⁷ új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető,
- b) a földszint utcai részén lakórendeltetés a Teller Ede út és a II. Rákóczi Ferenc út mentén nem létesíthető,
- c)⁹⁸ 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.

⁹⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

⁹⁷ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

⁹⁸ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

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 telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az **Ln-T/Cs-SZ2** jelű építési övezet a telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadószint+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

- a) új lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
- b) idősek 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) idősek 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)^{99,100} A **Vi-1/Cs-Z** jelű, jelentős változással érintett vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezete, ahol

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet - kialakult telek esetén annak 80 %-át, saroktelek esetén 60 %-át - elérő telek építhető be,
- b) lakásrendeltetés a II. Rákóczi Ferenc út mentén csak a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak való megfelelés esetén létesíthető, a főút felőli oldalon a földszinten lakás nem 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) hátsókert: 0 m.

⁹⁹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁰⁰ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

(3)^{101,102} A **Vi-2/Cs-SZ1** jelű, jelentős változással érintett vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű, jellemzően szabadon álló jellegű terület építési övezete, ahol

- a) újonnan csak az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet - kialakult telek esetén annak 80 %-át, saroktelek esetén 60 %-át - elérő telek építhető be,
- b) lakásrendeltetés a II. Rákóczi Ferenc út mentén csak a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak való megfelelés esetén létesíthető, a főút felőli oldalon a földszinten lakás nem 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 közkertként 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.

(7)¹⁰³ A **Vi-3/Cs-SZ2** jelű építési övezet elsősorban a telkes, a helyi lakosság alapellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) telekalakítás során - a jelenlegi használat szerint -, a Kazánház utca közterülete a telekhez csatolható,
- b) lakás is létesíthető, de intézményi rendeltetés esetén a főrendeltetésű épületben telkenként egy szolgálati lakás létesíthető,
- c) a telkeken melléképület nem létesíthető.

80. Erdőalja (E)

85. § (1) Az előírások hatálya a Szent István út – Erdőalja út – Völgy utca – 201737/2 hrsz-ú telek délkeleti 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 telepszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+2-4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.

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

(5) Az **Ln-T/E-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,

¹⁰¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁰² módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹⁰³ kiegészítette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

- 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) idősök otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.

(7)¹⁰⁴ Az **Ln-T/E-TSZ** jelű építési övezet a Béke téri templom telkének építési övezete, ahol a teljes telek építési hely.

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,

¹⁰⁴ kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

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 idősek 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) ¹⁰⁵ még a meglévő, környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység a jellemző,
- b) ¹⁰⁶ a meglévő telephelyeken létesíthető olyan környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, amelynek hatása az intézményterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem haladja meg.

(5)¹⁰⁷ A **Vi-2/Gy-SZ2** jelű, jelentős változással érintett, jellemzően szabadonálló beépítésű, intézményterületen a meglévő lakó- és környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység 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-II** és a **Gksz-2/Gy-12** 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.

¹⁰⁵ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 22. § (3) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹⁰⁶ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹⁰⁷ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

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 beépíttség 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.

(1a)¹⁰⁸ A kertes mezőgazdasági területek (**Mk**) övezeteiben meglévő vagy újonnan létesülő, közforgalom számára megnyitott, telkesített magántulajdonú dűlőút vagy közterületi út a 9. melléklet szerinti mintakeresztszelvények figyelembe vételével alakítható ki és közművesíthető az alábbi előírások mellett:

a) közforgalom számára megnyitott, telkesített magánút vagy közterületi dűlőút csak a CSSZT-én „*telek nem beépíthető része*” jelölésű területeken belül létesíthető;

b) a 9. melléklet szerinti mintakeresztszelvényeken ábrázolt legkisebb szélesség abban az esetben alkalmazható, ha a már meglévő közművek figyelembe vétele nem igényli ennél szélesebb út kialakítását a közüzemi vízellátás, szennyvízelvezetés, villamosenergia ellátás és elektronikus hírközlés vezetékének elhelyezéséhez, valamint a csapadékvíz elvezetése a 9. melléklet szerint dűlőút esetén ütemezetten, kiszolgáló út esetén már I. ütemben az érintettekkel egyeztetten megoldható, továbbá a tér-, vagy közvilágítás biztosítható;

c) közüzemi víz- és szennyvízvezeték, valamint gázvezeték csak közforgalom számára megnyitott, telkesített magánúton a szolgalmi jog, vezeték jog bejegyzésével, vagy közterületen létesíthető;

d) új közüzemi vízvezeték csak a szennyvízelvezetés egyidejű kiépítésével létesíthető;

e) az utak burkolása a csapadékvíz elvezetés egyidejű megoldásával együtt történhet;

f) az út menti telkeknél legalább a 9. melléklet szerinti előkerteket kell biztosítani a távlati kertvárosias lakóterületté váláshoz szükséges kiszolgáló utak szélesítéséhez.

(1b)¹⁰⁹ A kertes mezőgazdasági területek közforgalom elől elzárt telkesített magánútjaira és szolgalmi útjaira vonatkozó előírások:

a) a közforgalom elől elzártként bejegyzett, telkesített magánutat és a szolgalmi utat sorompóval elzártan kell használni vagy a behajtójánál jelzett „*magánút*” felirattal kell ellátni;

b) a CSSZT-én „*telek nem beépíthető része*” jelölésű területeken belül

¹⁰⁸ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

¹⁰⁹ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

- ba) új magánút csak közforgalom számára megnyitottan létesíthető;
- bb) meglévő úton a közműellátást biztosító vezetékek elhelyezésénél a 9. melléklet szerinti mintakeresztszelvényeket kell figyelembe venni;
- c) víz- és szennyvízelvezetés céljára kizárólag magánvezeték létesíthető azzal, hogy új vízvezeték csak a szennyvízelvezetés kiépítésével egyidejűleg létesíthető;
- d) közüzemű földgáz vezeték nem létesíthető;
- e) villamosenergia és hírközlési célú vezeték az üzemeltető által előírt vezeték jog bejegyzése és a 9. melléklet figyelembe vételével létesíthető.

(1c)¹¹⁰ A beépítésre szánt területek építési övezeteiben magánút a 20.§ előírásai szerint létesíthető.

(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)¹¹¹ az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - 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)¹¹² az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - 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 földrészleteken 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,

¹¹⁰ beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

¹¹¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdés, hatályos: 2019. október 15-től

¹¹² módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés, hatályos: 2019. október 15-től

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 partéltől 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 kertés 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 földrészleteken a 74.§ (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el a legkisebb telekméretet elérő földrészleten 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 kertés 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 kertés mezőgazdasági övezet távlatban kertvárosias lakóterület céljára előírányzott. 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 dülő – Határ utca – Kolozsvári utca – Szebeni utca – Szent István út – Táncsics Mihály utca által határolt területre terjed ki.

(1a)¹¹³ A terület építési övezeteiben, ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 20%-os, a tervezett épület teraszházként is kialakítható, amely esetben

a) a telek beépítettsége 1,25-szöröséig növelhető, de

¹¹³ kiegészítette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 21. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

- b) az épület párkánymagassága a csatlakozó terepszinttől mérve sehol nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.
- (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
- épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t,
 - az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (4) Az **Ln-T/Kv-SZ1** jelű építési övezet a teleszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően F+4 szintes lakóépületekkel beépült úszótelkes területe.
- (5) Az **Ln-T/Kv-SZ** jelű építési övezet a teleszerű lakóterület kialakult telkes beépítésű területének építési övezete, ahol
- épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 300 m²-t,
 - 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
- lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakást,
 - idősek otthonául szolgáló intézmény elhelyezhető.
- (7) A **Lke-1/Kv-SZ** jelű kertvárosi lakóterületre vonatkozó előírások:
- 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,¹¹⁴
 - 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 sorházas jellegű épületek lakásrendeltetési egységeit bővíteni, a tetőt átépíteni csak egységesen, az egész épületre kiterjedően lehet,
 - 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
- az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - 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,
 - az oldalkert min. 3,0 m,
 - a hátsókert 0 m,
 - az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az ikresen csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja,

¹¹⁴ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

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)¹¹⁵ A **Lke-1/Kv-ISz** jelű építési övezet a lakóterület ellátását szolgáló – oktatási-nevelési, egészségügyi, igazgatási, irodai stb. - intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben

a) lakás nem építhető, kivéve a szolgálati lakást,

b) a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a zárt sorún csatlakozó épület párkánymagasságához és tömegéhez való illeszkedés korlátozhatja.

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 – idősek 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

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.

¹¹⁵ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 17. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

(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)¹¹⁶ A **Zkp/Kv-1** jelű övezet az RSD menti közpark része, amelyen belül közhasználat elől elzárt sportolási célú terület kialakítható.

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.¹¹⁷

(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.

(5)¹¹⁸ A **Lke-1/Ke-SZ2** és **Lke-1/Ke-SZ3** jelű építési övezetekben szabadonálló beépítés létesíthető az építési határértékek keretei között. 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.

(6a)¹¹⁹ A **Lke-1/Ke-Int** jelű építési övezet a Mátyás Király Általános iskola területének építési övezete. A telekösszevonás után kialakuló telken az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) az előkert: kialakult, új beépítés esetén 5,0 m,

b) az oldal és hátsókertek mérete az odanézó homlokzat magasságának fele, de legalább 3,0 m.

(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.

¹¹⁶ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 18. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

¹¹⁷ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹¹⁸ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹¹⁹ beiktatta a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

(9) A **Lke-1/Ke-K** jelű építési övezet a kertvárosias lakóterület kialakult 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.

(1a)¹²⁰ A **Vi-3/Ke-SZ3** jelű alapellátást biztosító kereskedelmi-szolgáltató és vendéglátó létesítmények számára kijelölt építési övezetben az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetészerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása során a CSÉSZ 3. melléklete szerinti parkolómenyiség legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

(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)¹²¹ 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
 - aa) a 205800/3 és a 205800/2 hrsz-ek területét, ahol legalább 5,0 m, és
 - ab) a 206125/2 hrsz-ú telket, ahol - az erdő művelési ágú terület kivételével - legalább 3,0 m;
- b) az építési helyen belül a meglévő növényzet védelme a beépítési helyet korlátozhatja;
- c) az övezetben az épületek párkánymagassága sehol nem haladhatja meg a 16,0 m-t, és az RSD menti telekhatár menti 15 m széles sávjában – ahol épület elhelyezését a CSÉSZ lehetővé teszi – a 6,0 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)¹²² Az **Ek/Ke-2** jelű övezet a Kis-Duna liget közjóléti erdőterület övezete, ahol nem létesíthető

a) épület, pavilon, mobil árusító hely (pl. konténer, jármű, lakókocsi), építményeket helyettesítő sátor és ponyvaszerkezet, valamint

b) kerítés a közműlétesítmények szükséges lehatárolásán kívül.

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

86. Királymajor (Km)

97. § (1) Az előírások hatálya a Vágóhid utca – a Vágóhid 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.

¹²⁰ beiktatta a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 23. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

¹²¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹²² módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 19. §-a, hatályos: 2021. február 22-től

(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 kialakult vegyes beépítési módú területe.

(7)¹²³ 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 - kialakult telek esetén annak 80 %-át, saroktelek esetén 60 %-át - 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)^{124,125} a 8. melléklet szerinti szállás,
- 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:¹²⁶

- a) idősök otthona,
- b) egészségügyi ellátó intézmény,
- c)¹²⁷ szállásrendeltetés és szállásjellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint.

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.

¹²³ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹²⁴ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 29. § (10) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹²⁵ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹²⁶ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹²⁷ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 25. §-a, hatályos: 2019. október 15-től

- (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
- új lakóépület létesítése vagy meglévő lakóépület beépített alapterületet növelő bővítése nem megengedett,
 - 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.
- (5a)¹²⁸ A **K-Sp/K** jelű, különleges nagykiterjedésű sportolási célú építési övezetben
- a feltöltött, potenciálisan talajszennyezett terület kármentesítését követően folytatható rendeltetészerű területhasználat,
 - épület az a) pont szerinti feltételek teljesülése és terület árvízvédelmét követően létesíthető,
 - a közterületekkel – kiszolgáló út és közpark – határos telekhatárok mellett 3-3 m elő- és oldalkertet kell biztosítani, a telek fennmaradó része építési hely, ahol épület bárhol elhelyezhető.”
- (6) A **K-Sz/K** jelű, a szennyvíztisztító területének építési övezetére vonatkozó előírások:
- ¹²⁹ az övezet telke tovább nem osztható, kivéve a 2. melléklet szerinti szabályozási vonal végrehajtását,
 - a felszínt a Mértékadó Árvízszint (MÁSZ)+1,3 m biztonsági szintre kell feltölteni,
 - az övezetben a 16 m épületmagasságot csak a szennyvíztisztító műtárgyai haladhatják meg,
 - ¹³⁰ a terület burkolt felületeire hulló csapadékvizek is a szennyvízcsatorna hálózatba vezetendők,
 - 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,
 - a nem technológiai létesítményeket épületszerű megjelenéssel kell kialakítani,
 - 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 nyilvántartott műemléki épülettel érintett telken csak olyan épület létesíthető
 - amelynek párkánymagassága nem haladja meg a területen belüli épületek legnagyobb párkánymagasságát,
 - az építmény legmagasabb pontja nem haladja meg a területen belüli építmények legmagasabb pontját,
 - az aa) és ab) pontban meghatározott feltételek viszonyítási alapjául műemléki épület nem alkalmazható.
- (8)¹³¹ A **Zvp/K** jelű városi park övezet területén
- a legalább 30.000 m² méretű telken korlátozottan közhasználatú sporttelep létesíthető,

¹²⁸ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22.-től

¹²⁹ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹³⁰ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹³¹ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

- b) az a) pont szerint kialakított telek határai mentén 5-5 m elő-, oldal- és hátsókertet kell biztosítani, a telek fennmaradó része építési hely, ahol az épület bárhol elhelyezhető,
- c) a telek lekerítése esetén a területen szolgalmi joggal fennmaradó közművezetékek védőterületét és fenntartásuk lehetőségét az érintett közmű üzemeltetők által meghatározottak szerint kell biztosítani.
- d) 2. mellékleten „Feltöltött terület”-ként jelölt részt közhasználat számára megnyitni és korlátozottan közhasználatú sporttelep céljára felhasználni csak a terület kármentesítését követően lehet;
- e) az 1. mellékletben meghatározott szabályozási hatértékeket – a kialakítható legkisebb telekre vonatkozó értékek kivételével – a területfelhasználási egység **Zvp** övezetei teljes területére kell számítani¹³²

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)¹³³ az intézményi rendeltetésen kívül környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység célját szolgáló 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)¹³⁴ az intézményi rendeltetésen kívül környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység célját szolgáló építmények is létesíthetők,

¹³² A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹³³ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹³⁴ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

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 közműlétesítmények 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 teleszerű beépítésű (úszótelkes-tömbtelkes) lakóterület jellemzően fogadószint+10 lakószintes épületekkel beépült úszótelkes területe.

(5) Az **Ln-T/Sz-2** jelű építési övezet a teleszerű 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)¹³⁵ 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 kialakult 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)¹³⁶ új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - 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)¹³⁷ A **Vi-1/Sz-1** jelű építési övezet jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (intézményi-lakó) rendeltetésű terület, ahol

- a)¹³⁸ új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető,
- 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) 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.

¹³⁵ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹³⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹³⁷ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹³⁸ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 22. § (6) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

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)¹³⁹ A **Vi-1/Sz-2** jelű építési övezet az Ófalu jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű területe, ahol

a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - 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) 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,

f)¹⁴⁰a Kossuth Lajos utca - Corvin út saroknál kijelölt építési övezetben a településszerkezeti jelentőségű kerékpárúthoz kapcsolódó rendeltetések (pl. vendéglátás, szerviz) és emlékhely létesíthető.

(6a)¹⁴¹ A **Vi-1/Sz-3** jelű építési övezet a Kossuth Lajos utca – Ady Endre út - (209922) hrsz-ú közterület – Védgát utca – tervezett **KÖu-2** övezetű főút – Corvin út által határolt, jelentős változással érintett, jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes (intézményi-lakó) rendeltetésű területek övezete, ahol

a) új építmény a legalább 700 m² telekterületet elérő kialakult építési telken építhető,

b) a tervezett **KÖu-2** jelű új közterület mentén 5 méter széles előkert biztosítandó,

c) a saroktelekre megadott kedvezményes mutató a beépíthető legkisebb kialakult telek méretének kétszeresét nem meghaladó telken érvényesíthető,

d) a Corvin út, Védgát utca és a tervezett **KÖu-2** jelű övezet mentén a közterület felé eső földszinti részén lakórendeltetés nem létesíthető, egyéb szinteken a (6b) bekezdésben foglaltak figyelembevételével,

e) a létesítendő lakások nettó alapterülete nem lehet kisebb 30 m²-nél, az egy épületben létesítendő lakások átlagos nettó alapterülete 40 m²-nél és a lakások alapterületének számításánál a fedett terasz, az erkély, a loggia alapterületét figyelmen kívül kell hagyni,

f) melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges gépjárműtárolót.

