

Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testülete 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete a Kerületi Építési Szabályzatról

(Egységes szerkezetben a 28/2016.(X.26.) Ök. r., a 2/2017.(II.16.) Ök.r., a 34/2017.(XI.15.) Ök.r., 18/2018.(VI. 24.) Ök. r., 1/2019.(I.25.) Ök. r., 14/2021. (VI.30.) Ök.r., 20/2022.(X.6.) Ök. r., 26/2022.(XI.3.) Ök. r., 27/2022.(XI.3.) Ök. r., 30/2023.(VI.19.) Ök. r., 31/2023.(VI.19.) Ök. r., a 18/2025. (VI.17.) Ök. r., 19/2025. (VI.17.) Ök. r., 30/2025. (XI.12.) Ök.r., 07/2026. (IV.2.) Ök.r., 08/2026. (IV.2.) önkormányzati rendelettel)

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdés és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdésében és (5) bekezdésének 6) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékaról nyilatkozó államigazgatási szervek Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Pest Megyei Kormányhivatal, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal),

- a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzat (Budapest Főváros Önkormányzata), és az érintett kerületi önkormányzatok (Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata),

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztálya véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának 17/2019. (V.21.) ör rendeletével a településkép védelméről együtt kell alkalmazni.

(3) E rendelet hivatkozásai utalnak az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletre (továbbiakban: OTÉK).

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. Átmeneti tartózkodás: rövid időtartamú tartózkodás, tipikusan napi vagy heti időtartam (szálláshely igénybevétele esetén).

2. Egyéb sátor: nem üdülést szolgáló sátor

3.

4. Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra: meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.

5. Kegyeleti épület: Elhunytat megillető tisztelet adására szolgáló épület.

6. Kisipar: kézi szerszámokkal és egyszerűbb gépek alkalmazásával műhelyekben üzött árutermelő ipari tevékenység.

6a. Konténer: Szállításhoz, raktározáshoz használatos alapozás nélküli nagyobb tartály, (zárt) szállítótartály, dobozszerkezet.

7. Környezetbarát termelői funkció: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.

8. Közhasználat céljára átadott terület: Telek – Budapest XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.

9. Közműmentes élettér: a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

10. Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal: a 2. a. jelű mellékleten jelölt meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól maximum 10,0 m-el hátrahúzottan kell új épület homlokzatát minimum a jelzett hossz 50%-án elhelyezni.

10a.

11. Pavilon: Közterületen lévő, szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, talajhoz rögzített, illetve azon álló, legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.

12. Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze ($szm = szmá + szmp$).

13. Útsorfa: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

14.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

3. § (1) Új épület és pavilon csak a 2. a. mellékleten jelölt építési helyen belül építhető.

(2) Ahol a 2. a. mellékleten építési hely nem jelölt, ott meglévő épület és pavilon átalakítása megengedett, bővítése nem.

(3) Közterületen elhelyezett pavilonok esetén elárúsító egységenként egy darab, legalább 1,5 m² alapterületű szeméttároló helyiséget kell kialakítani.

(4) Csoportosan telepített (kettőnél több) pavilonokhoz

- a) közös szeméttároló helyiség is létesíthető, elárúsító egységenként legalább 1,5 m² alapterülettel,
- b) közös illemhelyről is gondoskodni szükséges.

(5) Vendéglátó terasz csak akkor létesíthető közterületi járdán, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem lesz kisebb – a berendezési sáv és a biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – eredeti szélesség felénél és

- a) KÖu jelű övezetek esetén 3,0 m, forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút esetén 2,0 m, egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 m akadálymentes gyalogos járdafelület biztosított, és
- b) kapubejárat és egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és
- c) Ln-3, Ln-T, Lk-1, Lk-2, Lk-T és Lke-1 övezetek területén, ha a kialakítandó terasz melletti homlokzaton a földszinten és az első emeleten lakás nem található, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosáé, vagy ha a terasz melletti épület huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiségek nyílása minimum 5 méterrel hátrébb van a vendéglátó terasz hozzá közelebbi szélétől.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületeken a közlekedés által igénybe nem vett területen zöldfelületet kell kialakítani. A zöldfelületen annyi fát kell telepíteni, hogy minden 100 m²-ére legalább egy fa jusson.

(2) A KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 és Kt-Kk övezetbe sorolt közterületeken a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy-vagy kétoldali fasort kell telepíteni.

(3) Tervezett közúthálózati elem és a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken közforgalom számára megnyitott magánút megvalósítása során kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a közműmentes élettér biztosításával.

(4) A közműmentes élettér a kis lombkoronát növelő fák esetében minden irányban legalább 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fák esetében legalább 2,5 m széles.

(5) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről (gyökérzónába levezetett, ledugaszolt dréncső) gondoskodni kell.

(6) A 2. b. mellékleten szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor elemmel jelölt közterületeken

- a) biztosítani kell a (3) bekezdés szerinti életteret,
- b) a fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat biztosítására,
- c) építési tevékenység miatt fasori fát kivágni nem lehet,
- d) a (3) bekezdés szerinti élettéren belül hirdetőtábla, hirdetőoszlop nem helyezhető el.

(7) A 2. b. mellékleten jelölt megtartandó fa

- a) csak pusztulását követően vágható ki,
- b) nem csonkolható,
- c) combkorona alatti területén
 - ca) legfeljebb 50% burkolat létesíthető,
 - cb) a burkolat lég-és vízáteresztő legyen, valamint
 - cc) a fa gyökerét elérő földmunka nem végezhető,
- d) törzstől számított 2 m sugarú területén burkolat nem létesíthető.

(8) A 2. a. mellékleten jelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen

- a) épület nem helyezhető el,
- b)⁹ a burkolt felületek aránya legfeljebb 15%.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5.

5. §

6.

6. §

7. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

7. § (1) A 2. a. mellékleten jelölt zajárnyékoló létesítményt a jelölt nyomvonalon kell megépíteni.

(2) Építési tevékenységet megelőzően a 2. b. mellékleten feltöltöttek jelölt területen részletes talajvizsgálatot kell végezni, s annak eredményétől függően a szükséges mértékben kell végezni:

- a) talajcserét,
- b) rekultivációt,
- c) csurgalékvízelvezetést és kezelést.

IV. Fejezet

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. A táj és természeti környezet védelme

8. § (1) A 2. a. mellékleten jelölt revitalizációt igénylő vízfolyás

- a) medrét természetes módon kell kialakítani,
- b) partvonalától számított 5 m-es parti sávjában természetközeli vízparti élőhelyet kell létrehozni,
- c) partvonalától számított 5-25 m-es parti sávjában a zöldfelületeket a tájra jellemző növényekből kell kialakítani, vízpartra jellemző fákat kell ültetni.

(2) A 2. b. mellékleten jelölt védelemre érdemes természeti területen a természetes terepfelületet megváltoztatni, a talajvíz adottságait és a növényzetet károsan befolyásolni nem szabad.

(3) A 2. b. mellékleten jelölt Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket a telek zöldfelületeként meg kell őrizni.

V. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

9. Telekalakítás

9. § (1) A kerület közigazgatási területén nyilvános telek nem alakítható ki. Kivételt képez ez alól a tömbbelsőben kialakítandó önálló helyrajzi számú mélygarázs, illetve zöldfelület létesítésére szolgáló önálló telek kialakítása.

(2) Ha a Szabályozási Terven egy telek több építési övezetbe, vagy övezetbe került besorolásra, akkor az övezeti határt úgy kell értelmezni, mintha telekhatár volna, vagyis az

övezeti előírásokban meghatározott jellemzőknek övezetenként kell megfelelni az oldalkertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyásával.

(3)

(4) A szabályozási vonallal érintett telkek az előírt, „kialakítható legkisebb telek terület” nagyságánál kisebbek is lehetnek. A megmaradó építési telkek a meglévő teleknagyságra vonatkozó előírások szerint építhetők be.

(5) Minden építési övezetben a közműlétesítmények számára a „kialakítható legkisebb telek terület” nagyságánál kisebb építési telkek is rendezhetők.

(6) A 175848/2 helyrajzi számú telek megszüntetése ütemezetten végrehajtható, amely során az 1. mellékletben meghatározott telek kialakítható legkisebb területet nem kell figyelembe venni.

10. Elővásárlási jog

10. § (1) A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a 2. b. mellékleten lehatárolt és sorszámozott területekre vonatkozóan a Kerületi Önkormányzatot az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 6. számú mellékletének A. pontja tartalmazza.

VI. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

11. Általános előírások

11. § (1)

(2) Új építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, majd a területet helyre kell állítani.

(4) Az építési övezetek területén a közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség, a 12. § figyelembevételével.