(6b)¹⁴² A **Vi-1** jelű építési övezetekben a **KÖk** jelű vasúti terület és a **KÖu-2** jelű tervezett II. rendű főút övezetének déli határától számított 50 méteren belül új lakásrendeltetés a földszint utcai részén nem, egyéb helyeken csak passzív zajvédelem biztosítása esetén létesíthető”

(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 közkertként funkcionáló terület, amelyre a **Kt-Kk** jelű övezet előírásai alkalmazandók.

¹³⁹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁴⁰ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

¹⁴¹ beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 9.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

¹⁴² beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 9.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

103. §¹⁴³ (1) A **Vi-2/Sz-SZ** jelű építési övezet jellemzően szabadonálló beépítésű vegyes (lakó-intézményi) rendeltetésű terület, ahol

- a) új építmény csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - elérő építési telken létesíthető,
- b) az övezetben melléképület nem létesíthető, kivéve a már legalább 10 éve meglévő főrendeltetésű épülethez szükséges személygépjárműtárolót.

(2)¹⁴⁴ A **Vi-2/Sz-K** jelű építési övezet a jellemzően szabadonálló beépítésű vegyes (lakó-intézményi) terület 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 szerint helyezhető el épület a kialakult beépítés figyelembe vételével,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely mellett 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.

(3)¹⁴⁵ A **Vi-2/Sz-V** jelű építési övezet a Papírgyár és az RSD között fekvő, jelentős változással érintett intézményi terület, ahol a jelenlegi területhasználat fenntartható, de új építményt létesíteni csak teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén, az övezetben megengedett legkisebb telekméretet elérő építési telken lehet sport- és szabadidő eltöltéshez kapcsolódó rendeltetéssel.

(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

¹⁴³ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁴⁴ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 22. § (7) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

¹⁴⁵ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 10.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

- 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)¹⁴⁶ A **Zkp/Sz** jelű övezetben a 68. § (2) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:¹⁴⁷

- a) a szállás jellegű épületek közül idősek otthona,
- b) egészségügyi ellátó intézmény,
- c) szállásrendeltetés a 8. melléklet szerint.

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)¹⁴⁸ A 2. mellékleten a „tervezett közúti alagút” jelölés tengelyétől mért 20-20 m széles sávban új épület, közműbekötési műtárgy vagy szerelvény nem létesíthető.

(3a)¹⁴⁹ Az Újbuda-Ferencváros között tervezett új főút

- a) mentén kétoldali dupla fasor létesítendő;
- b) RSD híd alatti kiszolgáló útként kiszabályozott területe - a pilléreket, a fenntartáshoz szükséges területet és az RSD menti gyalogos és kerékpáros utat kivéve - „közterület zöldfelületként fenntartandó részeként” alakítandó ki;
- c) területén tervezett villamos vonalat kiszolgáló áramátalakító épületének magassága a Központi Szennyvíztisztító Telep területe melletti kiszolgáló úton legfeljebb 6,5 m lehet.”

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

- a)¹⁵⁰ új építményt – a lakó rendeltetés kizárásával - létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át 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)^{151 152} A **Vi-2/É-1** jelű, jelentős változással érintett építési övezet elsősorban rekreációs és sportcélú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési telken a Weiss Manfréd út és a tervezett közterület mellett

¹⁴⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁴⁷ A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹⁴⁸ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁴⁹ kiegészítette a 14/2021.(IX.29.) rendelet 5.§-a, hatályos 2021. szeptember 30-tól

¹⁵⁰ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁵¹ hatályon kívül helyezte a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatálytalan: 2018. december 22-től

¹⁵² beillesztette a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 11.§-a, hatályos 2021. december 23-tól

5,0 m, a vasút menti közterület mellett legalább 10,0 m széles fásított előkertet kell biztosítani. A **Zkp/É** jelű övezet irányában előkert biztosítása nem szükséges.

(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.

(7a)¹⁵³ A **K-Rek/É** jelű RSD menti különleges, rekreációs terület építési övezetben

a) az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

aa) a közterületi telekhatárok mentén az építési hely határa ettől 5-5 m,

ab) az RSD mentén az építés hely határa a vízfolyás menti 4 méter széles parti sáv határa, ha ez a telken belülre esik vagy - ahol a parti sáv 4 méternél szélesebb - a telekhatár, azzal, hogy a közúti úrszelvény fölött a parti sáv felülépíthető;

b) az építési határértékek érvényesítését az építési övezet területét érintő „telek nem beépíthető része” szabályozó és a 132 kV-os távvezeték védőterülete korlátozhatja;

c) a Francia-öböl felett tervezett gyalogos-kerékpáros híd megépítését követően a Dunai Evezős Központ területe és az ennek hajótárolását szolgáló **Zkp/É-1** jelű közparkterület a terepszinten összenyitható, ha ezt a híd műszaki kialakítása lehetővé teszi.”

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

a)¹⁵⁴ új építményt létesíteni csak az övezetben megengedett legkisebb telekméretet, kialakult telek esetén annak 80 %-át – saroktelek esetén 60 %-át - 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)¹⁵⁵ A **Zvp/É** jelű városi park övezet területén

a) a legalább 10.000 m² méretű telken korlátozottan közhasználatú sporttelep létesíthető;

b) az a) pont szerint kialakított telek egésze építési hely;

c) a telek vagy egy részének lekerítése esetén a területen szolgálmi joggal fennmaradó közművezetékek védőterületét és fenntartás lehetőségét az érintett közműüzemeltetők által meghatározottak szerint kell biztosítani;

d) az övezetben kialakított sporttelep rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű és autóbusz tárolóhelyek a park területén és egyéb közterületen a telekhatártól légvonalban mért 500 méteren belül, illetve P+R rendszerű parkolási létesítményben is elhelyezhetők.

(9a)¹⁵⁶ A **Zkp/É** jelű közpark övezetnek a még közparkként nem kialakított részén a jelenlegi területhasználat fenntartható, de új épület csak közpark rendeltetés céljára létesíthető.

(9b)¹⁵⁷ A **Zkp/É-1** jelű közpark övezet területén

a) közhasználat elől elzárt sporthajó tároló létesíthető,

b) a 14. Francia-öböl mentén 6 m széles parti menti fenntartási sávot kell biztosítani.

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

¹⁵³ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁵⁴ módosította a 14/2019. (X.02.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁵⁵ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁵⁶ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁵⁷ beiktatta a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

- 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 CSVÉSZ a (2) bekezdés szerinti kivétellel.

(2) A DÉSZ hatálya alá eső területekre a CSVÉSZ a DÉSZ hatályba lépésének napján veszti hatályát.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest XXI. Kerület 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. Kerület 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.

Borbély Lénárd sk.
polgármester

Dr. Szeles Gábor sk.
jegyző

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.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		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
16a.	Gyalogos utak övezete										
16b.	Kt-Gy	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.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.	Kötőpályás közlekedési terület övezete										
6.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

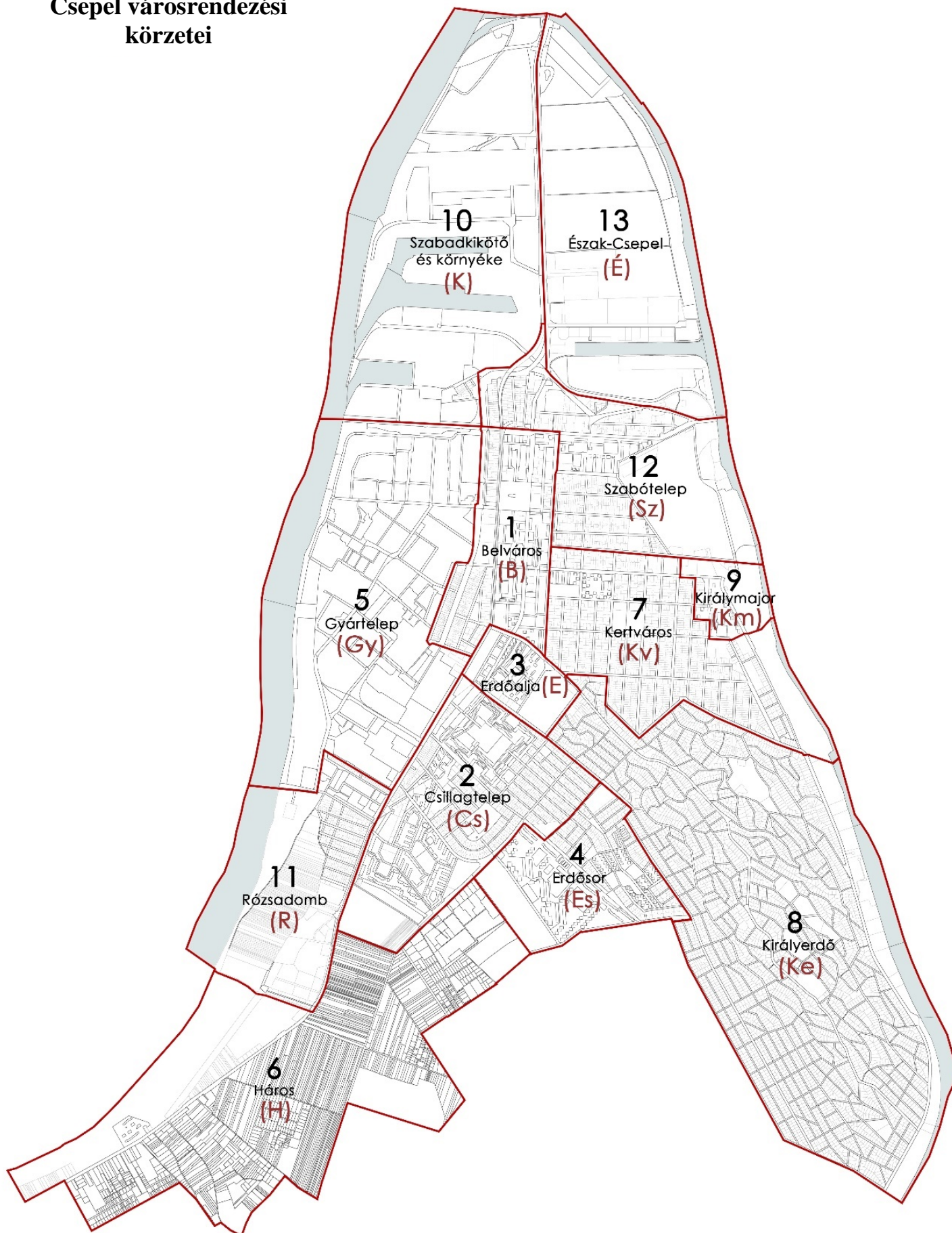
C. Közterületeken belüli egyéb övezetek

	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.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.	Közkertek övezete										
6.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5

¹⁵⁸ módosította 14/2021.(IX.29.) rendelet 6.§ (1) bekezdése, hatályos 2021. szeptember 30-tól¹⁵⁹ módosította a 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

7.	Egyéb kondicionáló zöldfelület övezete										
8.	Kt-Ez	-	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5

Csepel városrendezési körzetei



A városrendezési körzetekre vonatkozó szabályozási határértékek

1. Belváros (B)¹⁶⁰

	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
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	alább		
5.	1.1. Nagyvárosias, teleszerű 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	5,0	13,0
18.											
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-Vá	SZ	1000	25	70	90	10	1,0	1,0	4,0	10,5
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	-	70	0,03	-	-	4,5
32.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
33.	Z	zárt sorú beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	s	sarak telek esetén alkalmazható									
36.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

¹⁶⁰ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés a) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

2. Csillagtelep és környéke (Cs)^{161,162}

	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
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m		
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, teleszerű 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, teleszerű 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
33a.	Vi-3/Cs-SZ2	SZ	1000	25	35	40	30	1,4	0,4	4,5	10,5
34.	2.9. Különleges temető terület (K-T)										
35.	K-T/Cs-1	SZ	10000	50	3	-	80	0,1	-	3,0	7,5
36.	2.10. Közkert, közpark (Zkp)										
37.	Zkp/CS	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
38.	Zkp/CS-1	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
39.	Zkp/CS-2	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
40.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
41.	<i>Z</i>	<i>zárt sorú beépítési mód</i>									
42.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
43.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>									

¹⁶¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önk. rendelet 30. § (1) bekezdés b) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁶² módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

44.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
45.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

3. Erdőalja (E)¹⁶³

	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
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²	m		
5.	3.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)										
6.	Ln-T/E-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
7.	Ln-T/E-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/E-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
9.	Ln-T/E-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
9a.	Ln-T/E-TSZ	SZ	2000	30	50	50	30	1,5	0,5	K	13,0
10.	3.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
11.	Vi-2/E-KSZ	SZ	1000	20	50	65	35	2,0	1,0	4,0	1
12.	Vi-2/E-K	SZ	1000	20	30	60	30	1,2	0,6	4,5	K
13.	3.3. Különleges, nagyterjedésű, rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)										
14.	K-Rek/E-SP	SZ	5000	40	25	50	40	0,75	-	3,0	16,0
15.	3.4. Különleges, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
16.	K-Közl/E-J	SZ	5000	50	40	60	10*	2,0	-	4,5	13,5
17.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
18.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>									
19.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

¹⁶³ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés c) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

4. Erdősor (Es)¹⁶⁴

	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.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²		m	m
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	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	4.5. Közjóléti erdő (Ek)										
26.	Ek/Es	SZ	3000	K	-	-	90	-	-	-	-
27.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
28.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
29.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>									
30.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>									
31.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									
32.	<i>**</i>	<i>Telekmegosztás esetén alkalmazható építési övezeti határértékek</i>									

¹⁶⁴ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének d) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

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.			legki-sebb terület-le	legki-sebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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-1	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.	SZ										
22.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
23.	K	kialakult állapot szerint									
24.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
25.	**	Az övezeti előírások szerinti kiegészítéssel									

6. Háros (H)¹⁶⁵

	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.			legki-sebb területe	legki-sebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legki-sebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²			
5.	6.1. Nagyvárosias teletszerű 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	-	70	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. Kertés 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.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	K	kialakult állapot szerint									
30.	⁽¹⁾	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában.									
31.	⁽²⁾	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában, kertművelési célú területhasználat esetén									
32.	⁽³⁾	Megvalósult közterületi szabályozással érintett földrészlet esetén									
33.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

¹⁶⁵ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének e) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

7. Kertváros (Kv)^{166, 167}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
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, telepszerű 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-Ikr	Ikr	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.		Ikr	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	1500	25	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	-	70	0,03	-	-	4,5
29.	Zkp/Kv-2	SZ	3000	50	3	-	30	0,03	-	-	4,5
30.	SZ	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
31.	Z	<i>zárt sorú beépítési mód</i>									
32.	O	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
33.	Ikr	<i>ikres beépítési mód</i>									
34.	K	<i>kialakult állapot szerint</i>									
35.	⁽¹⁾	<i>Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben</i>									
36.	s	<i>sarok telek esetén</i>									
37.	*	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

¹⁶⁶ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének f) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁶⁷ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

8. Királyerdő (Ke)^{168, 169}

	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.			legki-sebb terület	legki-sebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legki-sebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
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	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
10a.	Lke-1/Ke-Int	SZ	2000	40	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
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
19a.	Vi-3/Ke-SZ3	SZ	1000	20	45	60	15	0,8	0,25	3,0	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	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	Zkp/Ke-1	SZ	K	K	3	-	70	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	-	10000	50	-	-	80	-	-	-	-
29.	8.6. Természetközeli terület (Tk)										
30.	Tk/Ke	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
31.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	Ikr	ikres beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	⁽¹⁾	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben									
36.	s	sarok telek esetén									
37.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
38.	**	Az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
39.	***	BP/1002/00180-4/2019 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

¹⁶⁸ módosította a 14/2019.(X.02.) önk. rendelet 30. § (1) bekezdésének g) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁶⁹ módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdés c) pontja, hatályos: 2021. február 22-től

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.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m²	m	%	%	%	m²/telek m²			
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>Ikr</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)¹⁷⁰¹⁷¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²	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 szállítványozási-, 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
11a.	10.3a. Nagyterjedésű sportolási célú területe (K-Sp)										
11b.	K-Sp/K	SZ	10000	50	40	40	40	1,5	0,25	3,0	18,0
12.	10.4. Kikötő területe (K-Kik)										
13.	K-Kik/K-1	SZ	30000	40	50*	70	20*	1,5	-	4,0	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	SZ	10000	50	10**	3	60**	0,1	-	-	7,5 (12,0)**
17.	10.6. Folyóvizek medre és partja (Vf)										
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									
22.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
23.	**	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

¹⁷⁰ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁷¹ módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés h) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

11. Rózsadomb (R)¹⁷²

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
2.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szinterületi mutató		Az épület	
3.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
4.					felett	alatt				szmá	szmp
5.											
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/R-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	-	-	2	-	70	0,02	-	-	4,5
29.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
30.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
31.	K	kialakult állapot szerint									
32.	⁽¹⁾	Intézményi felhasználás esetén									
33.	s	sarok telek esetén									
34.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

¹⁷² módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének i) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

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 beépítettség 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, teleszerű 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
22a.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
22b.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	utcai párkánymagassága	
22c.					felett	alatt		szmá	szmp	legalább	legfeljebb
22d.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek	m ²	m	
22e.	Vi-1/Sz-3	Z	2000	20	55 s65	65 s80	25 s20	3,0	1,0	9,0	16,0
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
40.	12.10. Közkert, közpark (Zkp)										

41.	Zkp/Sz	SZ	10000	50	3	-	70	-	-	-	7,5
-----	---------------	-----------	--------------	-----------	----------	---	-----------	---	---	---	------------

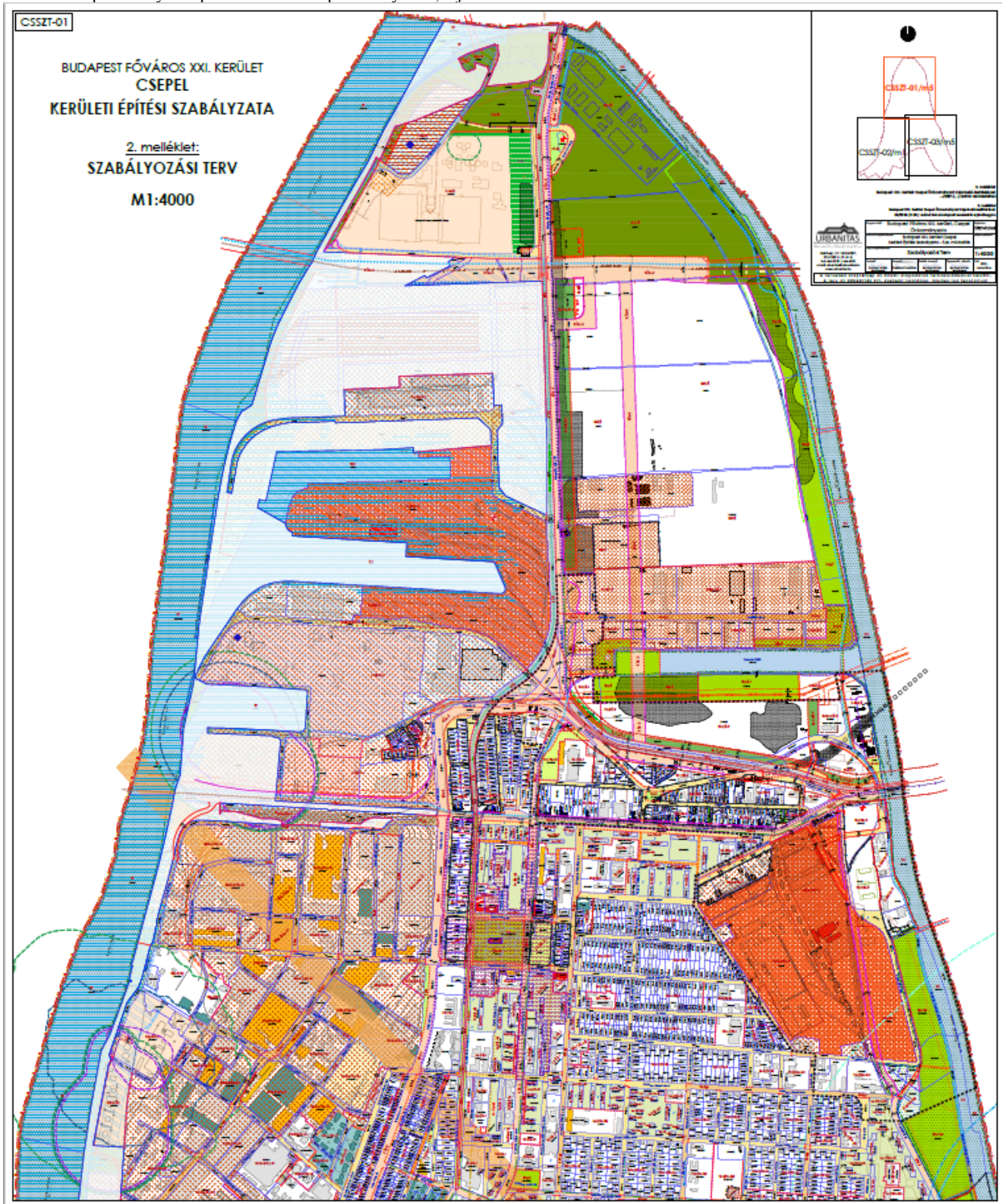
42.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
43.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
44.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>									
45.	<i>Z</i>	<i>zárt sorú beépítési mód</i>									
46.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>									
47.	<i>s</i>	<i>sarok telek esetén</i>									
48.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

13. Észak-Csepel - keleti oldal (É)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettségi terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szám	szmp	legalább	legfeljebb
4.			m ²	m	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m
5.	13.1. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)										
6.	Vt-H/É-V	SZ	5000	40	45	65	35	1,5	-	4,0	14,0
7.	13.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)										
8.	Vi-2/É-V	SZ	4800	40	35	45	50	1,0	0,2	4,0	7,5
9.	Vi-2/É-1	SZ	5000	50	40	50	30	2,0	1,0	4,0	12,0
10.	13.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)										
11.	Gksz-2/É-TR	SZ	K	K	45	55	20	1,0	-	3,0	12,5
12.	Gksz-2/É-V	SZ	5000	40	45	75	25	2,0	-	4,5	27,0
13.	13.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)										
13a.	K-Rek/É	SZ	10000	50	25	25	40	1,0	0,25	4,0	20,0
14.	K-Rek/É-V	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0
15.	13.5. Mezőgazdasági terület (Má)										
16.	Má/É	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
17.	13.6 Közkert, közpark (Zkp)										
18.	Zkp/É	SZ	10000	20	3	-	70	0,03	-	-	7,5
18a.	Zkp/É-1	SZ	10000	50	3	-	50*	0,03	-	-	4,5
19.	13.7. Városi park (Zvp)										
20.	Zvp/É	SZ	10000	20 (50)	3 (10)*	3	70 (50)*	0,03 (0,1)	-	-	7,5 (12,0)*
20a..	13.8. Védelmi erdő (Ev, E-Ve)										
20.b.	Ev/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
20.c.	Ev-Ve/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
22.	K	kialakult állapot szerint									
23.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
24.	*	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

A CSSZT-01/m5, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m5 rajzszerű Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken*

*A szelvények Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról nagy felbontásban letölthetők
A térképszelvények lépték nélküli térképszelvényeken, tájékoztatásul:

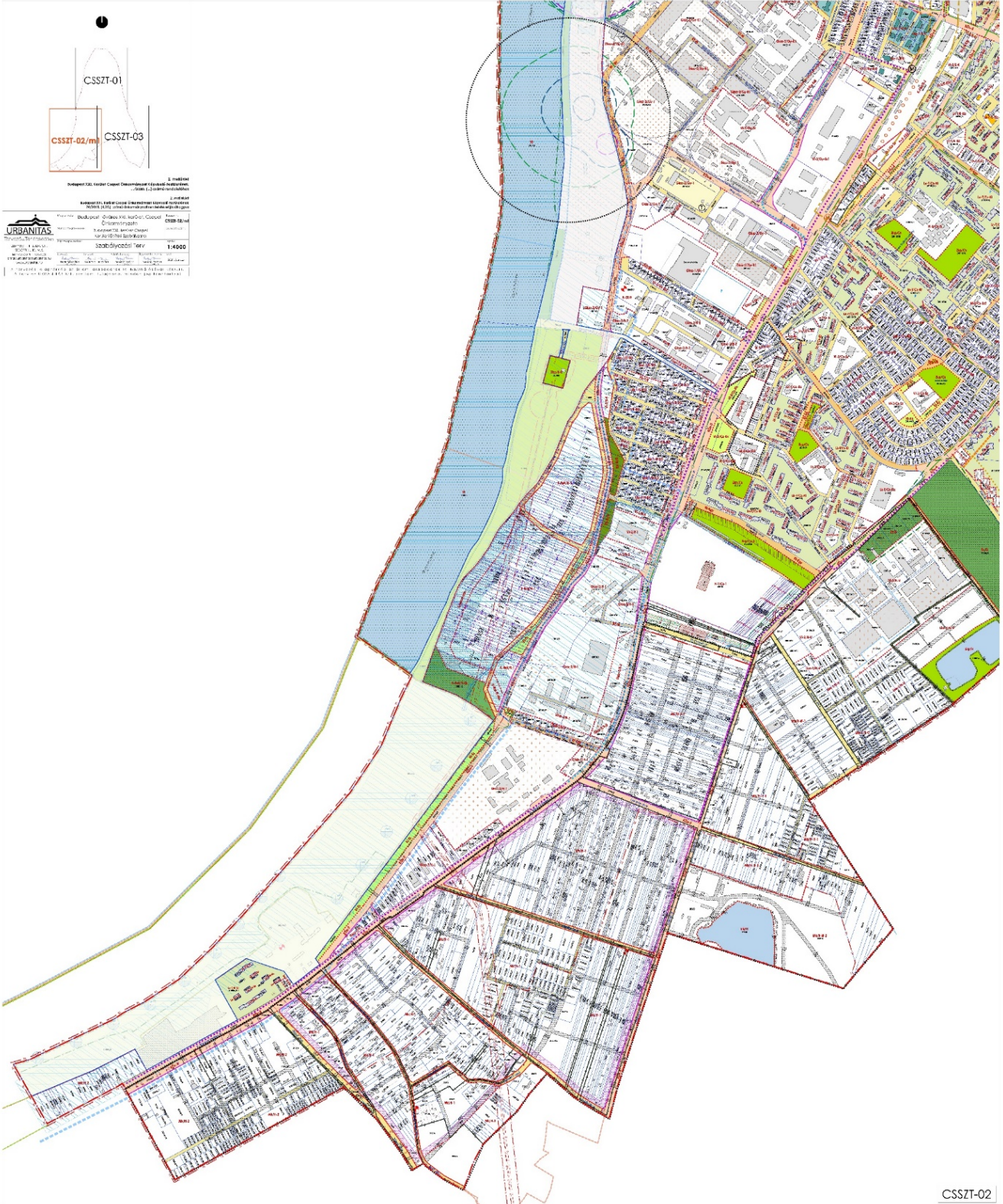


¹⁷³ módosította a 33/2018. (XII. 18.) és a 14/2019. (X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

¹⁷⁴ módosította a 14/2021. (IX.29.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. szeptember 30-tól

¹⁷⁵ módosította a 20/2021. (XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

¹⁷⁶ módosította az 1/2021. (II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től



CSSZT-01

CSSZT-02/m CSSZT-03

2. melléklet
 Budapest XXI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
 2014. évi 12. számú önkormányzati határozatának
 2. melléklet
 Budapest XXI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
 2014. évi 12. számú önkormányzati határozatának
 2. melléklet

Budapest XXI. kerületi Önkormányzat
 Képviselő-testületének
 2014. évi 12. számú önkormányzati határozatának
 2. melléklet

URBANITAS
 KÖZLEKÉSEK ÉS TERVEZÉSEK
 KÖZLEKÉSEK ÉS TERVEZÉSEK
 KÖZLEKÉSEK ÉS TERVEZÉSEK

1:4000

CSSZT-02



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

I. Személygépjárművek:

	Rendeltetés	Normatíva db személygépjármű parkoló	
		A. Belváros	B. Egyéb terület
	Az A. és B. oszlop szerinti parkolószámot kell biztosítani az alábbi mennyiség után:		
1.	minden lakás és üdülő 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.b¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² feletti bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után	1	2
3.a	szállásrendeltetés és szállásjellegű rendeltetés céljára szolgáló épület vagy épületrész, szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve a gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény, pihenőház (munkásszálló, vendégház), hajléktalanszálló) minden vendégszobája után	1	1
3.b	az alap- és középfokú oktatásban résztvevők számára szolgáló kollégium, gyermek-és ifjúsági tábor, diákszálló, sportszálló, ápolást, gondozást nyújtó intézmény minden 20 férőhelye után	1	2
3.c	a pihenőház (munkásszálló, vendégház), a felsőfokú oktatásban résztvevők számára szolgáló diákszálló, sportszálló minden 4 férőhelye után	1	1
4.	építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztótere 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

¹⁷⁷ módosította a 33/2018. (XII. 18.) és a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése, hatályos: 2019. október 15-től

9.a	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	1	2
9.b²	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 helységeinek 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.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helységeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	1	2

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

² Legfeljebb 5.000 lelátó férőhelyet figyelembe véve

II. Autóbuszok:

Ssz.	Rendeltetés	Normatíva db autóbusz parkoló	
		A. Belváros	B. Egyéb terület
1.	Egy autóbusz elhelyezését kell biztosítani az A. és B. oszlop szerinti mennyiség után: szállásrendeltetés és 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 minden 200 férőhely után, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve, de legfeljebb 5000 lelátó férőhelyet figyelembe véve	0,5 ¹	1

¹ Minden egész számú normatív mennyiség után biztosítandó

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

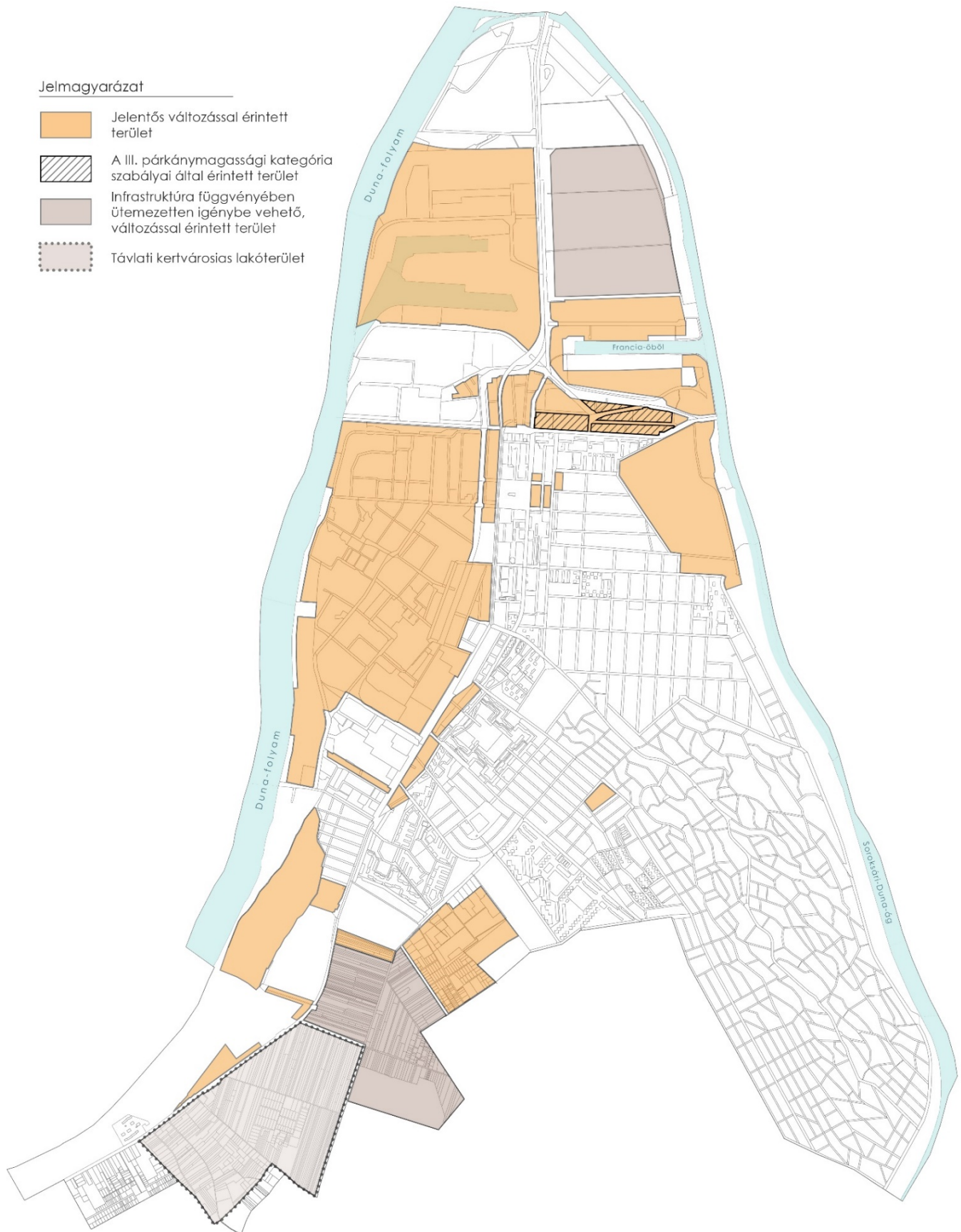
Ssz.	Rendeltetés	Normatíva
1.	Lakás	Minden lakás egység után 1 db
2.a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2.b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	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
9.¹	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

¹ Sportlétesítmények esetén legfeljebb 2.500 lelátó férőhelyet figyelembe véve kell számítani.