12. Víziközművek előírásai

12. § (1) Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet-csapadékvizek a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.

(2) A 2. b. mellékleten jelölt infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területen új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.

(3) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett

a) a szennyvizek befogadására alkalmas közsatornával ellátott és

b) a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken, amennyiben az építési övezet előírásai arról másképp nem rendelkeznek.

13.

13. §

14. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

14. § (1) Önálló antenntartó szerkezet (torony) csak Gksz-2 jelű építési övezet és Ev jelű övezet területen létesíthető, amennyiben lakó-és vegyes területtől a távolság legalább 200 méter.

(2)

(3)

VII. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

15. A beépítési módokra vonatkozó előírások

15. § (1) A zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető építési övezetek területén

a) az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a 2.a. melléklet másképp nem jelöli, vagy az építési övezet előírásai arról másképp nem rendelkeznek,

b) több épület elhelyezése esetén, legalább egy épület az építési vonalon álljon.

c) az 1. mellékletben meghatározott beépítési magasságot párkánymagasságként kell alkalmazni.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető építési övezetek területén

a) épület tűzfala legfeljebb 7,5 méter magas lehet,

b) az 1. mellékletben meghatározott beépítési magasságot párkánymagasságként kell alkalmazni.

(3) Ikres beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető építési övezetek területén

a) épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén a takaratlan tűzfala legfeljebb 7,5 m magas lehet,

b) az épületmagasság értéke a csatlakozó főépítmény szerinti, amennyiben nincs csatlakozó főépítmény, az 1. mellékletben meghatározott beépítési magasságot párkánymagasságként kell alkalmazni.

- (4) Szabadonálló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető építési övezetek területén
- a) az 1. mellékletben meghatározott beépítési magasságot épületmagasságként kell alkalmazni,
 - b) amennyiben az építési hely határa és a szomszédos lakó rendeltetésű ingatlan építési helyének határa közötti távolság nem éri el az 1. mellékletben az építési övezetre vonatkozóan megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, a szomszédos lakó rendeltetésű ingatlan irányába néző homlokzat párkánymagassága nem haladhatja meg az 1. mellékletben megengedett legnagyobb beépítési magasságként meghatározott értéket.

16. Melléképítmények elhelyezése

16. § (1) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető:

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

(2) Állatól, állatkifutó csak **Ek-1**, **Má** és **Mk** jelű övezetekben helyezhető el.

(3) Trágyatároló, komposztáló csak **Ek-1**, **Má** és **Mk** jelű övezetekben helyezhető el.

(4) A közműpótló műtárgyak közül a csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata a 12. § (3) bekezdés szerinti területeken nem megengedett.

(5) Melléképítmény legmagasabb pontja az **Ln**, **Lk** és **Lke** jelű építési övezetek területén 5 méter magasan lehet.

(6) Melléképítmény csak egyszintesként építhető.

17. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása

17. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A 170204/85 hrsz.-ú telek közhasználat céljára átadott területe gyalogos funkciót tölt be.

(3) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

18. Lakókocsi, üdülősátor, egyéb sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezése

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

- a) Konténer kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.
- b) Lakókocsi és üdülősátor csak az Lke jelű építési övezetekben - az építési helyen belül - helyezhető el, ha
 - ba) az átmeneti tartózkodást szolgálja,
 - bb) 50m-en belül a tisztálkodás és illemhely használati lehetőség biztosított,
 - bc) a telek használata a szomszédos telkek és építmények rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, és
 - bd) az igénybe vett terület 25 m²-nél nem nagyobb.
- c) Egyéb sátor és ponyvaszerkezet csak
 - ca) a Vi-2 és Gksz-1 jelű építési övezetek területén kizárólag vendéglátás céljára, legfeljebb 2 hét időtartamra és legfeljebb 500 m² alapterületen negyedévente egyszer,
 - cb) a Vi-2, Vi-3 és K-Rek jelű építési övezetekben kizárólag sportpálya és úszómedence téliesítésére, és
 - cc) közterületen, kizárólag vendéglátás és termelő piac céljára legfeljebb 500 m² alapterületen, legfeljebb két hét időtartamra negyedévente egyszer, vagy hetente egy naprahelyezhető el.
- d) Lakókocsi közterületen kereskedelem és vendéglátás céljára kizárólag vásár és fesztivál időtartamára helyezhető el.

VIII. Fejezet

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

19. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

19. § (1) Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a KÖu jelű övezetekkel határos Gksz jelű építési övezetekben, valamint a lakófunkciót kizáró Vi-2 jelű építési övezetben létesíthető, a (2) és (3) bekezdések betartásával.

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

(3) Ha a (2) 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.

(4) Mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

20. Sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

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

- a) forrásfoglalás,
- b) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag tárolók.

(2) Üdülőterületen az (1) bekezdés h) pontjában meghatározott telepek nem helyezhetők el.

(3) A felsorolt sajátos építményszámára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(4) Gksz-1, Gksz-2 építési övezetek területein hulladékgyűjtő udvar is elhelyezhető, amennyiben lakó- és vegyes területtől a távolság legalább 500 méter.

21. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

21. § (1) Haszonállat (nagyhaszonállat, kishaszonállat, prémes állat és baromfi) tartó, valamint kutya-tenyésztő építmény nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és közművelődési intézmények, bölcsőde, gyermekjátszóter, vízmű telkének 50 m-es körzetén belül nem helyezhető el.

(2) Nagyhaszonállat (szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly) és kishaszonállat (sertés, juh, kecske, futómadár) tartó építmény csak mezőgazdasági területen helyezhető el, kivéve a sport célú ló tartására szolgáló építmény, amely közjóléti rendeltetésű erdőterületen is elhelyezhető.

(3) Prémes állat (nyúl, nutria, nyérc), baromfi (tyúk, liba, kacs, pulyka, galamb) tartó, valamint kutya-tenyésztő építmény csak 2000 m²-nél nagyobb telken, a beépítési paraméterek figyelembevételével, helyezhető el a mezőgazdasági területen védőtávolság nélkül, más területfelhasználási egységben pedig az alábbi védőtávolságok betartása mellett:

- a) ugyanazon a telken levő lakás nyílásától 10 m,
- b) szomszéd telek és közterület határától 5 m,
- c) szomszéd telken álló lakás nyílásától 15 m.

(4) Az állatkifutóra az állattartó építmény elhelyezési szabályai vonatkoznak.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

22. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai

22. § (1) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m²-ére után legalább 1 db-ot.

(2) A 2. a. mellékleten jelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik

- a) épület nem helyezhető el,
- b) a burkolt felületek aránya legfeljebb 10%.

(3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

(4) A 2. a. mellékleten jelölt, autópályával határos telkek zöldfelületként fenntartandó telekrészen a (2) bekezdés követelményein túl a növényzetet többszintesen kell kialakítani.

(5)

22/A. Építési övezetekre vonatkozó előírások

22/A. § A lakás hasznos alapterülete legalább 35 m².

IX. Fejezet

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)

23. Általános előírások

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

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakás,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatási, iroda,
- g) sport.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlósintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

(5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el; kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként létesíthető.

24. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) építési övezetei

24. § (1) Az **Ln-3/SZ** jelű építési övezetek a nagyvárosias lakóterületek szabadonálló mód szerint beépített, vagy beépíthető területei.

(2) Az **Ln-3/SZ1** építési övezet területén

- a) minden teljes 75 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t,
- c) a megengedett legnagyobb párkánymagasság 15,0 méter és az épület legmagasabb pontja legfeljebb 19,0 méter lehet.

(3) Az **Ln-3/SZ3** és **Ln-3/SZ4** jelű építési övezetek területein

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

(4) Az **Ln-3/SZ3** jelű építési övezetben

- a) az épületek földszintjén a közterületre néző épületrészben intézményi funkciót kell elhelyezni,
- b) lakóépület telkén előkert nem keríthető le,
- c) az előkert mérete
 - ca) a János utca irányában 3,0 m;
 - cb) a Széchenyi utca irányában minimum 10,0 m, a nagynyomású víznyomócső védőtávolságának függvényében.
- d) az oldalkert mérete,
 - da) a János utcára merőleges telekhatár esetében 8,5 m;
 - db) a Széchenyi utcára merőleges telekhatár esetében 0,5 m
- e) a c) és d) pontokban meghatározott építési vonaltól az épület hosszának legfeljebb 50%-ban lehet eltérni.

(5) Az **Ln-3/Z** jelű építési övezet területén

- a) minden teljes 75 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 150 m²-t,
- c) új beépítés esetén meglévő szomszédos tűzfalas főépítményhez azonos előkerttel csatlakozni szükséges, két szomszédos tűzfalas főépítmény esetében legalább az egyikhez.