A forgalmi szerepet betöltő kerületi jelentőségű gyűjtőutvonalak

<i>Sorszám</i>	<i>Gyűjtőút neve</i>
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 – Popieluszko 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

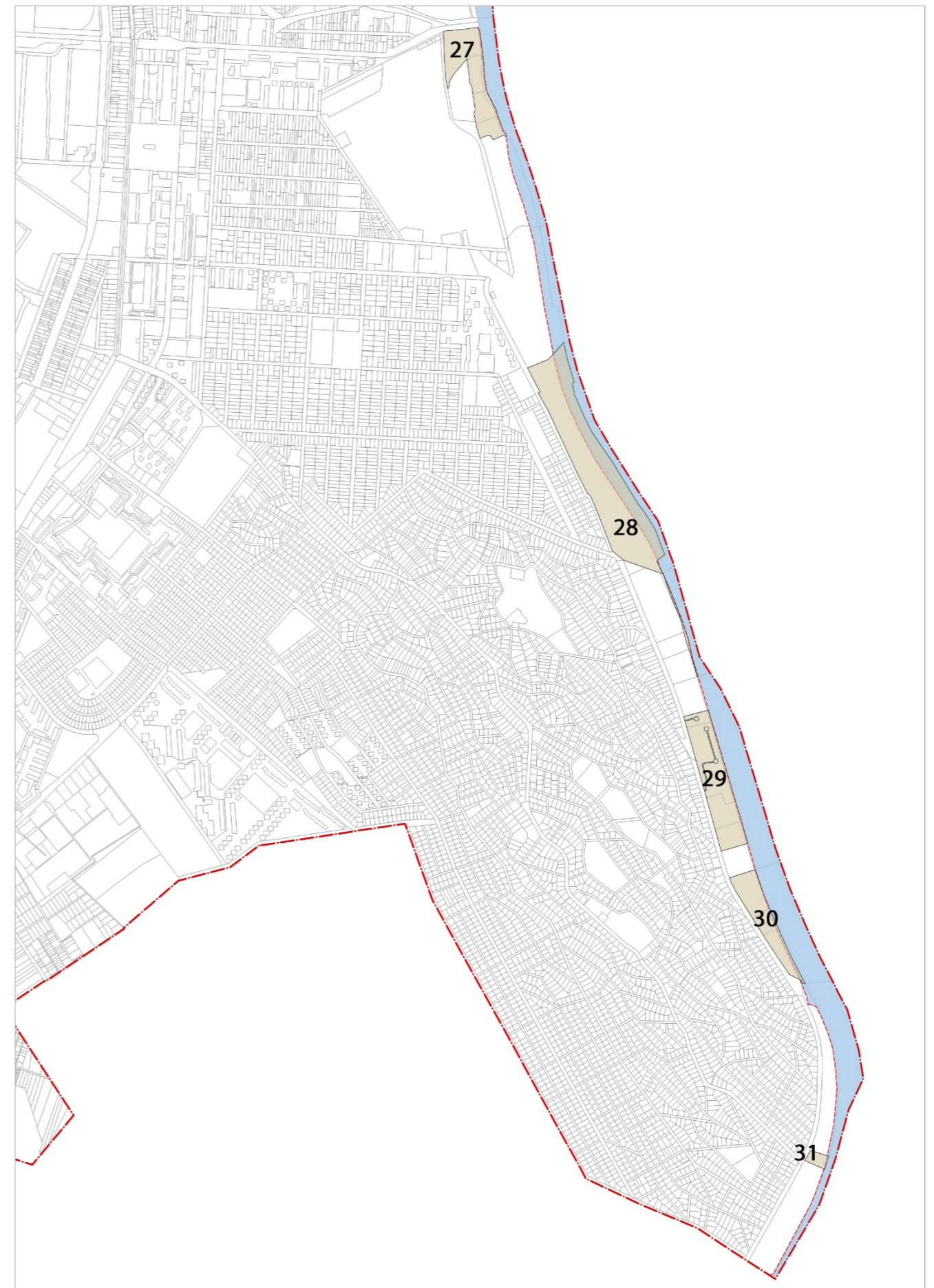
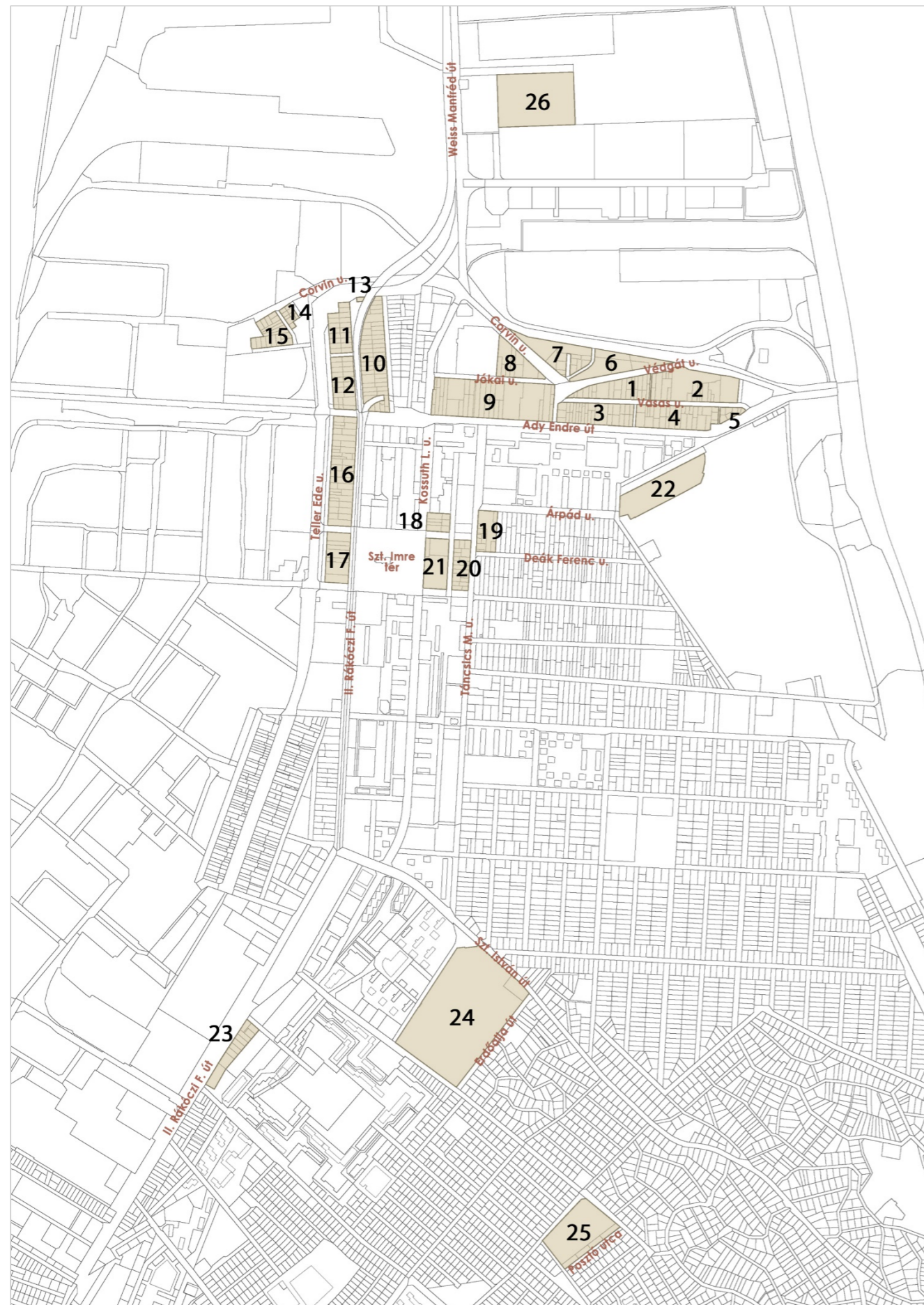
Változással érintett területek lehatárolása (Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján)

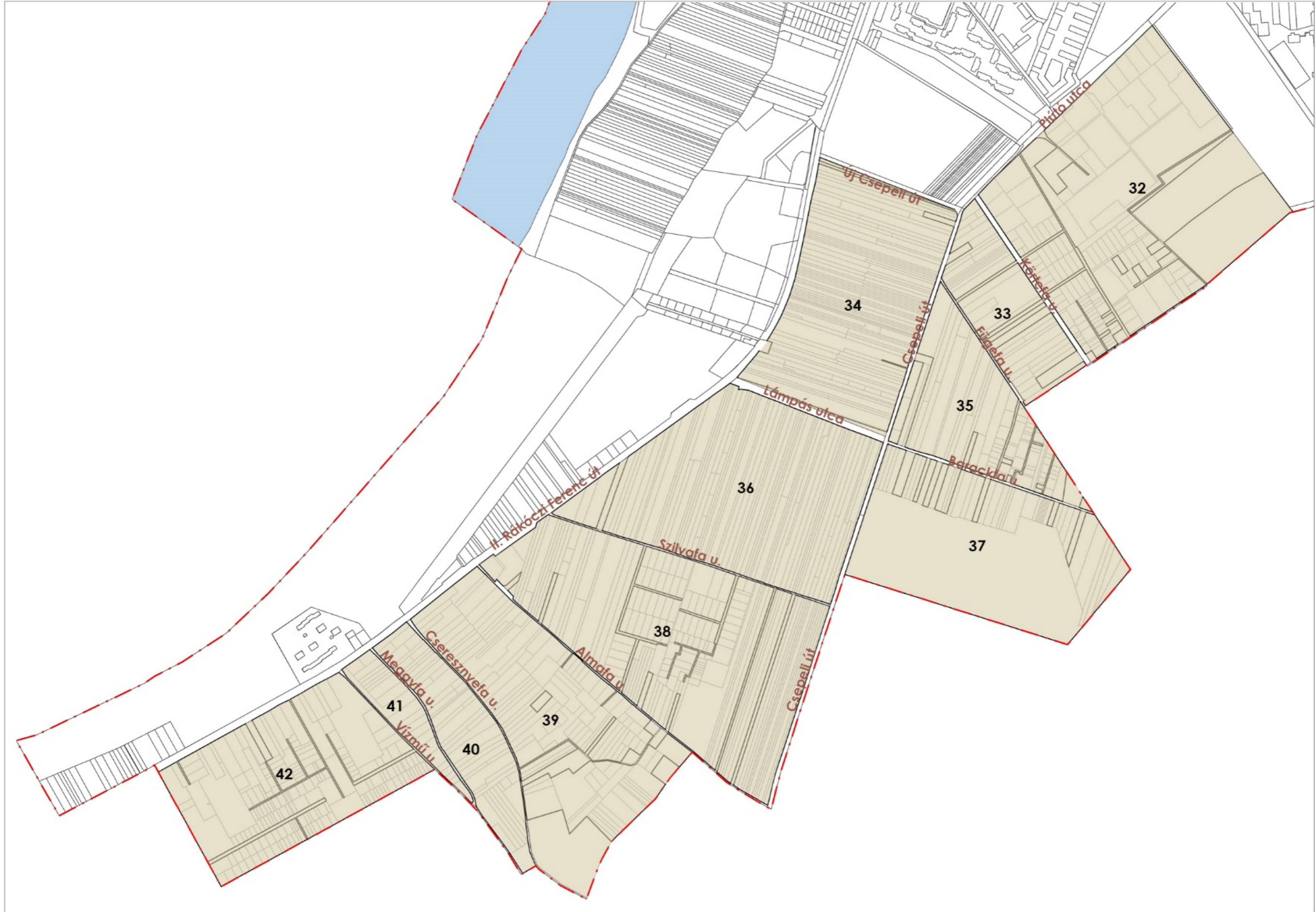


¹⁷⁹ módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2018. december 22-től

¹⁸⁰ módosította a 20/2021. (XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (3) bekezdése, hatályos 2021. december 23-tól

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett ingatlanok





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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
Tömb száma:	2.
Hrsz.:	Cím
209902	Védgát utca 35.
209903	Vasas utca 34.

209904	Vasas utca 36.
209905	Védgát utca 39/a
209906	Védgát utca 39/b
209907	Védgát utca 41.
209908/0	Vasas utca 38.
209909	Vasas utca 40.
209910	Vasas utca 42., Védgát utca 43.
209911/0	Vasas utca 44.
209912	Vasas utca 46.
209913	Vasas utca 48/a
209914	Vasas utca 48/b
209915	Vasas utca 50.
209916	Vasas utca 56.
209917	Vasas utca 52.
209918	Vasas utca 54.
209920	Védgát utca 45.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
Tömb száma:	3.
Hrsz.:	Cím
209807	Vasas utca 1., Védgát utca 1/b
209808/0	Védgát utca 1/a
209809	Védgát utca 1., Ady Endre út 68.
209810	Ady Endre út 70.
209811	Vasas utca 3.
209812	Vasas utca 5.
209813	Ady Endre út 72.
209814	Vasas utca 7., Ady Endre út 74.
209815	Vasas utca 9.
209816	Ady Endre út 76.
209817	Ady Endre út 78.
209818	Vasas utca 11.
209819	Vasas utca 13.
209820	Ady Endre út 80.
209821	Ady Endre út 82.
209822	Vasas utca 15.
209823	Vasas utca 17.
209824	Ady Endre út 84.
209825	Ady Endre út 86.

209826	Vasas utca 19-21., Ady Endre út 88.
209827	Vasas utca 23.
209828	Ady Endre út 90.
209829	Ady Endre út 92.
209830	Vasas utca 25.
209831	Vasas utca 27.
209832	Ady Endre út 94.
209833	Ady Endre út 96.
209834	Vasas utca 29.
209835	Vasas utca 31.
209836	Ady Endre út 98.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
Tömb száma:	4.
Hrsz.:	Cím
209838/2	Vasas utca 33.
209839/0	Ady Endre út 102.
209840	Vasas utca 35.
209841	Vasas utca 37.
209842	Vasas utca 39.
209843	Vasas utca 41.
209844	Ady Endre út 104.
209845	Ady Endre út 106.
209846/0	Vasas utca 43.
209847	Vasas utca 45.
209848	Ady Endre út 108.
209849	Ady Endre út 110/A
209850	Vasas utca 47/a
209851	Vasas utca 47/b
209852	Ady Endre út 110/B
209853	Ady Endre út 112/a
209854	Vasas utca 49.
209855	Vasas utca 51.
209856	Vasas utca 53.
209857	Ady Endre út 112/b
209858	Ady Endre út 114.
209859	Vasas utca 55.
209860	Vasas utca 57.
209861/0	Ady Endre út 116.

209862/0	Ady Endre út 118.
209863/0	Vasas utca 61., Vasas utca 59.
209864	Vasas utca 63., Hermelin köz 1.
209865	Hermelin köz 3.
209866	Ady Endre út 120., Hermelin köz 5.
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
209838/1	Ady Endre út 100.

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
Tömb száma:	6.
Hrsz.:	Cím
209931/2	Védgát utca 8/d
209931/3	Védgát utca 8/c
209931/4	Védgát utca 8/b
209931/5	Védgát utca 8/a

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

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
---	---

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
Tömb száma:	10.
Hrsz.:	Cím
209631	Pöltenberg utca 42., II. Rákóczi Ferenc út 4.
209632	Pöltenberg utca 40.
209633	Pöltenberg utca 38., II. Rákóczi Ferenc út 8.
209634	Pöltenberg utca 36., Késmárki utca 29.
209636	Pöltenberg utca 34., II. Rákóczi Ferenc út 12.
209638	Pöltenberg utca 32.
209639	Pöltenberg utca 30.
209640/0	II. Rákóczi Ferenc út 14.
209641	II. Rákóczi Ferenc út 16.
209642	Pöltenberg utca 28.
209643	Pöltenberg utca 26.
209644	II. Rákóczi Ferenc út 18.
209645/0	II. Rákóczi Ferenc út 20.
209646	Pöltenberg utca 24.
209647	Pöltenberg utca 22.
209648	II. Rákóczi Ferenc út 22.
209649/0	II. Rákóczi Ferenc út 24.
209650	Pöltenberg utca 20.
209651	Pöltenberg utca 18.
209652	II. Rákóczi Ferenc út 26.
209653	II. Rákóczi Ferenc út 28.
209654	Pöltenberg utca 16.
209655	Pöltenberg utca 14.
209656	II. Rákóczi Ferenc út 30.
209657	II. Rákóczi Ferenc út 32.
209658	Pöltenberg utca 12.
209659	Pöltenberg utca 10.
209660	II. Rákóczi Ferenc út 34.
209661	II. Rákóczi Ferenc út 36. II. Rákóczi Ferenc út 38.
209662	Pöltenberg utca 10/a
209663	Pöltenberg utca 8.
209665	II. Rákóczi Ferenc út 40.
209666	Pöltenberg utca 6.
209667	Pöltenberg utca 4.
209668	II. Rákóczi Ferenc út 42.
209669/0	II. Rákóczi Ferenc út 44.
209670	II. Rákóczi Ferenc út 46.
209671	Pöltenberg utca 2.
209741/2	Pöltenberg utca 2.
209742	Ady Endre út 2.

209743	Ady Endre út 4.
209744	-
209745	Ady Endre út 6.
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
209635	II. Rákóczi Ferenc út 10.
209741/4	Ady Endre út 8.

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, fővárosi érdekű közút céljára területbiztosítás
Tömb száma:	12.
Hrsz.:	Cím
210097	Budafoki út 3/b
210098	Budafoki út 3/a
210099/0	II. Rákóczi Ferenc út 39. Budafoki út 1.

210100/0	II. Rákóczi Ferenc út 37/a-37/c
210101	Csógyár utca 40.
210103	Csógyár utca 36.
210104	II. Rákóczi Ferenc út 35.
210105	II. Rákóczi Ferenc út 33.
210106	Csógyár utca 34.
210107	Csógyár utca 32.
210108	II. Rákóczi Ferenc út 31.
210110	Csógyár utca 30.
210111	Csógyár utca 28.
210113	II. Rákóczi Ferenc út 25., Báthory utca 3.
210114	Csógyár utca 26., Báthory utca 1.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
210102	Csógyár utca 38.
210109	II. Rákóczi Ferenc út 29.
210112	II. Rákóczi Ferenc út 27.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
Tömb száma:	13.
Hrsz.:	Cím
210142	II. Rákóczi Ferenc út 6.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintő gazdasági terület kialakítása
Tömb száma:	14.
Hrsz.:	Cím
210061	Tas utca 11. Corvin út 1.
210063	Ond utca 3.
210064	Tas utca 9.
210066	Ond utca 2.
210067	Ond utca 1.
210068	-
210069	Tas utca 5.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
210062	Ond utca 4. Corvin út 3.

210070	Tas utca 3.
210065	Tas utca 7.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintő gazdasági terület kialakítása
Tömb száma:	15.
Hrsz.:	Cím
210042	Frangepán utca 13.
210043	Frangepán utca 11.
210045	Frangepán utca 7.
210046	Frangepán utca 5.
210047	Frangepán utca 3.
210048/0	Tas utca 2., Frangepán utca 1.
210049	Tas utca 4.
210050	Tas utca 6/a
210051	Tas utca 6/b
210052	-
210053	Tas utca 6/c
210054	Tas utca 6/d
210055	Corvin út 1.
210056	Corvin út 353.
210057	Corvin út 5.
210058	Tas utca 8.
210059	Tas utca 10.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
210044	Frangepán utca 9.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület és buszpályaudvar kialakítása
Tömb száma:	16.
Hrsz.:	Cím
210175	Csógyár utca 44.
210177	Csógyár utca 46/a
210179	II. Rákóczi Ferenc út 47.
210180	Csógyár utca 48.
210181	II. Rákóczi Ferenc út 49.
210183	Csógyár utca 52/a
210184	II. Rákóczi Ferenc út 53.
210185	Csógyár utca 52/b
210186	Csógyár utca 54.
210187	II. Rákóczi Ferenc út 55.
210188	Csógyár utca 56.

210189	Csógyár utca 358.
210190	II. Rákóczi Ferenc út 57.
210191	Csógyár utca 58.
210192	Csógyár utca 60-62.
210193	II. Rákóczi Ferenc út 59.
210194	Csógyár utca 64.
210195	II. Rákóczi Ferenc út 61.
210196	Csógyár utca 66. II. Rákóczi Ferenc út 63.
210197	Csógyár utca 68. II. Rákóczi Ferenc út 65.
210198	Csógyár utca 70.
210199	II. Rákóczi Ferenc út 67.
210200	Csógyár utca 72.
210201	Csógyár utca 74.
210202	II. Rákóczi Ferenc út 69.
210203	Csógyár utca 76.
210204	Csógyár utca 78.
210206	Csógyár utca 80.
210208	Csógyár utca 82.
210211	Csógyár utca
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
210176	II. Rákóczi Ferenc út 45.
210178	Csógyár utca 46/b
210207	II. Rákóczi Ferenc út 73.
210212	II. Rákóczi Ferenc út 79. Csógyár utca 84.
210209	II. Rákóczi Ferenc út 75.
210210	II. Rákóczi Ferenc út 77.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület és buszpályaudvar kialakítása
Tömb száma:	17.
Hrsz.:	Cím
210226	Szent Imre tér 1.
210229/0	Szent Imre tér 4.
210230/0	Szent Imre tér 5.
210231	Szent Imre tér 6.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
210227	Szent Imre tér 2.
210228	Szent Imre tér 3.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, kerületi érdekű közút céljára területbiztosítás
---	---

(Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	18.
Hrsz.:	Cím
209579	Vermes Miklós utca 10. Kiss János altábornagy utca 47.
209580/0	Vermes Miklós utca 8. Kiss János altábornagy utca 58.
209581	Kossuth Lajos utca 56.
209582	Kossuth Lajos utca 54.
209583	Kiss János altábornagy utca 45.
209584	Kiss János altábornagy utca 43.
209585/0	Kossuth Lajos utca 52.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
Tömb száma:	19.
Hrsz.:	Cím
209287	Deák Ferenc utca 2. Táncsics Mihály utca 34.
209288	Táncsics Mihály utca 32.
209289	Táncsics Mihály utca 30.
209290	Táncsics Mihály utca 28.
209291	-
209292	Táncsics Mihály utca 26.
209293	Táncsics Mihály utca 24.
209294	Deák Ferenc utca 4., Árpád utca 1., Táncsics Mihály utca 22.
209295	Árpád utca 3.
209296	Deák Ferenc utca 6.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása
Tömb száma:	20.
Hrsz.:	Cím
208782	Kiss János altábornagy utca 32. Vermes Miklós utca 9.
208784/0	Táncsics Mihály utca 33. Vermes Miklós utca 11/b

208785/0	Táncsics Mihály utca 35.
208786	Kiss János altábornagy utca 34.
208787	Kiss János altábornagy utca 34/a
208788/0	Kiss János altábornagy utca 36.
208789	Táncsics Mihály utca 37.
208790	Táncsics Mihály utca 39.
208791	Kiss János altábornagy utca 38.
208792	Táncsics Mihály utca 41/a Kiss János altábornagy utca 40.
208793	Táncsics Mihály utca 41/b Kiss János altábornagy utca 42.
208794	Kiss János altábornagy utca 44.
208795	Táncsics Mihály utca 43.
208796	Táncsics Mihály utca 45.
208797	Táncsics Mihály utca 47.
208798	Kiss János altábornagy utca 46/a
208799	Kiss János altábornagy utca 46. Károli Gáspár utca 12.
208800/0	Károli Gáspár utca 14. Táncsics Mihály utca 49.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
208783	Vermes Miklós utca 11/a

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, kerületi jelentőségű közkert létesítése
Tömb száma:	21.
Hrsz.:	Cím
209432	Duna utca

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintő gazdasági terület kialakítása
Tömb száma:	22.
Hrsz.:	Cím
201031/75	II. Rákóczi Ferenc út 198.
201712	II. Rákóczi Ferenc út 196.

	Zrínyi utca 37-39.
201713	Zrínyi utca 35. II. Rákóczi Ferenc út 194.
201714	Zrínyi utca 33. II. Rákóczi Ferenc út 192.
201715	Zrínyi utca 31. II. Rákóczi Ferenc út 190.
201716	Zrínyi utca 29. II. Rákóczi Ferenc út 188.
201717	Zrínyi utca 27. II. Rákóczi Ferenc út 186.
201718	Zrínyi utca 25.
201719	-
201720	Szent László utca 1. II. Rákóczi Ferenc út 184.
201721	Szent László utca 3. Zrínyi utca 23.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	jelentős változással érintett intézményi terület kialakítása, HÉV fejlesztésével érintett terület
Tömb száma:	23.
Hrsz.:	Cím
201861/1	Szent István út 39-41. Erdőalja út 1.
201861/2	-

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	kerületi jelentőségű sport- és rekreációs terület
Tömb száma:	24.
Hrsz.:	Cím
208774/1	-
208774/2	Szent Imre tér 19.
208762	-

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	városrészi jelentőségű sport- és rekreációs terület
Tömb száma:	25.
Hrsz.:	Cím
202522	Szentmihályi út 7.
202520	Posztó utca 7.

202521/3	Posztó utca 5.
202521/4	Posztó utca 3.
202521/2	Szentmiklósi út 9. Posztó utca 1.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	kerületi jelentőségű sport- és rekreációs terület
Tömb száma:	26.
Hrsz.:	Cím
209970/3	-

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

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
Tömb száma:	28.
Hrsz.:	Cím
206883	Dunadűlő út 0., Kis-Duna sor 0.
(206884)	RSD szárazföldi szakasza*
(206123)	RSD szárazföldi szakasza*

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
---	--

Tömb száma:	29.
Hrsz.:	Cím
205806/4	-
205806/12	-
205806/13	-
205805	Hollandi út 16.
(205802)	RSD szárazföldi szakasza*

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	Cím
Tömb száma:	30.
Hrsz.:	Cím
(205801)	RSD szárazföldi szakasza*
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
205800/1	-
205800/2	-
205800/3	-

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	Zöldfelületi védelme, kerületi jelentőségű sport- és rekreáció megvalósítása
Tömb száma:	31.
Hrsz.:	Cím
205196/1	Hollandi út -
(205197)	-

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

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	32
Hrsz.:	Cím
213074/11	-
213075/5	-
213086/32	-
213086/100	-
213086/140	-
213086/46	-

213086/108	-
213086/58	-
213086/81	-
213086/101	-
213086/57	-
213086/2	-
213086/33	-
213086/69	-
213086/117	-
213086/34	Körtefa utca 20.
213074/9	-
213074/7	-
213086/70	-
213086/107	-
213086/40	Körtefa utca 30.
213086/87	-
213086/67	-
213086/52	-
213086/30	-
213086/60	-
213086/96	-
213086/25	-
213074/5	-
213086/26	-
213086/17	-
213086/5	-
213074/16	-
213086/129	-
213086/94	-
213075/8	-
213086/35	Körtefa utca 22.
213074/10	-
213086/95	-
213074/6	-
213086/22	Körtefa utca 16.
213086/31	-
213086/122	-
213086/111	-
213086/48	-
213086/127	-
213075/6	-
213086/66	-
213086/21	Körtefa utca 14.
213086/49	-
213086/84	-
213075/2	-
213086/12	Körtefa utca 12.
213086/102	-

213075/4	-
213086/139	-
213074/8	-
213086/13	-
213086/38	Körtefa utca 26.
213086/71	-
213086/98	-
213086/61	-
213086/39	Körtefa utca 28.
213086/145	-
213075/9	-
213086/73	-
213086/109	-
213086/72	-
213086/124	-
213086/56	-
213086/53	-
213086/130	Körtefa utca 32.
213086/18	-
213086/128	-
213075/7	-
213086/115	-
213074/4	-
213086/114	-
213086/116	-
213086/136	Körtefa utca 44.
213086/86	-
213086/51	-
213086/142	-
213086/140	-
213086/65	-
213086/133	Körtefa utca 38.
213086/55	-
213086/89	-
213086/43	-
213086/112	-
213074/1	-
213074/2	-
213088	-
213086/123	-
213086/47	-
213086/131	Körtefa utca 34.
213086/23	Körtefa utca 18.
213086/11	Körtefa utca 10.
213086/92	Körtefa utca 4.
213074/12	-
213086/141	-
213086/63	-

213086/110	-
213086/54	-
213086/44	-
213086/88	-
213075/1	-
213086/82	-
213086/126	-
213074/15	-
213086/91	-
213086/80	-
213086/90	-
213086/77	-
213086/119	-
213086/50	-
213086/45	-
213086/42	-
213074/13	-
213086/29	-
213086/78	-
213086/144	-
213086/137	Körtefa utca 46.
213074/9	-
213086/125	-
213086/76	-
213086/68	-
213074/14	-
213086/36	Körtefa utca 24.
213087	Körtefa utca 2.
213086/134	Körtefa utca 40.
213086/10	Körtefa utca 8.
213086/15	-
213086/135	Körtefa utca 42.
213086/83	-
213086/118	-
213031/6	-
213086/93	Körtefa utca 6.
213086/64	-
213086/19	-
213086/85	-
213086/103	-
213086/28	-
213086/143	-
213086/121	-
213086/24	-
213086/62	-
213086/97	-
213086/105	-
213086/104	-

213086/27	-
213086/79	-
213086/75	-
213086/113	-
213086/41	-
213086/132	Körtefa utca 36.
213086/16	-
213086/106	-
213086/99	-
213074/3	-
213086/138	Körtefa utca 48.
(213086/37)	-
(213086/20)	-
(213086/120)	-
(213086/6)	-
213086/59	-
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
(213085)	4079.dűlőút, közterület
(213084/1)	név nélküli közterület
(213032/1)	név nélküli közterület
(213084/2)	név nélküli közterület

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	33
Hrsz.	Cím
213118	Körtefa utca 47.
213095	-
213124	Körtefa utca 57.
213100	Fügefafa utca 2.
213093/1	Csepeli út 6.
213110/2	Körtefa utca 35.
213091	Körtefa utca 3.
213120	Körtefa utca 51.
213101	Körtefa utca 15.
213116	Körtefa utca 45.
213127	Körtefa utca 61.
213119	Körtefa utca 49.
213096	Körtefa utca 9.
213112	-
213126/3	Fügefafa utca 48.
213123	Körtefa utca 55.
213090	Körtefa utca 1.
213106	Körtefa utca 25.

213108	-
213126/2	Fügefafa utca 46.
213111	Fügefafa utca 22.
213093/3	-
213097	Csepeli út 12.
213125	-
213109	Körtefa utca 31.
213094	Csepeli út 8.
213103	Körtefa utca 19.
213121	Fügefafa utca 42.
213105	Körtefa utca 23.
213102	Körtefa utca 17.
213113	Körtefa utca 39.
213104	Körtefa utca 21.
213126/1	Fügefafa utca 44.
213099	Körtefa utca 13.
213117	Fügefafa utca 34.
213093/2	Körtefa utca 5.
213110/1	Körtefa utca 33.
213114	Körtefa utca 41.
213098	Csepeli út 14.
213115	Körtefa utca 43.
213122	Körtefa utca 53.
213107	Körtefa utca 27.
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
213092	Csepeli út 4.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	34
Hrsz.	Cím
214041	Csepeli út 59.
214087	II. Rákóczi Ferenc út 384/A.
214051	II. Rákóczi Ferenc út 338.
214071	II. Rákóczi Ferenc út 368.
214026	Csepeli út 35.
214058	II. Rákóczi Ferenc út 348.
214002	II. Rákóczi Ferenc út 272.
214081	Csepeli út 113.
214078	II. Rákóczi Ferenc út 374.
214076	Csepeli út 107.
214053	II. Rákóczi Ferenc út 342.
214096	II. Rákóczi Ferenc út 392.
214089	Csepeli út 121/B.

214080	Csepeli út 111.
214014	II. Rákóczi Ferenc út 290.
214046	II. Rákóczi Ferenc út 330.
214054	Csepeli út 77.
214084	II. Rákóczi Ferenc út 380.
214079	Csepeli út 109.
214088	Csepeli út 121/C.
214060	II. Rákóczi Ferenc út 352.
214015	Csepeli út 19.
214027	II. Rákóczi Ferenc út 306.
214091	Csepeli út 121.
214034	Csepeli út 49.
214004	II. Rákóczi Ferenc út 276.
214061	II. Rákóczi Ferenc út 354.
214056	II. Rákóczi Ferenc út 344.
214067	Csepeli út 97.
214066	II. Rákóczi Ferenc út 362.
214057	II. Rákóczi Ferenc út 346.
214072	Csepeli út 101.
214021	II. Rákóczi Ferenc út 298.
214075	Csepeli út 105.
214070	II. Rákóczi Ferenc út 366.
214063	II. Rákóczi Ferenc út 358.
214039	II. Rákóczi Ferenc út 320.
214099	Csepeli út 133.
214062	II. Rákóczi Ferenc út 356.
214042	II. Rákóczi Ferenc út 322.
214097	II. Rákóczi Ferenc út 394.
214093	II. Rákóczi Ferenc út 386.
214086	II. Rákóczi Ferenc út 384.
214077	II. Rákóczi Ferenc út 372.
214010	II. Rákóczi Ferenc út 286.
214011	Csepeli út 15.
214032	Csepeli út 45.
214068	Csepeli út 99.
214037	II. Rákóczi Ferenc út 318.
214050	II. Rákóczi Ferenc út 336.
214082	II. Rákóczi Ferenc út 376.
214043	II. Rákóczi Ferenc út 324.
214022	Csepeli út 27.
214040	Csepeli út 57.
214035	Csepeli út 51.
214065	II. Rákóczi Ferenc út 360.
214101/2	Csepeli út 137.
214012	Csepeli út 17.
214029	II. Rákóczi Ferenc út 310.
214025	Csepeli út 33.
214059	II. Rákóczi Ferenc út 350.