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

25. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) építési övezetei

25. § (1) Az **Ln-T/SZ1** jelű építési övezet a sűrű telepszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.

(2) Az **Ln-T/SZ2** jelű építési övezet az telepszerű, nem úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.

(3) Az **Ln-T/SZ3** jelű építési övezet a laza telepszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.

(4) Az **Ln-T/Z** jelű építési övezet a telepszerű lakóterületek kialakult, lakóépületekkel zárt sorúan beépült területe.

(5) Az **Ln-T/AE** jelű az építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a nagyvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési,
- c) oktatási,
- d) egészségügyi,
- e) szociális ellátást biztosító,
- f) kulturális
- g) művelődési,
- h) hitéleti és
- i) sport,
- j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(6) Az **Ln-T/KSZ** jelű az építési övezet területén

- a) a nagyvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
- c) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(6a) Az **Ln-T/KSZ1** építési övezetben

- a) a nem zavaró hatású 23. § (2) bekezdés b) pontba foglalt rendeltetések helyezhetők el,
- b) külső terasz kizárólag étterem, cukrászda és kávézó funkció esetén építhető.

(6b) Az **Ln-T/KSZ2** építési övezetben a 23. § (2) bekezdés b) pontba foglalt rendeltetések helyezhetők el.”

(7) Az **Ln-T/G** jelű építési övezet kizárólag személygépkocsi tárolásra szolgál.

(8) Az **Ln-T/Közmű** jelű építési övezet területén a közművek sajátos építményfajtái helyezhetők el.

(9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(10)

(11)

(12) Az **Ln-T/SZ1**, **Ln-T/SZ2** és **Ln-T/SZ3** jelű építési övezetek területén a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(12a) Az Ln-T/SZ5 építési övezet területén

- a) a földszinten kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, egyéb közhasználatú rendeltetés helyezhető el;
- b) az 1. mellékletben meghatározott parkolásra fordítható szintterület kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel;
- c) az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság, a megengedett legnagyobb párkánymagasság 19,5 méter.

(13) **Ln-T/Sz1** és **Ln-T/G** építési övezet területén a meglévő, „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők.

X. Fejezet

EGYES KIS-ÉS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

26. Általános előírások az Lk-1/K, Lk-2/K és Lke-1/K jelű építési övezetekre

26. § (1) Ahol az építési övezetekben a jogszerűen kialakult beépítésre való tekintettel a beépítési mód nem került meghatározásra (1. melléklet szerinti táblázatban „-” jelölés), a beépítés feltételei az alábbiak:

- a) ⁴⁴16,0 m-nél szélesebb telken új épület létesítése esetén takaratlan tűzfal nem építhető.
- b) ⁴²16,0 m vagy ennél kisebb telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló, ikres vagy zárt sorú beépítési mód szerint helyezhető el.
- c) Meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.
- d) Zárt sorú beépítés esetén a közterülettel párhuzamos új épületszárny szélessége nem haladhatja meg a 16 métert.

(2) Az építési övezetek területein az előkert mérete 0,0 méter. Ha az oldalszomszédos ingatlanokon a főépítmények homlokvonala a közterületi telekhatártól 5,0 m-nél közelebb helyezkedik el, új épület homlokfala az egyik szomszédos főépítmény homloksíkjában alakítandó ki, ikresen csatlakozó beépítés esetén a csatlakozó főépítményhez kell igazodni. Egyéb esetben, és szomszédos beépítés hiányában új épület vagy épületrész építési vonala a közterületi telekhatártól 5,0 méterre legyen.

(3) A hátsókert mérete 0,0 méter (4), (5) és (6) bekezdés figyelembevételével.

(4) 16-21 m közötti telekmélység esetén a hátsó telekhatártól mért 3,0 méteres teleksávban, a 21 méternél nagyobb telekmélység esetén a hátsó telekhatártól mért 6,0 méteres teleksávban újonnan kizárólag

- a) gépjárműtároló épület,
- b) hulladéktartály-tároló és

c) kerti építmény

helyezhető el és az elhelyezett gépjárműtároló épület egyik falát a hátsó telekhatárra kell helyezni.

(5) 16,0 méternél kisebb telekmélységű telken a hátsó telekhatáron álló lakóépület bővítése esetén az épület legmagasabb pontja legfeljebb 7,5 méter magasan lehet.

(6) 16-21 m közötti telekmélység esetén a hátsó telekhatártól mért 3,0 méteres teleksávban, a 21 méternél nagyobb telekmélység esetén a hátsó telekhatártól mért 6,0 méteres teleksávban meglévő lakóépületeket bővíteni csak akkor lehet, ha

a) az a 16-21 m közötti telekmélység esetén a telek hátsó 3,0 méteres vagy a 21 méternél nagyobb telekmélység esetén a telek hátsó 6,0 méteres sávjának területén az épület legmagasabb pontja nem haladja meg a 7,5 métert és a bővítés miatt a szomszédos lakások benapozottsága nem romlik,

b) a bővítés horizontális irányban a telek építési helyén történik, és

c) új rendeltetési egység nem jön létre.

(7) Gépjárműtároló önálló építményként – legfeljebb 4,0 méter x 6,50 méter külmérettel – csak akkor építhető, ha a telek már lakóépülettel beépült. A gépjárműtároló a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban csak akkor helyezhető el, ha a meglévő lakóépület a hátsó telekhatártól mért 6,0 méteres teleksávban áll.

27. §

(1) Az építési övezetek területén, amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek

a) 300 m²-nél kisebb alapterületű telken maximum 1 önálló rendeltetési egység,

b) 300 m² és 600 m² alapterület közötti telken maximum 2 önálló rendeltetési egység,

c) 600 m² alapterület feletti telkeken 200 m²-enként 1 önálló rendeltetési egység,

d) a Helsinki úttal szomszédos telek esetén minden teljes 70 m² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység,

e) az Lk-1/K1 és Lk-1/K2 jelű építési övezetek Ősz utca – István utca – Erdő utca – János utca – Török Flóris utca által határolt területén az épület bővítésével járó tetőtér-átépítés esetén a telekmérettől és a meglévő rendeltetési egységek számától függetlenül a tetőtérben legfeljebb két új rendeltetési egység

helyezhető el a gépjárműtároló figyelmen kívül hagyásával.

(2) Két épület csak 900 m²-nél nagyobb telken helyezhető el.

(3)

XI. Fejezet

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

27. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

28. § (1) Az Lk jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakás,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) igazgatási, iroda,
- g) sport,
- h)⁵¹ olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

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

(4) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

(5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el; kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként létesíthető.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

28. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei

29. § (1) Az **Lk-1/K** jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kisvárosias lakóterületei, ahol

- a)
- b) meglévő épület esetén új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(1a) Az **Lk-1/K1** és **Lk-1/K2** jelű építési övezetek Ősz utca – István utca – Erdő utca – János utca – Török Flóris utca által határolt területén zárt sorú beépítés esetén az utcafronti épületszárny udvari homlokzatán a megengedett legnagyobb párkánymagasság az 1. mellékletben megengedett legnagyobb beépítési magasság 2,0 méterrel növelt értéke.

(1b) Az **Lk-1/K2** jelű építési övezet Török Flóris utca – Székelyhíd utca – Ady Endre utca – Klapka utca által határolt területén

- a) a megengedett legnagyobb beépítési magasság az 1. mellékletben megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 méterrel növelt értéke,
- b) minden teljes 70 m² telekterület után 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az **Lk-1/SZ** jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek.

(2a) Az **Lk-1/SZ1 és Lk-1/SZ4** jelű építési övezetekben a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(3) Az **Lk-1/SZ2** jelű építési övezetben

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(4) Az **Lk-1/Z** jelű építési övezet területe a zárt sorú beépítési mód szerint beépített kisvárosias lakóterület.

(5) Az **Lk-1/KSZ** jelű építési övezetek elsősorban a kisvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de az építési övezet területén egyéb közhasználatú rendeltetés és lakás is elhelyezhető, amennyiben az adott építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

(6) Az **Lk-1/KSZ** jelű építési övezetekben épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(7) Az **Lk-1/KSZ1** jelű építési övezetben lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(8) Az **Lk-1/KSZ2** jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(9) Az **Lk-1/AE** jelű építési övezetek a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések elhelyezésére szolgálnak:

- a) igazgatási,
- b) nevelési,
- c) oktatási,
- d) egészségügyi,
- e) szociális ellátást biztosító,
- f) kulturális,
- g) művelődési,
- h) hitéleti és
- i) sport,
- j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(11) **Lk-1/Z** építési övezet területén a meglévő, „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők.

29. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) építési övezetei

30. § (1) Az **Lk-2/K** jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, laza beépítésű kisvárosias lakóterületei.

(2) Az **Lk-2/SZ** jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek, ahol

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.
- (3) Az **Lk-2/AE** jelű az építési övezetek területén a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:
- a) igazgatási,
 - b) nevelési,
 - c) oktatási,
 - d) egészségügyi,
 - e) szociális ellátást biztosító,
 - f) kulturális,
 - g) művelődési,
 - h) hitéleti és
 - i) sport,
 - j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

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

31. § (1) Az **Lk-T/1** jelű építési övezet a kisvárosias, telepszerű lakóterületeken belül található, kertvárosias karakterrel kialakult, lakóépületekkel beépült területe.

(2) Az **Lk-T/2** jelű építési övezet a kisvárosias, telepszerű lakóterületek intézményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) Az **Lk-T/3** és **Lk-T/4** jelű építési övezet a kisvárosias telepszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.

(3a) Az **Lk-T/1, Lk-T/2, Lk-T/3** és **Lk-T/4** jelű építési övezetek területén a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(4) Az **Lk-T/AE** jelű az építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a kisvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési,
- c) oktatási,
- d) egészségügyi,
- e) szociális ellátást biztosító,
- f) kulturális,
- g) művelődési,
- h) hitéleti és
- i) sport,
- j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(5) Az **Lk-T/KSZ** jelű az építési övezet területén

- a) a kisvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,

c) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(6) Az **Lk-T/Közmű** jelű építési övezet területén a közművek sajátos építményfajtái helyezhetők el.

(7) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(8) **Lk-T/3** építési övezet területén a meglévő, „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők.

XII. Fejezet

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

31. Általános előírások

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

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakás,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű rendeltetés,
- f) iroda,
- g) sport,
- h) olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Épület tetőterébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.

(5) Az építési övezetekben már meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként csak gépjárműtároló létesíthető.

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

32. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) építési övezetei

33. § (1) Az **Lke-1/K** jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületei, ahol

- a) meglévő épület esetében új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t,
- c)
- d) a Kéreg utca menti ingatlanok új beépítése esetén az építési lehetőség meghatározásakor a szabályozás végrehajtását megelőző telekméretet kell alapul venni.

(2) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezetek az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területei.

(3) Az **Lke-1/SZ1** és **Lke-1/SZ3** jelű építési övezet területén

- a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,
- b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m,
- c) legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,
- d) minden megkezdett 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél,
- e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(3a) Az **Lke-1/SZ4** jelű építési övezetben

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
- b) legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,
- c) a kialakult állapot szerinti kerítésvonal mentén történő telekalakítás esetén a telekhatár a meglévő kerítésvonalára helyezhető, ebben az esetben az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telek területéhez képest kisebb telek is kialakítható, minimum 300 m² területtel.

(3b) Az **Lke-1/SZ5** jelű építési övezet területén

- a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,
- b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m és a zöldfelület legkisebb megengedett mértéke vonatkozásában az 1. melléklet 6. pontjában meghatározott határérték 10 %-kal csökkenthető,
- c) legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,
- d) minden megkezdett 700 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél,
- e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.”

(4) Az **Lke-1/SZ2** jelű építési övezet területén

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület egyedi telkes, sorházas része, ahol

- a) az előkert és a hátsókert mérete 5,0 m,
- b)⁶⁴
- c) telkenként egy darab lakás helyezhető el,
- d) egy telektömbön belül az épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani,

- e) szállás -szolgáltatás, közintézmény épület, irodaház, 100 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület, sportlétesítmény nem helyezhető el,
- f) járműtároló telken belül kizárólag a fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.
- g)

(6) Az **Lke-1/KSZ** jelű építési övezetek elsősorban a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.

(7) Az **Lke-1/KSZ** jelű építési övezetekben

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
- b) az építhető bruttó szintterület 50%-át a lakások összes bruttó szintterülete kizárólag a Fiume utca menti építési telkek esetében haladhatja meg,
- c) az épületek földszintjén lakás kizárólag a Fiume utca menti építési telkek esetében megengedett, de a Fiume utca menti épülettraktusok földszintjén lakás itt sem helyezhető el,
- d) a 182098/142 hrsz.-ú telken létesülő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi-várakozóhely a 182098/136 hrsz.-ú telek területén is elhelyezhető.”

(8) Az **Lke-1/AE** jelű építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a kertvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:

- a) nevelési,
- b) oktatási,
- c) egészségügyi,
- d) szociális ellátást biztosító,
- e) kulturális,
- f) művelődési,
- g) hitéleti és
- h) sport,
- i) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

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

XIII. Fejezet

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

33. Mellékközpont terület (Vt-M)

34. § (1) A **Vt-M** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A területen elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és

- e) sport,
- f) közlekedést kiszolgáló.

(3) A **Vt-M/1** jelű építési övezetben lakás és szállás létesítése is megengedett, épület földszintjén azonban lakás nem létesíthető.

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

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

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

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

(2) A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport.

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

(4) A **Vt-H/Lk** jelű építési övezetek a kerületközpont kisvárosias karakterű területei.

(5) A **Vt-H/Lk1** jelű építési övezet a szabadonálló beépítésű központ területe, ahol

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(6) A **Vt-H/Lk2** jelű építési övezet a jellemzően zárt sorú beépítésű központ területe, ahol

- a) a telkek beépítésénél elsődleges követelmény az utcaképi megjelenés és illeszkedés,
- b)
- c) a Kossuth Lajos utca menti épületraktusok földszintjén lakás és garázs nem helyezhető el,
- d) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t,
- e)
- f) gépjárműtároló önálló építményként a hátsókertben legfeljebb 4,0 méter x 6,5 méter külmérettel építhető, ha a telek már lakóépülettel beépült.

(7) A **Vt-H/Lk-KSZ** jelű építési övezet kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál, ahol meglévő társasház esetén

- a) új lakórendeltetés is kialakítható;
- b) a teljes telek építési hely;
- c) az építési övezet szabályozási határértékei az 1. melléklettől eltérően „kialakult”, vagyis a megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők, amellett, hogy a telek beépítettsége az épület utólagos hőszigetelésével és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolásával növelhető;
- d) az oldalkerti homlokzaton meglévő nyílászárók felújíthatók, cserélhetők és átalakíthatók

(8) A **Vt-H/Ln** jelű építési övezetek a kerületközpont nagyvárosias karakterű területei, ahol épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete a 2000 m²-t nem haladhatja meg.

(8a) **Vt-H/Ln1, Vt-H/Ln3, Vt-H/Ln4, Vt-H/Ln-5, Vt-H/Ln6 és Vt-H/Ln7** jelű építési övezetek területén épület földszintjén lakás nem helyezhető el.

(9) A **Vt-H/Ln1, Vt-H/Ln5, Vt-H/Ln6 és Vt-H/Ln7** jelű építési övezetek a kialakult és a szabadonálló beépítésű központ területei.

(10) A **Vt-H/Ln2, Vt-H/Ln3, Vt-H/Ln4** jelű építési övezetek a jellemzően zárt sorú beépítésű központ területe, ahol a telkek beépítésénél elsődleges követelmény az utcafépi megjelenés és illeszkedés, a zárt sorú városias térfal biztosítása.

(11) A **Vt-H/Ln2** jelű építési övezet területén csak magastetős épület építhető.

(12) A **Vt-H/Ln-KSZ** jelű építési övezet területén

- a) kizárólag kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építménye helyezhető el,
- b) a 100%-os beépítési mérték csak a földszinten és az első emeleti szinten alkalmazható, a fölött a beépítés mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot.

(13) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

XIV. Fejezet

INTÉZMÉNY TERÜLET

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

36. § (1) A **Vi-2** jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények biztosítanak helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,

- d) hitéleti és
 - e) sport
- rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A területen az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységgel, más lakás csak a **Vi-2/L** jelű építési övezetek területén építhető.