214083	II. Rákóczi Ferenc út 378.
214085	II. Rákóczi Ferenc út 382.
214038	Csepeli út 53.
214100	II. Rákóczi Ferenc út 396.
214098	Csepeli út 131.
214006/2	II. Rákóczi Ferenc út 282.
214024	II. Rákóczi Ferenc út 300.
214073	II. Rákóczi Ferenc út 370.
214044	II. Rákóczi Ferenc út 326.
214023	Csepeli út 29.
214020	Csepeli út 25.
214045	II. Rákóczi Ferenc út 328.
214052	II. Rákóczi Ferenc út 340.
214047	Csepeli út 69.
214028	II. Rákóczi Ferenc út 308.
214008	Csepeli út 13.
214017	II. Rákóczi Ferenc út 292.
214033	II. Rákóczi Ferenc út 314.
214006/1	II. Rákóczi Ferenc út 280.
214030	Csepeli út 43.
214048	II. Rákóczi Ferenc út 332.
214069	II. Rákóczi Ferenc út 364.
214090	Csepeli út 121/A.
214095	II. Rákóczi Ferenc út 390.
214094	II. Rákóczi Ferenc út 388.
214049	II. Rákóczi Ferenc út 334.
214018	II. Rákóczi Ferenc út 294.
214031	II. Rákóczi Ferenc út 312.
214016	Csepeli út 21.
214019	Csepeli út 23.
214005	II. Rákóczi Ferenc út 278.
214055	Csepeli út 79.
214013	II. Rákóczi Ferenc út 288.
214101/1	Csepeli út 135.
214092	Csepeli út 123.
214064	Csepeli út 91.
214036	II. Rákóczi Ferenc út 316.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
214102	Csepeli út 139.
214007	Csepeli út 11.
214009	II. Rákóczi Ferenc út 284.
214003	Csepeli út 3.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény	
---	--

(Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	35
Hrsz.:	Cím
213149	Fügefafa utca 23.
213155/11	Barackfa utca 46.
213153/8	-
213153/37	-
213155/4	-
213137	Fügefafa utca 5.
213153/40	-
213153/41	-
213153/17	-
213153/21	-
213157	-
213129/2	Csepeli út 16.
213155/15	-
213153/34	-
213133	-
213135	Fügefafa utca 3.
213153/44	-
213154	Barackfa utca 40.
213131	Csepeli út 22.
213139/1	Fügefafa utca 9.
213136	Barackfa utca 10.
213134	-
213138/2	Barackfa utca 12.
213153/26	-
213153/16	-
213155/8	-
213155/6	-
213153/5	-
213153/42	-
213145	Fügefafa utca 19.
213153/32	-
213152	Fügefafa utca 27.
213153/23	Fügefafa utca 29.
213153/30	-
213153/20	-
213153/4	-
213153/45	-
213155/13	Barackfa utca 48.
213155/3	-
213153/36	-
213153/12	Barackfa utca 34.
213147	-
213153/6	-
213155/5	-

213153/31	-
213142	Fügefafa utca 15.
213151	Barackfa utca 32.
213138/1	Fügefafa utca 7.
213153/22	-
213153/29	-
213158	Barackfa utca 54.
213155/18	-
213153/39	-
213155/14	-
213153/43	-
213150	Fügefafa utca 25.
213140	Fügefafa utca 11.
213153/18	-
213155/10	-
213153/27	-
213155/17	-
213130	Csepeli út 20.
213155/7	-
213153/15	-
213155/9	-
213153/7	-
213153/19	-
213148	Barackfa utca 30.
213153/2	-
213153/9	-
213155/2	Barackfa utca 44.
213153/38	-
213153/28	-
213132	Csepeli út 24.
213139/2	Barackfa utca 14.
213153/25	-
213141	Fügefafa utca 13.
213144	Barackfa utca 24.
213155/16	-
213153/33	-
213153/24	-
213153/3	-
213153/14	Barackfa utca 36.
213143	Fügefafa utca 17.
213156	Barackfa utca 50.
213153/10	-
213155/1	Barackfa utca 42.
213146	Fügefafa utca 21.
(213155/12)	
(213153/35)	
(213153/13)	
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon	

(tájékoztató jellegű)	
213129/1	Csepeli út 18.
Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	36
Hrsz.	Cím
214139	Lámpás utca 27.
214151	Lámpás utca 3.
214129/1	Lámpás utca 47.
214160/1	Szilvafa utca 28.
214111	Lámpás utca 81.
214113/4	Lámpás utca 77/A.
214130	Lámpás utca 45.
214154/6	II. Rákóczi Ferenc út 412.
214113/5	Lámpás utca 77.
214162	II. Rákóczi Ferenc út 420.
214124	Lámpás utca 55.
214134	Lámpás utca 37.
214140	Lámpás utca 25.
214148/7	Szilvafa utca 48/A.
214150	Szilvafa utca 44.
214127	Lámpás utca 51.
214164	Szilvafa utca 20.
214165	Szilvafa utca 18.
214118	Lámpás utca 67.
214159	Szilvafa utca 30.
214163	Szilvafa utca 22.
214149/2	Szilvafa utca 46.
214149/1	Lámpás utca 7.
214115	Lámpás utca 73.
214132	Lámpás utca 41.
214148/5	Szilvafa utca 48/C.
214153	Szilvafa utca 38.
214158	Szilvafa utca 32.
214148/6	Szilvafa utca 48/B.
214128	Lámpás utca 49.
214148/1	Lámpás utca 9.
214156	Szilvafa utca 34.
214105	Csepeli út 141.
214125	Szilvafa utca 94.
214137	Lámpás utca 31.
214123	Lámpás utca 57.
214142	Lámpás utca 21.

214145	Lámpás utca 15.
214114	Lámpás utca 75.
214116	Lámpás utca 71.
214173	II. Rákóczi Ferenc út 442.
214129/2	Szilvafa utca 86.
214167	Szilvafa utca 14.
214110	Lámpás utca 83.
214113/1	Szilvafa utca 114.
214144	Lámpás utca 17.
214171	Szilvafa utca 6.
214117	Lámpás utca 69.
214138	Lámpás utca 29.
214141	Szilvafa utca 62.
214168	Szilvafa utca 12.
214126	Lámpás utca 53.
214143	Lámpás utca 19.
214166	Szilvafa utca 16.
214131	Lámpás utca 43.
214106	Lámpás utca 85.
214169	Szilvafa utca 10.
214133	Lámpás utca 39.
214136	Lámpás utca 33.
214148/4	Lámpás utca 9/C.
214148/8	Szilvafa utca 48.
214119	Lámpás utca 65.
214147	Lámpás utca 11.
214107	Szilvafa utca 122.
214121	Lámpás utca 61.
214148/2	Lámpás utca 9/A.
214161	Szilvafa utca 26.
214135	Lámpás utca 35.
214122	Lámpás utca 59.
214112	Lámpás utca 79.
214146	Lámpás utca 13.
214113/3	Szilvafa utca 114/B.
214120	Lámpás utca 63.
214160/2	II. Rákóczi Ferenc út 416.
214108	Szilvafa utca 120.
214154/7	Szilvafa utca 36.
214152	Lámpás utca 1.
214148/3	Lámpás utca 9/B.
214113/2	Szilvafa utca 114/A.
214172	Szilvafa utca 4.
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
214170	Szilvafa utca 8.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	37
Hrsz.:	Cím
213195	Barackfa utca 71.
213161	Barackfa utca 3.
213170	Barackfa utca 21.
213162	Barackfa utca 5.
213189	Barackfa utca 59.
213203	-
213204	-
213179	Barackfa utca 39.
213175	-
213163	Barackfa utca 7.
213199	Barackfa utca 79.
213208	-
213184	Barackfa utca 49.
213160	Barackfa utca 1.
213168	Barackfa utca 17.
213171	-
213198	Barackfa utca 77.
213178	Barackfa utca 37.
213190	Barackfa utca 61.
213206	-
213167	Barackfa utca 15.
213194	Barackfa utca 69.
213164	Barackfa utca 9.
213165	-
213176	-
213166	Barackfa utca 13.
213183	Barackfa utca 47.
213185	Barackfa utca 51.
213172	Barackfa utca 25.
213182	Barackfa utca 45.
213205	-
213173	-
213181	-
213202	Barackfa utca 85.
213177	Barackfa utca 35.
213192	Barackfa utca 65.
213201	-
213196	-
213197	Barackfa utca 75.
213186	Barackfa utca 53.

213187	Barackfa utca 55.
213193	Barackfa utca 67.
213191	Barackfa utca 63.
213180	Barackfa utca 41.
213200	Barackfa utca 81.
213207	-
213188	Barackfa utca 57.
213169	-

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	38
Hrsz.	Cím
214203/40	-
214231	Almafa utca 34.
214237	Almafa utca 26.
214203/14	Szilvafa utca 49.
214203/41	-
214234/3	Szilvafa utca 15.
214203/39	-
214203/6	-
214221/33	-
214191	Almafa utca 106.
214179	Szilvafa utca 107.
214221/22	-
214203/22	-
214203/25	-
214221/37	-
214215	Almafa utca 62.
214203/24	-
214249	II. Rákóczi Ferenc út 454.
214217	Almafa utca 58.
214203/53	-
214203/27	-
214235	Szilvafa utca 13.
214221/34	-
214225	Almafa utca 42.
214214	-
214221/9	-
214186	Almafa utca 116.
214207	Almafa utca 76.
214205	Almafa utca 80.
214203/48	-
214247/5	Almafa utca 4-6.

214203/57	-
214203/19	-
214243	Almafa utca 16.
214216	Almafa utca 60.
214203/18	-
214247/3	Almafa utca 8.
214203/63	Szilvafa utca 57.
214203/59	-
214221/35	-
214203/4	-
214218	Almafa utca 56.
214227/2	Szilvafa utca 23.
214239/2	Szilvafa utca 9.
214203/23	-
214221/13	-
214203/12	Szilvafa utca 53.
214195	Almafa utca 98.
214221/25	-
214203/26	-
214221/16	-
214209	Almafa utca 72.
214203/44	-
214203/16	-
214203/7	-
214210	Almafa utca 70.
214203/46	-
214203/45	-
214221/3	Szilvafa utca 43.
214203/13	Szilvafa utca 51.
214203/52	-
214221/28	-
214176	Csepeli út 143.
214222	Almafa utca 48.
214200	Almafa utca 88.
214234/2	-
214221/6	Szilvafa utca 37.
214203/10	-
214203/47	-
214221/1	Szilvafa utca 47.
214203/33	-
214203/34	-
214234/1	-
214203/9	-
214184	Almafa utca 120.
214196	Almafa utca 96.
214178	Almafa utca 126.
214240	Almafa utca 22.
214213	-

214221/8	-
214194	Almafa utca 100.
214204	Szilvafa utca 59.
214203/15	-
214241	Almafa utca 20.
214199	Almafa utca 90.
214203/50	-
214244	Almafa utca 14.
214203/8	-
214219	Almafa utca 54.
214203/38	-
214203/20	-
214221/20	-
214185	Almafa utca 118.
214181	Szilvafa utca 103.
214232	Almafa utca 32.
214221/12	-
214221/11	-
214182	Almafa utca 124.
214224	Almafa utca 44.
214221/18	Szilvafa utca 43/B.
214227/1	Almafa utca 38.
214221/2	Szilvafa utca 45.
214203/56	-
214203/49	-
214221/5	Szilvafa utca 39.
214203/43	-
214203/32	-
214221/4	Szilvafa utca 41.
214203/60	-
214177	Almafa utca 128.
214193	Almafa utca 102.
214242	Almafa utca 18.
214221/26	-
214221/19	Szilvafa utca 41/B.
214197	Almafa utca 94.
214245	II. Rákóczi Ferenc út 444.
214246	II. Rákóczi Ferenc út 446.
214203/5	-
214203/58	-
214183	Almafa utca 122.
214211	Almafa utca 68.
214220	Almafa utca 52.
214238	Szilvafa utca 11.
214221/10	-
214230	Almafa utca 36.
214203/61	-
214239/1	Almafa utca 24.

214180	Szilvafa utca 105.
214221/36	-
214187/1	Szilvafa utca 95.
214203/42	-
214203/55	-
214233	Almafa utca 30.
214203/62	Szilvafa utca 55.
214226	Almafa utca 40.
214221/29	-
214223	Almafa utca 46.
214203/36	-
214221/38	Almafa utca 50.
214221/14	-
214201	Almafa utca 86.
214221/21	-
214248	II. Rákóczi Ferenc út 452.
214221/31	-
214203/3	-
214203/29	Szilvafa utca 61.
214203/30	-
214247/4	II. Rákóczi Ferenc út 448.
214202	Almafa utca 84.
214208	Almafa utca 74.
214203/51	-
214203/17	-
214212	Almafa utca 66.
214187/2	Almafa utca 114.
214221/23	-
214221/7	Szilvafa utca 35.
214190	Almafa utca 108.
214188	Almafa utca 112.
214203/54	-
214203/35	-
214221/24	-
214203/37	-
214189	Almafa utca 110.
214221/17	-
214221/27	-
(214221/32)	-
(214221/15)	-
(214203/21)	-
(214221/30)	-
(214203/11)	-
(214247/2)	-
(214203/31)	-
Többben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
214192	Almafa utca 104.
214198	Szilvafa utca 71.

214236	Almafa utca 28.
214206	Almafa utca 78.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	39
Hrsz.	Cím
214264	Szederfa utca 23.
213224	Cseresznyefa utca 70.
214253	Szederfa utca 3.
213217	Szederfa utca 14.
213232/1	-
214325	Almafa utca 9.
213216	Cseresznyefa utca 68.
214292	-
214275	Almafa utca 43/A.
214257	Szederfa utca 13.
214277	Almafa utca 41.
214276	Almafa utca 43.
213238	-
214334	Cseresznyefa utca 6.
214260	-
214298	Cseresznyefa utca 44.
213239	Szederfa utca 4.
214252/6	Szederfa utca 5.
214286	-
213221	Szederfa utca 10.
213232/6	Szederfa utca 6.
213209	Cseresznyefa utca 56.
214295	Cseresznyefa utca 48.
214269	-
214273	Szederfa utca 31/A.
214330	Almafa utca 3.
214308	Cseresznyefa utca 30.
213222	Szederfa utca 8.
214279	Almafa utca 37.
214310	Almafa utca 25.
214316	-
214329	Cseresznyefa utca 8.
214272	Szederfa utca 31.
214278	Almafa utca 39.
214280	Almafa utca 35.
213240	-
214333	Cseresznyefa utca 4.

214306	Almafa utca 27.
213214	Cseresznyefa utca 64.
214259	-
214262	Szederfa utca 19.
213230	-
214252/1	Szederfa utca 7.
214261	Szederfa utca 17.
214252/2	Szederfa utca 9.
214256	-
213218	Szederfa utca 14/B.
214281	Almafa utca 33.
214322	Cseresznyefa utca 18.
214305	Almafa utca 29.
214303	Cseresznyefa utca 34.
213211	Cseresznyefa utca 60.
214313	Almafa utca 21.
214294	Cseresznyefa utca 50.
214289	Szederfa utca 35.
214311	Almafa utca 23.
214319	Cseresznyefa utca 20.
213210	Cseresznyefa utca 58.
213241	Almafa utca 55.
214284	Almafa utca 31/A.
213232/5	-
214252/5	-
214318	Cseresznyefa utca 22.
213232/2	-
213228	-
213212	Szederfa utca 18.
213223	-
214293	-
214274	-
214258	Szederfa utca 15.
214282	Almafa utca 31.
214297	Cseresznyefa utca 46.
214301	Cseresznyefa utca 38.
214267	Almafa utca 45.
214291	Cseresznyefa utca 52.
213231	-
214304	-
214287	-
213220	Szederfa utca 12.
213215	Cseresznyefa utca 66.
214299	Cseresznyefa utca 42.
214266	Almafa utca 47.
213237	-
214252/3	Szederfa utca 11.
214332	Cseresznyefa utca 2.

213229	-
214290	Cseresznyefa utca 54.
214331	II. Rákóczi Ferenc út 456.
213232/3	-
214312	Cseresznyefa utca 28.
214265	Szederfa utca 25.
214315	Almafa utca 17.
214285	-
214271	Szederfa utca 29.
214317	Almafa utca 15.
214288	Szederfa utca 33.
214300	Cseresznyefa utca 40.
214309	-
214321	Almafa utca 11.
214252/4	-
214326/1	Almafa utca 5.
214327	Cseresznyefa utca 12.
213226	-
214323	Cseresznyefa utca 16.
214320	Almafa utca 13.
214328	Cseresznyefa utca 10.
214270	Szederfa utca 27.
214307	Cseresznyefa utca 32.
214255	Almafa utca 49.
214326/2	Almafa utca 7.
213227	-
213232/4	-
213219	Szederfa utca 14/A.
214314	Almafa utca 19.
214324	Cseresznyefa utca 14.
214302	Cseresznyefa utca 36.
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
214296	-
214254	Szederfa utca 1.
213224	Cseresznyefa utca 70.
213213	Szederfa utca 16.
214263	Szederfa utca 21.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	40
Hrsz.	Cím
214361	Cseresznyefa utca 39.
214369	Cseresznyefa utca 27.

214367	Cseresznyefa utca 29.
214381	Cseresznyefa utca 7.
214383/1	Meggyfa utca 4.
214382/1	Meggyfa utca 6.
214378	Cseresznyefa utca 13.
214363	Meggyfa utca 36.
214355	Cseresznyefa utca 49.
214380/1	Cseresznyefa utca 9.
214353	Cseresznyefa utca 53.
214337	Vízmű utca 26.
214346	Cseresznyefa utca 61.
214380/2	Meggyfa utca 10.
214377	Meggyfa utca 14.
214348	Cseresznyefa utca 57.
214366	Cseresznyefa utca 31.
214362	Cseresznyefa utca 37.
214375	Cseresznyefa utca 17.
214383/2	Cseresznyefa utca 3.
214336	Cseresznyefa utca 71.
214354	Cseresznyefa utca 51.
214382/2	Cseresznyefa utca 5.
214360	Meggyfa utca 42.
214339	-
214349	Meggyfa utca 58.
214371	Cseresznyefa utca 23.
214340	Cseresznyefa utca 69.
214359	Cseresznyefa utca 41.
214338	Vízmű utca 24.
214357	Cseresznyefa utca 45.
214356	Cseresznyefa utca 47.
214343	Cseresznyefa utca 63.
214372	Meggyfa utca 22.
214342	Cseresznyefa utca 65.
214368/2	Meggyfa utca 26.
214365	Cseresznyefa utca 33.
214379	Cseresznyefa utca 11.
214373	Cseresznyefa utca 21.
214351	Meggyfa utca 54.
214341	Cseresznyefa utca 67.
214364	Cseresznyefa utca 35.
214347	Cseresznyefa utca 59.
214374	Cseresznyefa utca 19.
214344	Cseresznyefa utca 61/B.
214368/1	Meggyfa utca 28.
214345	Cseresznyefa utca 61/A.
214376	Cseresznyefa utca 15.
214350	Cseresznyefa utca 55.
214370	Cseresznyefa utca 25.

214358	Cseresznyefa utca 43.
214384	Cseresznyefa utca 1.
Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	41
Hrsz.	Cím
214386	II. Rákóczi Ferenc út 462.
214390	Meggyfa utca 7.
214405	Meggyfa utca 37.
214393	Meggyfa utca 13.
214399	Meggyfa utca 25.
214401	Meggyfa utca 29.
214392	Meggyfa utca 11.
214396	Meggyfa utca 19.
214398	Meggyfa utca 23.
214407	Meggyfa utca 41.
214397	Meggyfa utca 21.
214403	Meggyfa utca 33.
214404	Meggyfa utca 35.
214387	II. Rákóczi Ferenc út 464.
214395	II. Rákóczi Ferenc út 466.
214389	Meggyfa utca 5.
214394	Meggyfa utca 15.
214388	Meggyfa utca 3.
214402	Meggyfa utca 31.
214391	Meggyfa utca 9.
214406	Meggyfa utca 39.
214400	Meggyfa utca 27.

Településrendezési cél megvalósítása érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (1) bek. alapján	
Tömb száma:	42
Hrsz.	Cím
213242/59	-
213242/107	-
213242/74	-
213242/17	-
213242/91	-
213242/2	II. Rákóczi Ferenc út 476.
213242/56	Vízmű utca 13.
213242/50	-

213242/71	-
213246	II. Rákóczi Ferenc út 474.
213242/88	-
213242/190	II. Rákóczi Ferenc út 486.
213242/203	-
213242/199	-
213242/81	-
213242/51	-
213242/75	-
213242/73	-
213242/140	-
213242/194	-
213245	II. Rákóczi Ferenc út 472.
213242/6	II. Rákóczi Ferenc út 492.
213242/95	-
213242/37	-
213242/145	-
213242/200	-
213242/115	-
213242/176	II. Rákóczi Ferenc út 494.
213242/117	-
213242/168	-
213242/35	-
213242/165	-
213242/130	-
213242/185	-
213242/166	-
213242/14	-
213242/21	-
213242/133	-
213242/148	-
213242/141	-
213242/156	-
213242/135	-
213242/173	-
213242/77	-
213254	-
213242/41	Vízmű utca 9.
213242/146	-
213242/105	-
213242/104	-
213242/34	-
213242/93	-
213242/97	-
213242/29	-
213242/84	-
213242/64	-
213242/112	-

213242/22	-
213242/134	-
213242/143	-
213244	II. Rákóczi Ferenc út 470.
213242/47	-
213242/48	-
213242/57	-
213242/92	-
213242/67	-
213242/96	-
213242/101	-
213242/180	-
213242/189	-
213242/87	-
213242/99	-
213242/192	-
213242/197	-
213242/138	-
213242/144	-
213242/28	-
213242/171	-
213242/94	-
213242/10	II. Rákóczi Ferenc út 468.
213242/132	-
213242/152	-
213242/116	-
213242/100	-
213249	II. Rákóczi Ferenc út 484.
213242/182	-
213242/167	-
213242/188	-
213242/159	-
213242/98	-
213242/52	-
213242/61	-
213242/110	-
213251	-
213242/62	-
213242/147	-
213242/162	-
213242/89	-
213242/113	-
213242/118	-
213242/201	-
213242/11	Vízmű utca 5.
213242/157	-
213242/58	-
213247	II. Rákóczi Ferenc út 480.

213242/184	-
213242/23	II. Rákóczi Ferenc út 506.
213242/25	II. Rákóczi Ferenc út 508.
213242/163	-
213242/53	-
213242/155	-
213242/83	-
213242/20	II. Rákóczi Ferenc út 504.
213242/27	-
213242/109	-
213242/79	-
213242/68	-
213242/174	-
213242/169	-
213242/131	-
213242/129	-
213242/161	-
213242/170	-
213242/186	-
213242/160	-
213242/36	-
213242/187	-
213242/154	-
213253	-
213242/49	-
213242/72	-
213242/55	Vízmű utca 11.
213242/151	-
213242/178	-
213242/139	-
213242/54	-
213242/8	II. Rákóczi Ferenc út 496.
213242/32	-
213242/175	-
213242/119	-
213242/128	-
213242/43	-
213242/45	-
213242/26	II. Rákóczi Ferenc út 510.
213242/164	-
213242/30	-
213242/86	-
213242/80	-
213242/181	-
213242/150	-
213242/44	-
213242/196	-
213242/153	-

213242/38	-
213242/172	-
213242/136	-
213242/65	-
213242/103	-
213242/66	-
213242/19	II. Rákóczi Ferenc út 500.
213242/60	-
213242/183	-
213242/108	-
213242/114	-
213252	II. Rákóczi Ferenc út 502.
213250	II. Rákóczi Ferenc út 488.
213242/126	-
213242/13	II. Rákóczi Ferenc út 478.
213242/137	-
213242/158	-
213242/63	-
213242/198	-
213242/127	-
213248	II. Rákóczi Ferenc út 482.
213242/70	-
213242/78	-
213242/76	-
213242/111	-
213242/46	-
213242/179	-
213242/40	-
213243	Vízmű utca 3.
213242/9	II. Rákóczi Ferenc út 498.
213242/149	-
213242/33	-
213242/106	-
213242/85	-
213242/193	-
213242/195	-
213242/142	-
213242/90	-
213242/39	Vízmű utca 7.
213242/15	-
213242/31	-
213242/69	-
213242/102	-
(213242/24)	-
(213242/16)	-
(213242/191)	-
(213242/177)	-
(213242/202)	-

(213242/120)	-
(213242/42)	-
(213242/82)	-
Tömbben lévő 100% önkormányzati tulajdon (tájékoztató jellegű)	
213242/4	II. Rákóczi Ferenc út 490.

Szálláshely létesítés

A CSÉSZ 30/A. § (1) bekezdése szerinti rendeltetések		Az övezetet meghatározó területfelhasználási egység										
		Ln jelű nagyvárosi lakóterület	Lk jelű kisvárosi lakóterület	Lke jelű kertvárosi lakóterület	Vt jelű település központi terület	Vi jelű intézményi terület	K-Rek jelű különleges rekreációs terület	Gksz jelű ker.-szolg. gazdasági terület	K-Log jelű logisztikai terület	K-Kik jelű különleges kikötő terület	Zkp jelű közpark terület	
a)	aa)	szálloda	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	ab)	panzió	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-
	ac)	kemping	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ad)	üdülőház	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ae)	közösségi szálláshely	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-
	af)	egyéb szálláshely	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b)	ba)	üdülő	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bb)	gyermek- és ifjúsági tábor	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
	bc)	pihenőház (munkásszállás, vendégszállás)	+	+	-	+	+	***	-	-	-	-
	bd)	diákotthon, kollégium	+	+	-	+	+	+	-	-	-	***
	be)	sportszálló	-	-	-	-	-	+	-	-	-	***
c)	ápolást, gondozást nyújtó létesítmény	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	
d)	hajléktalan-szálló	-	-	-	-	-	-	-*	-	-	-	
e)	tartós vagy ideiglenes bérbeadásra szolgáló lakóépület vagy épületrész	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	

„+” létesíthető,

„-” nem létesíthető,

* kivéve a meglévőket

** csak vendégszállás

*** kivéve a Királymajor (Km) városrész



A CSÉSZ 30/A.§ (3) bekezdése szerinti feltételekkel létesíthető



Csak az Étv. 30/A. §-a szerinti esetben, illetve helyi önkormányzati közfeladatot jogszabály vagy erre irányuló szerződés alapján ellátó intézmény által e közfeladat ellátása céljából létesíthető, üzemeltethető vagy használható.

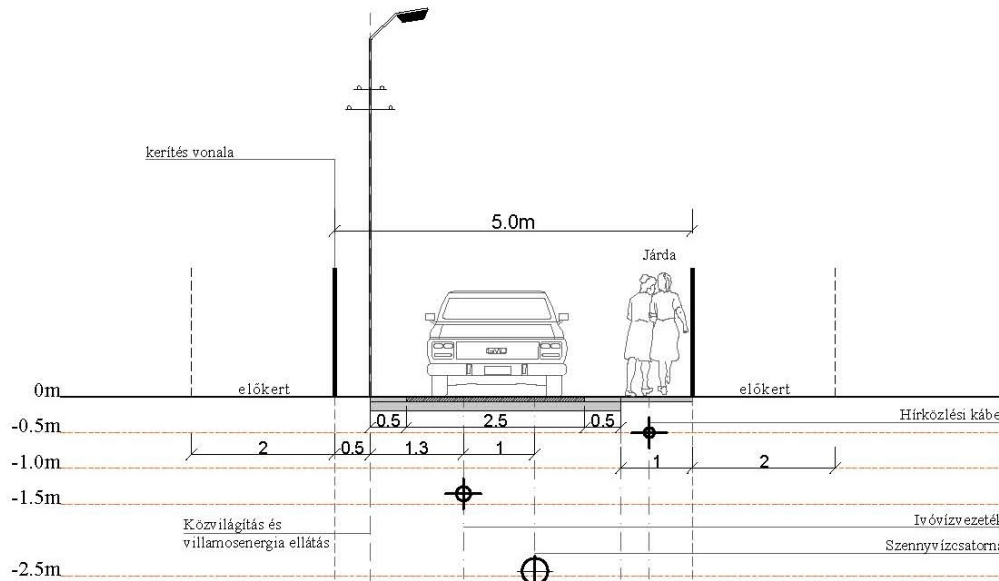
¹⁸¹ beillesztette a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (4) bekezdése, hatályos 2019. október 15-től

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

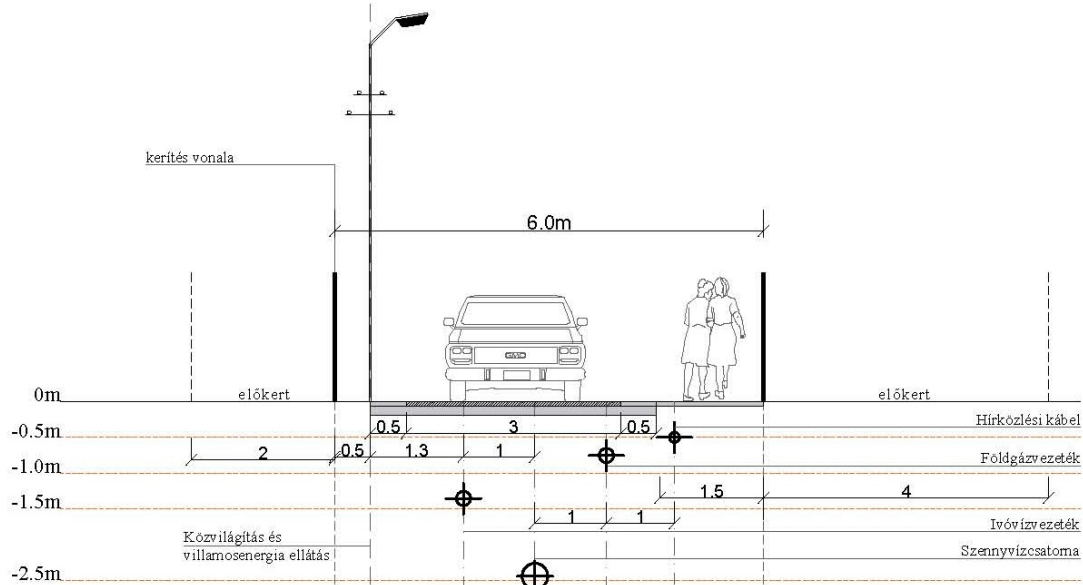
beillesztette az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

A Háros területén javasolt dűlőút és kiszolgáló út mintakeresztmetszelvevények (m1:100)