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

(4a) A **Vi-2/L** jelű építési övezetek területén a rendeltetési egységek száma legfeljebb minden teljes 100 m² telekterület után egy darab lehet, kivéve ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(5) A **Vi-2/L-K** jelű építési övezetek az intézményterület hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias karakterű részei, ahol

- a) a 26. § és 27. § előírásai alkalmazandók,
- b) meglévő épület esetében új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,
- c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t,
- d)

(6) A **Vi-2/L-SZ1** jelű építési övezetben

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(7) A **Vi-2/L-SZ2** jelű építési övezetben

- a) lakás az épület földszintjén nem helyezhető el,
- b) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(8) A **Vi-2/L-Z1** jelű építési övezet területén

- a) a Határ út menti teleksor telkein minden teljes 70 m² telekterület után egy darab lakás helyezhető el.
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t,
- c) a Határ út menti teleksor esetén a legkisebb épületmagasság 7,5 méter, egyéb helyeken 4,5 méter,
- d) a Határ úttal határos telkeken a földszinten lakás nem létesíthető.
- e) új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítéssel egybekötött felújítása, átépítése, önálló rendeltetési egység rendeltetésének, méretének, számának megváltoztatása, esetén a zaj- és rezgésvédelmet kell biztosítani, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.
- f) a Határ úttal párhuzamos utcákban lévő teleksor esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter, a közterület felé néző homlokzat párkánymagassága legfeljebb 6,5 méter és az előkert mérete 5,0 méter.

(9) A **Vi-2/L-Z2**, **Vi-2/LZ3** és **Vi-2/LZ4** jelű építési övezet területén

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

37. § (1) A Vi-2/SZ és Vi-2/Z jelű építési övezetek területén

- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(2) A Vi-2/Sp jelű építési övezet kizárólag sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Vi-2/AE jelű építési övezet területén a közhasználatú építmények közül az alapellátást biztosító rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési,
- c) oktatási, oktatáshoz kapcsolódó szállás,
- d) egészségügyi,
- e) szociális ellátást biztosító,
- f) kulturális,
- g) művelődési,
- h) hitéleti és
- i) sport,
- j) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(4) A Vi-2/KSZ jelű építési övezet elsődlegesen piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál, az általános célra építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án lakás vagy iroda rendeltetés is kialakítható.

(4a) Az építési övezetek területén meghatározott rendeltetések számára elhelyezhető épületek közül csak egy lehet 20 m²-t nem meghaladó alapterületű.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.

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

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

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport
- rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A területen új lakás nem építhető, kivéve az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.

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

(5) Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.

(6) A **Vi-3/G** jelű építési övezet kizárólag személygépkocsi tárolásra szolgál.

(6a) **Vi-3/G** építési övezet területén a meglévő, „kialakult”-nak jelölt, megengedett legnagyobb beépítési paraméterek tovább nem növelhetők, és a megengedett legkisebb paraméterek tovább nem csökkenthetők.

(7) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.

XV. Fejezet

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

37. Általános előírások

39. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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

(3) Az építési övezet területén meghatározott rendeltetések számára elhelyezhető épületek közül csak egy lehet 20 m²-t nem meghaladó alapterületű.

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

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

- a) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- b) iroda,
- c) szálláshely-szolgáltatás,
- d) szórakozás, szabadidő eltöltés,
- e) üzemanyag-töltő állomás,
- f) városüzemeltetési rendeltetés,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- h) ⁸²kisipari tevékenység céljára építmény.

(2) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül építménynek minősülő zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

(3) A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.

41. § (1) A Gksz-1/1 jelű építési övezet elsősorban különösen nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgál, de egyéb rendeltetés is elhelyezhető. Az építési övezet területén

- a) az építhető bruttó szintterület legfeljebb 75%-án lehet kereskedelmi rendeltetés,
- b) a rendeltetések kiszolgálásához kialakítandó parkolóknak maximum a fele helyezhető el a főforgalmi út felőli közterületi telekhatár és az épület között.

(2) A **Gksz-1/2** jelű építési övezet kizárólag kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási létesítmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén

- a) kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1500 m² lehet,
- b) a fő rendeltetés szerinti épületen kívül azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) A **Gksz 1/5** jelű építési övezet kizárólag kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási létesítmények elhelyezésére szolgál, kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1500 m² lehet.

(4) A **Gksz 1/6** jelű építési övezet területén

- a) kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1.500 m² lehet.
- b)

(4a) A **Gksz 1/7** jelű építési övezet területén

- a) logisztikai és raktározási rendeltetések is elhelyezhetők;
- b) az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m; maximum 30 méter magas, cégér, vagy reklám elhelyezésére szolgáló, de állandó emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény (totem) is elhelyezhető.
- c)
- d) a teljes közművesítettség biztosítása érdekében a szennyvízcsatorna kiépítéséig, a területen keletkező szennyvizek kezelésére egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell kötni, és az egyedi szennyvíztisztító kisberendezést meg kell szüntetni.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.

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

42. § (1) A Gksz-2 jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül

- a) siló, ömlesztettanyag-, folyadék-és gáztároló,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet a 14. § rendelkezései figyelembe vételével, és
- c) zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

43. § (1) A Gksz-2/1-től Gksz-2/9-ig számozott építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelői funkció,
- b) kisipar,

- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) iroda,
- f) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás

(1a) A **Gksz-2/4** jelű építési övezet területén

- a) a 42.§-ban és a 43. § (1) bekezdésében meghatározott rendeltetéseken felül a távhőtermelés céljára létesített, részben vagy egészben megújuló energiaforrást hasznosító kiserőmű, fűtőmű építményei és gépjárműtároló elhelyezése is megengedett.
- b) a telken csak olyan üzemi technológia működtethető, ami a környező területek – különösképpen a lakóterületek – rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- c) a terület kiszolgálására gazdasági bejáratot az Attila utca felől kell nyitni. A jelenlegi Baross utcai gazdasági bejáratot csak személybejáratként és vészkijáratként lehet használni.
- d) a telkek csak úgy oszthatók meg, hogy az egyes telekrészek az Attila utcáról gépkocsival megközelíthetők legyenek,
- e) a 2a. mellékleten jelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen a burkolt felületek aránya legfeljebb 15% lehet.

(2) Kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete legfeljebb 1.500 m² lehet.

(2a) A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.

(3) Szabadtéri anyagtárolás nem megengedett.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

44. § (1)

(2)

(3)

(3a) A **Gksz-2/9** jelű építési övezetben *szállás funkció elhelyezése is megengedett.*

(4)

(5) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.

XVI. Fejezet

KÜLÖNLEGES TERÜLET

40. Különleges -Egészségügyi terület (K-Eü)

- 45. §** (1) A terület kizárólag egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek is helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.

41. Különleges -Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

- 46. §** (1) A területen elhelyezhető rendeltetések:
- a) fedett és szabadtéri sportépítmények,
 - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - c) szálláshely-szolgáltató építmények – a **K-Rek/1** jelű építési övezet kivételével,
 - d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
 - e)⁸⁸ főépítményen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - f) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.
- (3) A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.”

42. Különleges -Temető terület (K-T)

- 47. §** (1) A terület a temetkezés célját szolgálja.
- (2) A területen elhelyezhető:
- a) egyházi és világi kegyeleti épületek,
 - b) temetkezés építményei,
 - c) virág-és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához és bemutatásához szükséges épületek,
 - d) a személyzet számára szolgáló maximum egy darab lakás,
 - e) a funkciót kiszolgáló egyéb építmények.
- (3) A kegyeleti funkciót zavaró építmény és krematórium nem helyezhető el.
- (4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XVII. Fejezet

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

43. Általános előírások

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

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

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

- a)* személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig, egy ki-és bejárat létesíthető, kivételt képez ez alól az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet, ahol több is lehet, de az építési övezet telkeinek Fiume utcai telekhatárain legfeljebb kettő,
- b)* rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

(6)

(7) A jelentős változással érintett területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát fegyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

44. Gyorsforgalmi utak területe (KÖu-1)

49. § (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autóutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás nem biztosítható.

45. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

50. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, 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 parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

46. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

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

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

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

(4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.

47. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

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

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

(3) A tervezett Alsó határ út–Vasút sor Temető sor és Udvarhely utca közötti szakaszának kiépítése során összességében legalább 12 méter széles, fasorral ellátott zöldsávot kell kialakítani.

48. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

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

(2) A forgalmi jelentőségű gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.

49. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

54. § (1) Az övezet területe gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.

50. Városias sétány területe (Kt-Sv)

55. § (1) Az övezetbe a gyalogos és kerékpáros közlekedésre szolgáló Duna-parti sétány Gubacsi-hídtól északra eső területe tartozik.

(2) Az övezet területén a gépjárműforgalom nem megengedett.

(3) Az övezet területén:

- a) a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani,
- b) a kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter széles burkolt felületet kell biztosítani.

(4) A sétány mentén fasort kell telepíteni és fenntartani.

(5) Az övezet területén kizárólag vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el.

(6)

(7) A szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

51. Természetközeli sétány területe (Kt-St)

56. § (1) Az övezetbe a gyalogos közlekedésre szolgáló Duna-parti sétány Gubacsi-hídtól délre eső területe tartozik.