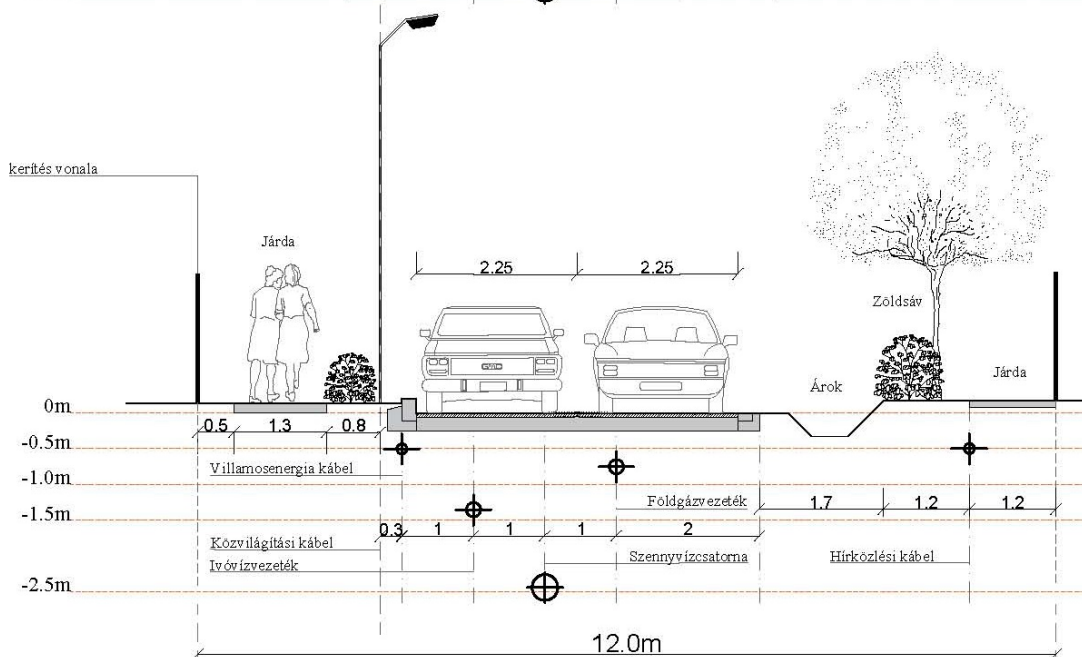
I. ütem

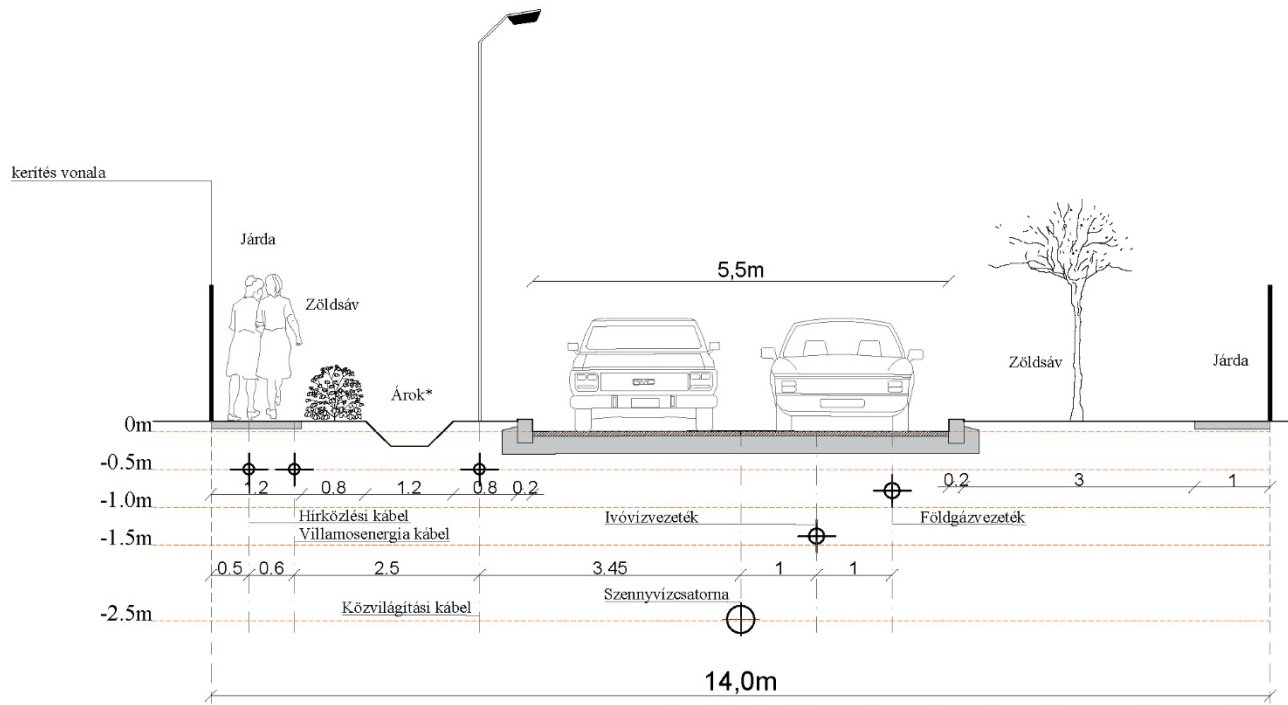


II. ütem

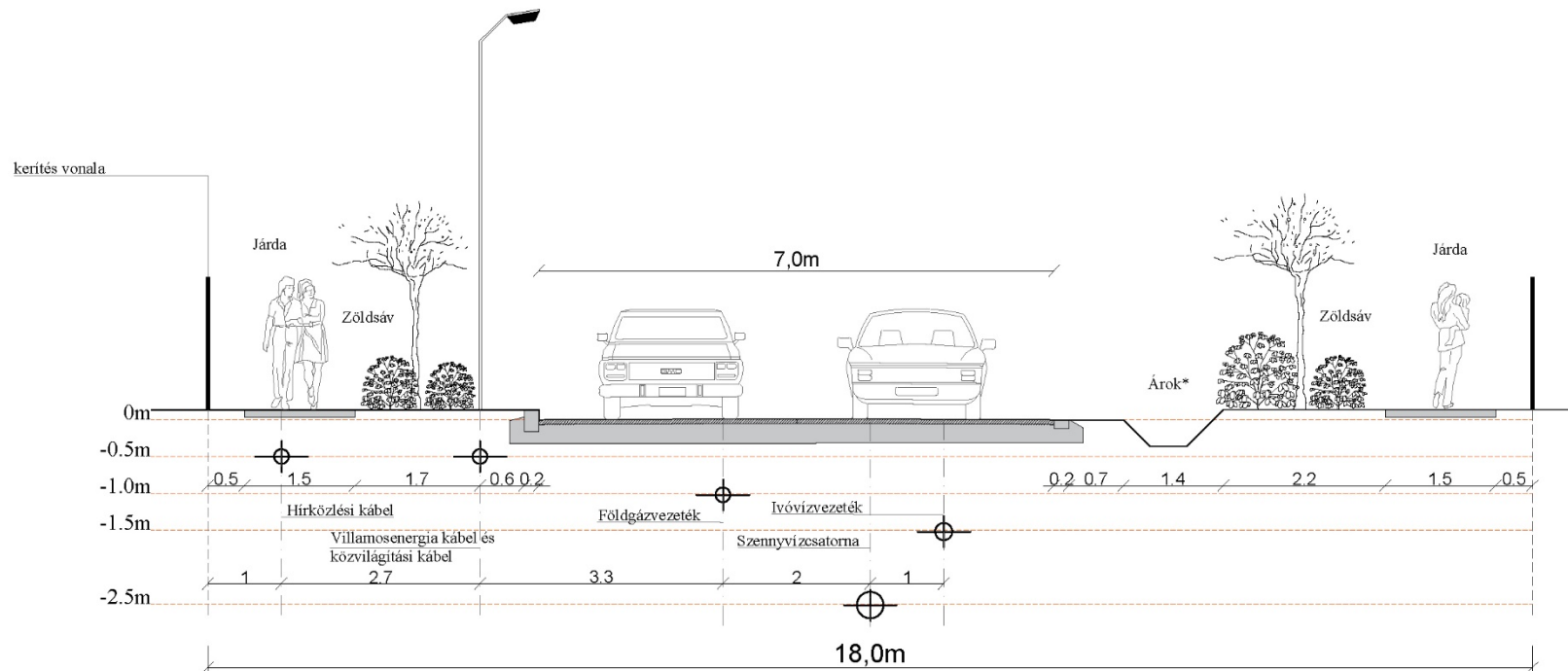


III. ütem





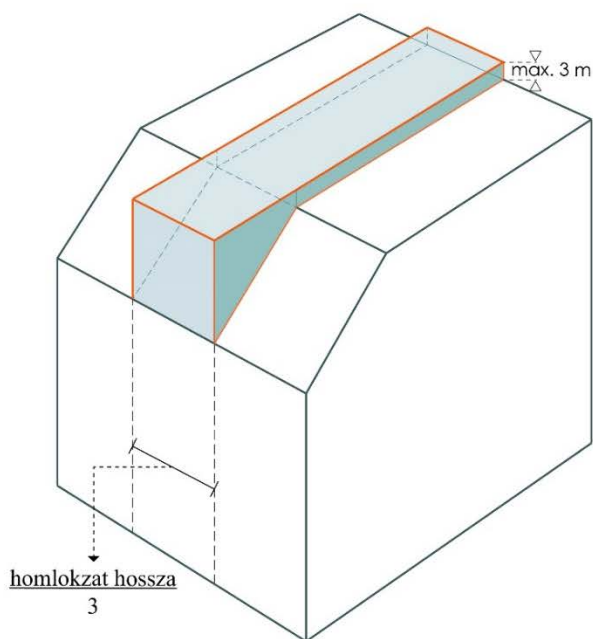
*Burkolt nyílt árok létesítéséhez egyedi vizsgálati tervdokumentáció elkészítése szükséges



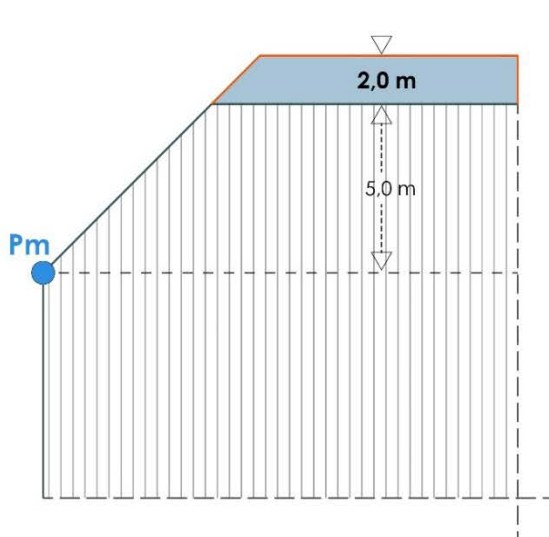
*Burkolt nyílt árok létesítéséhez egyedi vizsgálati tervdokumentáció elkészítése szükséges

Magyarázó ábrák a III. párkánymagassági kategória szabályainak alkalmazásához

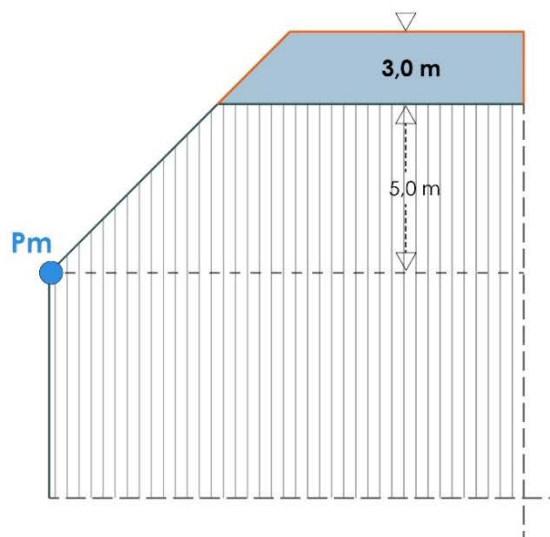
Magassági síkok fölé emelkedő épületrészek, építészeti hangsúlyok elhelyezésének szabályai:



Torony, kupola, építészeti hangsúlyt képező építményrész, épület- és tetődísz

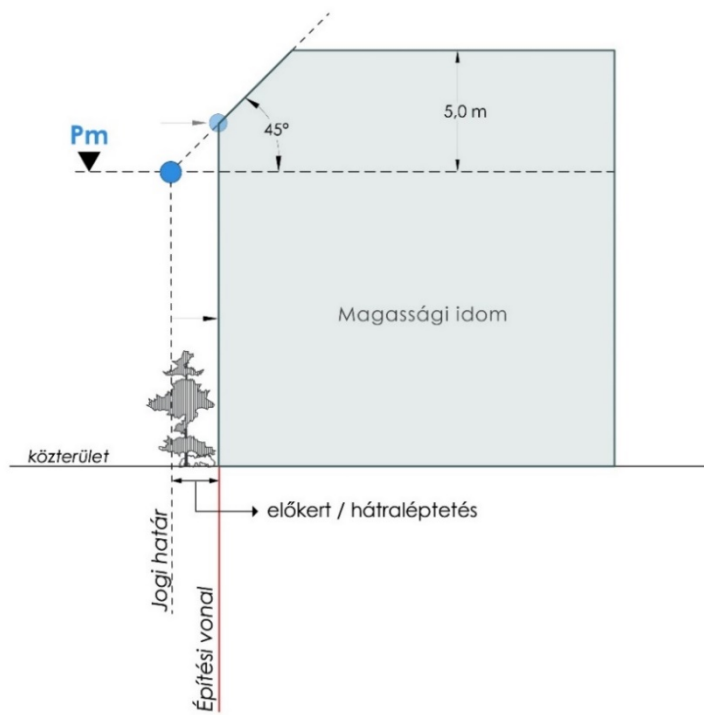
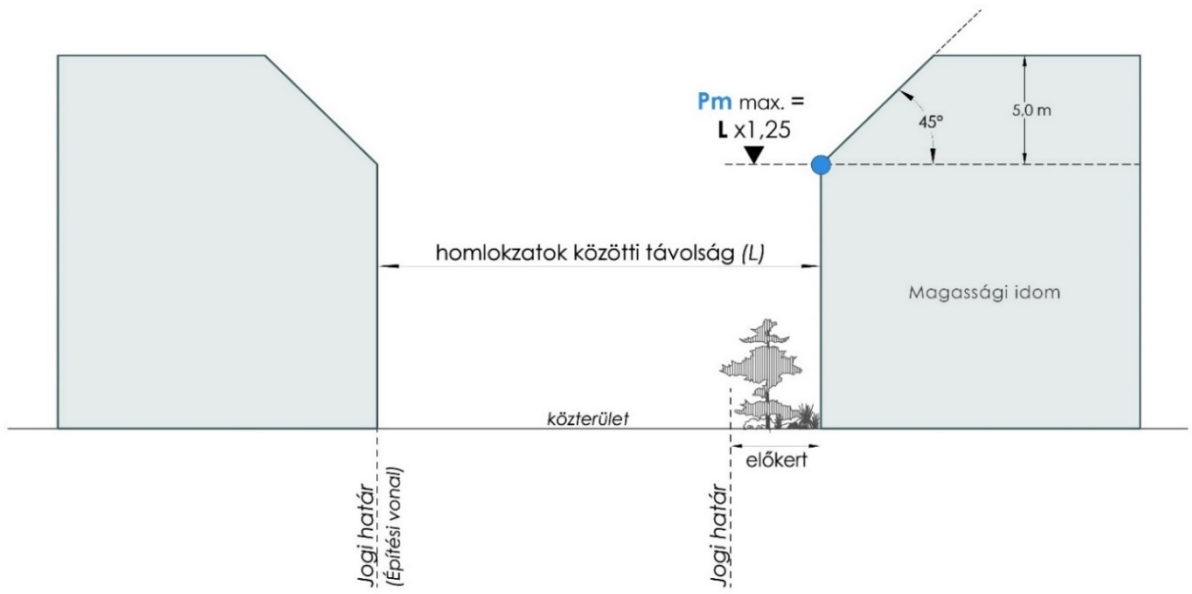


Nem falazott kémény, szellőző

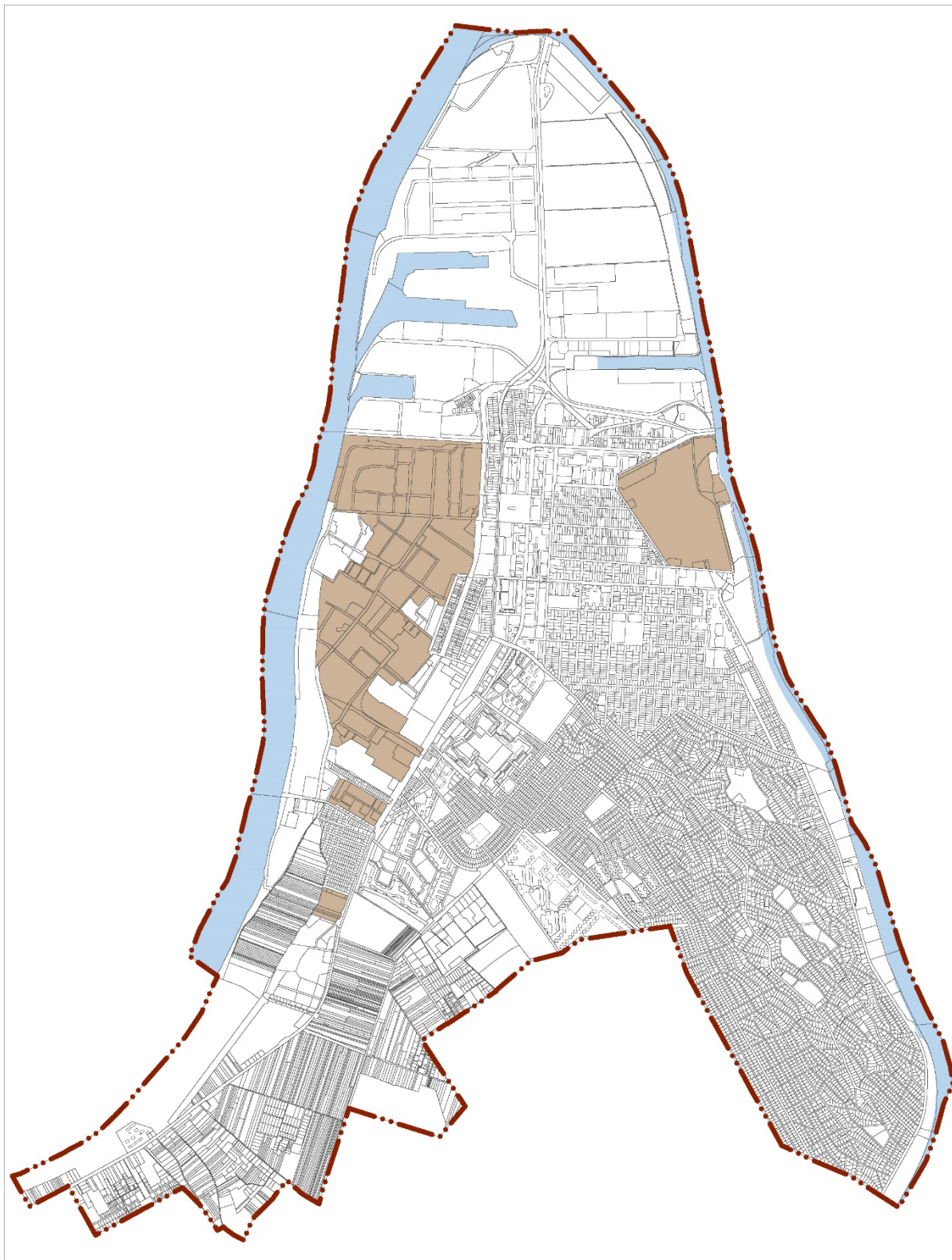


Tetőfelépítmény, torony, kupola, építészeti hangsúlyt képező építményrész, épület- és tetődísz

¹⁸² beillesztette a 20/2021.(XII.22.) rendelet 12.§ (4) bekezdése, hatályos 2021. december 23. napjától



*A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek
Budapest Főváros Településszerkezeti terve alapján*



¹⁸³ beillesztette 20/2021.(XII.22.) önkormányzati rendelet 12.§ (5) bekezdése, hatályos 2021. december 23. napjától

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. ostorfák
- 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 Artút 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. kőolajtárolója (Petróleum kikötő) – Budafoki út 210035 hrsz.
- Oiltanking Kft. kőolajtárolója – 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 főépítészi 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 építményfajták, lakókocsi, üdülősátor, 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 vesztő önkormányzati rendeletek.