(2) A gépjárműforgalom nem megengedett.

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

(4)

(5) Az övezet területén kizárólag vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el.

(6)

(7) A szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

52. Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

57. § (1) Az övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasutak vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a 2. a. mellékleten jelölt építési helyeken a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve szálláshely) funkciók elhelyezhetők. Kiskereskedelmi funkciót is tartalmazó épület elhelyezése esetén a kiskereskedelmi egység bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 400 m²-t.

(3) Helyi érdekű vasúti hálózat Budapest-Ráckeve HÉV vonalának felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0–12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

(4) Helyi érdekű vasúti hálózat Budapest-Ráckeve HÉV vonal távlatban felszámolásra kerülő szakaszán, a vonatforgalom végleges megszüntetéséig az üzemszerű működéshez és a biztonságos forgalom lebonyolításához szükséges fejlesztési és fenntartási munkálatok elvégezhetők.

(5) Az Észak-déli regionális gyorsvasút felszín alatt vezetett szakasza mentén, annak tengelyvonalától számított 12,0-12,0 m-es távolságon belül térszín alatti építmények nem helyezhetők el.

(6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

XVIII. Fejezet

A KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ EGYÉB RENDELKEZÉSEK

53. Gépjárművek tárolására vonatkozó előírások

58. § (1) Budapest XX. kerület Pesterzsébet közigazgatási területén az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges gépjármű várakozóhelyeket legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2)-(7) bekezdések figyelembe vételével, az alábbiak szerint kell biztosítani:

a) a parkolóhelyeket úgy kell kialakítani, hogy azok egymástól független használata biztosított legyen;

b) a parkolók, valamint az azok megközelítését biztosító közlekedési felület a telek zöldfelületi arányába nem számítható bele;

c) parkológép alkalmazása csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolószámon felüli várakozóhelyek esetében alkalmazható;

d) a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi-várakozóhelyek közterületen, vagy közforgalom számára megnyitott magánút területén való elhelyezése és parkolóhelyek megváltásának lehetősége kizárólag akkor megengedett, ha

da) ezt más jogszabály vagy az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi, vagy

db) a (3), (4) és (6) bekezdés ezt lehetővé teszi;

- e) amennyiben az építési övezeti előírások arról másképp nem rendelkeznek
- ea) nagyvárosias lakóterületeken és településközpont területén a 4. melléklet szerint biztosítandó személygépkocsi várakozóhelyeket saját telken belül és legalább 50%-ban épületen belül, vagy mélygarázsban kell elhelyezni, kivéve úszótelek esetén, a (4) bekezdés figyelembevételével;
 - eb) kisvárosias lakóterületeken, amennyiben a telken elhelyezett építmény rendeltetésszerű használathoz a 4. melléklet szerint szükséges személygépkocsik száma négy darabnál több, akkor a személygépkocsik 50%-át épületben kell elhelyezni, ha a szükséges parkolók száma négy, vagy annál kevesebb, a szükséges várakozóhelyek összessége térszíni parkolóban is elhelyezhető.

(2) A KÖk, KÖu-3, Kt-Kk övezetek területén jelölt építési helyek kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építményei esetében rendeltetésszerű használatból – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – gépjárműelhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(3) Minden oldaláról közterület által határolt telekre egyházi központ elhelyezése, bővítése esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek 100%-a közterületen biztosítható.

(4) Úszótelek esetén a meglévő beépítés funkcióváltása, bővítése esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek 100%-a közterületen biztosítható a telek határának 200 méteres körzetében, az érintett övezetre előírt zöldfelületi arány megtartásával.

(5) Tehergépkocsi- és buszparkoló csak Gksz övezetekben helyezhetők el.

(6) Építési övezetek 500 m²-t meg nem haladó telkei meglévő beépítésének bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén csak új lakó rendeltetéshez kell várakozóhelyet biztosítani, amely a telek határának 200 méteres körzetén belül, közterületen is elhelyezhető.

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

54. Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások

59. § (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) A szükséges számú kerékpártároló elhelyezését az épületek földszintjén, vagy fedett kerékpártárolókban kell biztosítani.

55. Magánutakra vonatkozó előírások

60. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

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

(3) A 30,0 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.

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

(5) A magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek, telkeknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.

(6) A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(7) A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell betartani.

56. A légiközlekedésre vonatkozó előírások

61. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Eü építési övezetben, vagy egyéb egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási funkciójú beépítés részeként létesíthető, üzemeltethető.

57. A vízi közlekedésre vonatkozó előírások

62. § A Ráckevei-(Soroksári-) Dunán közlekedő vízi járművek számára kikötőiműtárgy csak sport és rekreációs céllal, a 2. a. mellékleten kijelölt partszakaszhoz kapcsolódóan megengedett.

XIX. Fejezet

ZÖLDTERÜLETEK, FÁSÍTOTT KÖZTEREK

58. Általános rendelkezések

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

(2) A zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető.

(3) Térszínen csak a zöldterület mérete alapján a 4. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.

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

59. Közparkok területe (Zkp-Kp)

64. § (1) Az övezetbe a legalább 1 ha-nál, és 80 méternél nagyobb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) **Vi-2/AE6** építési övezethatártól mért 20 méteren belül terepszint alatt urnatemető kialakítható.

60. Közkertek területe (Zkp-Kk, Kt-Zk)

65. § (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál, vagy 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) Terepszint alatti beépítés csak a 2. a mellékleten jelölt jelentős felszín alatti gépjárműtároló határán belül alakítható ki.

61. Fásított közterek területe (Kt-Fk)

66. § (1) Az övezetekbe a nagy arányú burkolt felülettel bíró fásított közterek tartoznak.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 20. pontja tartalmazza.

XX. Fejezet

ERDŐTERÜLETEK

62. Közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Ek-1, Ek-2)

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

(2) Az övezetek területén sportolási célra közhasználat elől elzárt terület nem létesíthető.

(2a) Az Ek-4 övezetek területén a hitéleti és sportolási célra közhasználat elzárt terület létesíthető.

(3) Az övezetek területén

- a) a burkolt felületek összterülete sem az 5%-ot, sem az 1000 m²-t nem haladhatja meg,
- b) a felszíni gépjármű várakozóhelyeket szilárd burkolattal kell kialakítani.

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértéket az 1. melléklet 21. pontja tartalmazza.

63. Védelmi elsődleges rendeltetésű közjóléti erdőterület (Ek-3)

68. § (1) Az övezetbe az erdészeti üzemtervben védelmi elsődleges rendeltetésű, közjóléti erdőterületek, vagy azonos célú, erdősítésre alkalmas területek tartoznak.

- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m².

64. Védelmi erdőterület (Ev-Ve)

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

- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Védőerdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető.
- (4) A zöldfelület mértékének legalább egyharmad részén örökzöldeket kell telepíteni.
- (5) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m², kivéve, ha szabályozási terven szabályozási vonal vagy övezethatár másként nem rendelkezik.

XXI. Fejezet

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

65. Általános rendelkezések

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

- (2) Az övezetek területén
 - a) a burkolt felületek összterülete sem az 5%-ot, sem az 1000 m²-t nem haladhatja meg,
 - b) a felszíni gépjármű várakozóhelyeket szilárd burkolattal kell kialakítani.

66. Általános mezőgazdasági terület (Má)

- 71. §** (1) Az övezetbe a nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 22. pontja tartalmazza.

67. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- 72. §** (1) Az övezetbe a kertes mezőgazdasági területek tartoznak.

- (2) Egy telken legfeljebb egy 100 m²-t meg nem haladó építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 23. pontja tartalmazza.

XXII. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

68. Általános rendelkezések

73. § (1) A területen építményt elhelyezni vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények kivételével nem lehet.

69. Folyóvizek medre és partja (Vf)

74. § (1) Az övezetbe tartoznak a Gyáli patak ágainak és a Sóslocsár-árok (Erzsébet-ér) medre és parti sávja.

- (2) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

70. Állóvizek medre és partja (Vá)

75. § (1) Az övezetbe a Ráckevei-(Soroksári-) Duna medre és parti sávja tartozik.

- (2) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(3) A 2. a. mellékleten közhasználatú zöldfelület az RSD telkén-ként jelölt területre az 56. § előírásai vonatkoznak a rendelkezés (5) bekezdésének kivételével.

- (4) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

XXIII. Fejezet

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

71. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

76. § (1) Az övezetbe a közhasználatra nem szánt, közlekedési pályák által közrezárt kondicionáló zöldfelületek tartoznak.

- (2) Közműlétesítményeken kívül az övezetben más építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 24. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

72. Hatálybalépés

77. § (1) Jelen rendelet 2015. december. 01-én lép hatályba, a módosítások hatálybalépését a módosító rendeletek tartalmazzák.

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

73. Hatályon kívül helyező rendelkezések

78. § (1) Hatályát veszti a Budapest XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő Testülete által elfogadott 25/2001. (VII.30.) *módosította: 61/2004.(XII.15.)* ök. sz. rendelete a kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról, illetve a Kerületi Szabályozási tervek:

36/1998. (X. 12.) *módosította: 39/1999.(XI.30.), 4/2000.(III. 16.), 59/2004.(X. 20.), 8/2007.(IV.17.)* ök. sz. rendelete Szentlőrinci úttól északra, az M5-ös autópályától nyugatra eső területről; 37/1998. (X.22.) *módosította: 27/1999. (VIII.3.)* ök. sz. rendelete Jahn Ferenc Dél-Pesti Kórházról, 11/1999. (IV. 12.) ök. sz. rendelete Mártírok útja -Magyar u. -Bácska u. -Lőcse u. által határolt területről; 20/1999. (VI. 14.) ök. sz. rendelete Alsó határ út -Virág Benedek utca -Előd utca -Török Flóris utca által határolt területről; 31/1999. (IX. 23.) *módosítás: 51/2004. (IX. 24.), 8/2006. (III. 17.), 24/2011. (VI.27.), 16/2014. (IV.24.)* ök. sz. rendelete Dunaparti -Helsinki út -Csepeli átjáró-Soroksári-Duna által határolt területről; 32/1999 (IX. 23.) ök. sz. rendelete Topánka utca -Lajtha László utca -János utca -Baross utca által határolt területről; 36/1999. (IX. 23.) ök. sz. rendelete Helsinki út -Torontál utca -Vágóhid utca -Barkó utca -Irma utca -Szivattyú utca által határolt területről; 22/2000. (X. 03.) ök. sz. rendelete Wesselényi utca – Lenke utca – 178211/1, 178211/2 hrsz telkek határa – Helsinki út által határolt területről; 3/2001. (II. 13.) *módosítás: 43/2004. (VII.29.), 7/2005.(III.10.), 24/2011.(VI.27.)* ök. sz. rendelete Helsinki út-Serény utca-Közműhelytelep utca folytatása-L7 keretövezetű terület határa-XXIII. ker. közigazgatási határa által határolt területről; 8/2001. (III. 21.) ök. sz. rendelete Nagykőrösi út – Határ út – Török Fl. u. – Mátyás u. – Zrínyi u. – Hunyor u. – Balassa u. – Köteles u. – Nagysándor u. – Bessenyei u. -Zobor u. – Kazinczy u. – Magyar u. által határolt területről; 36/2001. (X. 26.) *módosítás: 43/2001. (XII. 29.)* ök. sz. rendelete Pöltenberg u. – Vörösmarty u. – Atléta u. – Klapka köz – Klapka u. – Ady E. utcák által határolt területről; 29/2002. (IX. 26.) *módosította: 11/2006. (IV. 12.)* ök. sz. rendelete Baross utca – Ónodi u. – Lajtha L. u. – János u. által határolt területről; 34/2002. (XII. 02.) *módosította: 35/2009. (IX. 30.), 48/2013.(XII.12.), 5/2014. (II.1.)* ök. sz. rendelete Fiume u. – Kakastó u. folytatása – belterületi határvonal – Erzsébet csatorna által határolt területről; 7/2003. (III. 18.) *módosította: 8/2004. (III. 4.)* ök. sz. rendelete Kossuth L. u. – Vörösmarty u. – Berkenye st. – Kalmár I. st. – és a Kossuth L. u. – Török Fl. u. Nagysándor J. u. – Ady E. utcák által határolt területről; 11/2003 (V. 16.) ök. sz. rendelete Nagysándor József utca – Baross utca – Duna utca – Attila utcák által határolt területről; 32/2003 (XI. 20.) ök. sz. rendelete Tótfalusi K. M. st. -Vörösmarty u. -Nagysándor J. u. -Ady E. u. által határolt területről; 7/2006. (III. 17.) ök. sz. rendelete M5 autópálya -Nagykőrösi út -Erzsébet csatorna által határolt területről; 16/2006. (V. 11.) *módosította: 24/2006. (VII. 19.)* ök. sz. rendelete Vörösmarty u. -Szegfü u. -Vágóhid u. -Tinódi u. által határolt területről; 8/2007. (IV. 17.) *módosította: 21/2007. (IV. 15.), 44/2007. (XII. 14.)* ök. sz. rendelete M5 autópálya – Erzsébet csatorna – Nagykőrösi út – Szentlőrinci út által határolt területről; 41/2007. (XII. 14.) ök. sz. rendelete Bíró M. utca – Széchenyi u. – János

u. – Lajtha L. utcák által határolt területről; 7/2009. (II. 26.) *amely hatályon kívül helyezte az 1/2003. (II.20.), amely hatályon kívül helyezte a 10/1999. (IV.12.)* ök. sz. rendelete Lajtha L. u. – János u. –Török Fl. u. – Határ út által határolt területről; 17/2009. (IV. 29.) ök. sz. rendelete Baross u. – Nagysándor J. u. – Attila u. – Zilah utcák által határolt területről; 6/2010. (III. 02.) ök. sz. rendelete Mártírok útja –Kulcsár utca – 181888/3 hrsz-ú öt által határolt területről; 18/2010. (II. 10.) *amely hatályon kívül helyezte az 52/2004. (IX.24.)* ök. sz. rendelete Széchenyi utca – Topánka utca – Ady Endre utca – János utcák által határolt területről; 13/2011. (II. 10.) *módosította: 15/2011. (IV. 06.)* ök. sz. rendelete Köves út menti területre (hrsz.: 195066/4, 5, 6, 195067, (195069), 195070); 24/2011 (VI. 27.) *amely hatályon kívül helyezte az 7/2005. (III.10.)* ök. sz. rendelete Serény utca – Közműhelytelep utca – 170187/34 Hrsz-ú utca – Helsinki út – Nagysándor József utca – Attila utca – Kossuth Lajos utca – Baross utca – Csepeli átjáró – Helsinki út által határolt területről; 48/2013. (XII. 12.) ök. sz. rendelete Mártírok útja – 195017 hrsz-ú út – 195038/2 hrsz-ú út 180900 hrsz-ú út 180901/63 hrsz-ú út által határolt területről; 12/2014. (III. 13.) ök. sz. rendelete Mátyás király térről (Kakastó utca – Kolozsvár utca – Mártírok útja – Vasút sor által határolt terület); 17/2015. (V.12.) ök. sz. rendelete Budapest XX. kerület Topánka utca-170204/91 hrsz.-ú közterület-Kossuth Lajos tér-Kossuth Lajos utca170204/81 hrsz-ú közterület szabályozása érdekében a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 25/2001.(VII.30) ök. számú rendelet módosításáról.

1. melléklet

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-3/SZ1	2000	szabadonálló	30	6,0*	15,0	35	35	1,4	0,75
Ln-3/SZ2	2500	szabadonálló	45	12,5	17,0	35	55	0,2	0,75
^[1] Ln-3/SZ3	2000	szabadonálló	45	12,5	17,0	35	55	2,5	1,0
Ln-3/SZ4	2500	szabadonálló	45	12,5	19,0	35	55	2,5	0,75
Ln-3/Z	1000	zárt sorú	45	7,5*	10,5*	35	30	1,0	0,75

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

^[1] Módosította a 07/2020. (II.26.) önkormányzati rendelet 6. § a) pontja, hatályos 2020. III.12-től

2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)¹⁰²

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Ln-T/SZ1	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/SZ2	1000	szabadonálló	60	9,0*	15,0	20	60	2,25	0,5
Ln-T/SZ3	1000	szabadonálló	90**	9,0*	18,0	kialakult	90	4,5	0,5
Ln-T/SZ4	1000	szabadonálló	90**	9,0*	21,0	kialakult	90	5,0	0,5
^[3] Ln-T/SZ5	1000	szabadonálló	75	12,5	17,0	25	90	3,0	2,0
Ln-T/Z	500	zárt sorú	80	6,0*	12,5	10	80	2,5	0,5
Ln-T/AE	2000	szabadonálló	50	4,5*	12,5	35	60	1,5	0,5
Ln-T/KSZ	1000	szabadonálló	65	4,5*	9,0*	20	60	1,20	0,5
^[1] Ln-T/KSZ1	300	szabadonálló	65	4,5*	5,5**	10	-	1,0	-
^[2] Ln-T/ KSZ2	700	szabadonálló	100**	4,5*	5,5**	0**	-	1,0	-
Ln-T/G	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ln-T/ Közmű	200	szabadonálló	50	---	4,5*	30	70	0,7	0,5

^[1] Beiktatta a 18/2018. (VI.21. önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2018. VII. 01-től

^[2] Beiktatta a 18/2018. (VI.21. önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2018. VII. 01-től

^[3] Beiktatta a 30/2025. (XI.12. önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2018. XI. 13-től

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

^{103**} OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

3. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)¹⁰⁴

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-1/K1	600	---	35	---	7,5	50	40	0,7	0,5
Lk-1/K2	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ1	9000	szabadonálló	22	---	7,0	57	25	0,8	0,2
Lk-1/SZ2	2000	szabadonálló	45	4,5	6,5	35	50	0,7	0,5
Lk-1/SZ3	2000	szabadonálló	45	6,0	12,5	30	50	1,5	0,5
Lk-1/SZ4	4000	szabadonálló	40	---	10,5	25	45	1,4	0,5
Lk-1/Z	kialakult	zárt sorú	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Lk-1/KSZ1	2000	szabadonálló	45	4,5	7,5	40	50	1,0	0,5
Lk-1/KSZ2	600	szabadonálló	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5
Lk-1/KSZ3	1000	szabadonálló	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5
^[1] Lk-1/KSZ4	1000	zárt sorú	60	7,5	12,5	20	60	1,8	0,5

Lk-1/AE	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	30	50	1,2	0,5
---------	------	--------------	----	-----	-----	----	----	-----	-----

^[1] Beiktatta a 07/2020. (II.26.) önkormányzati rendelet 6. § b) pontja, hatályos 2020. III.12-től

4. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-2/K	600	-	35	---	6,5	40	40	0,7	0,5
Lk-2/SZ	1500	szabadonálló	35	4,5	7,5	50	40	0,7	0,5
Lk-2/AE1	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	40	50	1,2	0,5
Lk-2/AE2	1500	szabadonálló	45	4,5	12,5	35	50	2,0	0,5

5. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)¹⁰⁵

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lk-T/1	400	szabadonálló	40	---	5,0	kialakult	45	0,8	0,0
Lk-T/2	2000	szabadonálló	30	4,5	9,0	45	40	1,0	0,5
Lk-T/3	1000	szabadonálló	kialakult	9,0	12,5	kialakult	90	3,5	0,5
Lk-T/4	1000	szabadonálló	90*	9,0	12,5	0*	90	kialakult	0,5
Lk-T/AE	2000	szabadonálló	50	4,5	12,5	35	60	1,5	0,5
Lk-T/KSZ	1000	szabadonálló	60	4,5	7,5	20	60	1,20	0,5
Lk-T/ Közmű	200	szabadonálló	50	---	4,5	30	70	0,7	0,5

6. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/K1	600	---	30	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/K2	400	---	35*	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/SZ1	800	szabadonálló	25	4,5	7,5	60	35	0,7	0,2
Lke-1/SZ2	1500	szabadonálló	25	4,5	7,5	50	40	0,7	0,2
^[1] Lke-1/SZ3	800	szabadonálló	30	^[2] ---	7,5	50	35	0,8	0,2
^[2] Lke-1/SZ4	800	szabadonálló	35	4,5	7,5	45	50	1,0	0,35
^[3] Lke-1/SZ5	800	szabadonálló	25	4,5	<8,00	60	35	0,7	0,2
Lke-1/Z	250	szabadonálló	40*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ1	2000	szabadonálló	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ2	1000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	35*	50	1,2	0,2
Lke-1/AE1	2000	szabadonálló	35*	4,5	9,0	50	35	1,2	0,2
Lke-1/AE2	2000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/AE3	2000	szabadonálló	45*	3,0	7,5	50	65	1,2	0,2

^[1] Beiktatta az 1/2019. (I.25.) önkormányzati rendelet 7. § -a, hatályos 2019. II. 9-től

^[2] Beiktatta a 30/2025. (XI.12. önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2018. XI. 13-tól

^[3] Beiktatta a 08/2026. (IV.2.) önkormányzati rendelet 3. §. (1) bekezdése, hatályos 2026. IV. 3-tól

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

7. Mellékközpont (Vt-M)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható

Vt-M/1	5000	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	1,5
Vt-M/2	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	35	1,4	1,5

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vt-H/Lk1	1500	szabadonálló	40	6,0	9,0	35	40	1,2	0,5
^[1] Vt-H/Lk2	1000	zárt sorú	60	4,5	9,0	30	60	1,25	0,5
Vt-H/Lk-KSZ	3000	szabadonálló	60	6,0	12,0	20	80	2,0	0,5
Vt-H/Ln1	5000	szabadonálló	45	6,0	15,0	35	60	1,5	0,75
Vt-H/Ln2	kialakult	zárt sorú	40	4,5	6,0	40	40	0,7	0,75
Vt-H/Ln3	1000	zárt sorú	60	6,0	14,0	20	80	1,8	0,75
Vt-H/Ln4	1500	zárt sorú	70	6,0	16,0	20	80	2,5	0,75
Vt-H/Ln5	1000	szabadonálló	60	6,0	14,0	20	80	1,8	0,75
Vt-H/Ln6	1500	szabadonálló	70	6,0	16,0	20	80	2,5	0,75
Vt-H/Ln7	1000	kialakult	60	6,0	14,0	20	80	1,8	0,75
Vt-H/Ln-KSZ	2000	zárt sorú	100*	6,0	22,0	0*	100	3,5	0,75

^[1] Módosította a 07/2020. (II.26.) önkormányzati rendelet 6. § c) pontja, hatályos 2020. III.12-től

* OTÉK eltérés

9. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)¹⁰⁶

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-2/L-K1	600	---	45	---	6,5	40	50	0,7	0,75
Vi-2/L-K2	600	---	45	---	7,5	35	50	1,2	0,4
Vi-2/L-SZ1	700	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,5
Vi-2/L-SZ2	1500	szabadonálló	40	6,0	10,5	35	50	1,5	0,75
Vi-2/L-Z1	1000	zárt sorú, a határ útál párhuzamos utcákban a beépítés oldalhatáron álló vagy ikres lehet,	40	---	12,5	30	60	1,8	0,75
Vi-2/L-Z2	2000	zárt sorú	65	6,0	12,5	35	70	2,5	1,0
Vi-2/L-Z3	1000	zárt sorú	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,75
Vi-2/L-Z4	2000	zárt sorú	45	6,0	15,0	35	80	2,0	1,0
Vi-2/SZ	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	35	1,4	0,5
Vi-2/Z	2000	zárt sorú	45	6,0	15,0	35	80	2,0	1,0
Vi-2/Sp	10 000	szabadonálló	25	6,0	9,0	45	20	0,5	0,5
Vi-2/AE1	5000	szabadonálló	35	4,5	9,0	40	60	1,0	0,75
Vi-2/AE2	2000	szabadonálló	50	6,0	15,0	25	45	1,2	0,5
Vi-2/AE3	1000	szabadonálló	45	6,0	12,5	25	50	1,2	1,0
Vi-2/AE4	1500	szabadonálló	45	6,0	15,0	35	50	2,0	1,0
Vi-2/AE5	1000	szabadonálló	50	6,0	15,0	35	50	1,0	0,5
Vi-2/AE6	500	szabadonálló	100	6,0	18,0	0	100	1,5	0,75
Vi-2/KSZ	2000	szabadonálló	100	4,5	^[1] 8,0	0	100	1,2	0,4

^[1] Beiktatta a 30/2025. (XI.12. önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2018. XI. 13-tól

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Vi-3/SZ1	2000	szabadonálló	30	4,5	9,0	50	30	0,7	0,25
Vi-3/SZ2	2000	szabadonálló	30	6,0	18,0	35	30	2,0	0,25

Vi-3/SZ3	2000	szabadonálló	35	6,0	12,0	35	50	0,5	0,25
Vi-3/SZ4	2000	szabadonálló	40	4,5	12,0	35	40	0,75	0,25
Vi-3/SZ5	1500	szabadonálló	45	6,0	15,0	35	50	1,5	0,25
Vi-3/Z1	1000	zárt sorú	25	4,5	6,0	50	50	0,7	0,25
Vi-3/Z2	1000	zárt sorú	40	12,0	14,0	30	60	1,8	0,25
Vi-3/G	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
^[1] Gksz-1/1	50 000	szabadonálló	25	6,0	20,0	30	20	1,0	0,0
Gksz-1/2	7500	szabadonálló	30	4,5	7,5	35	40	0,75	0,0
Gksz-1/3	5000	szabadonálló	35	6,0	12,0	35	50	0,75	0,0
Gksz-1/4	4500	szabadonálló	35	6,0	15,0	35	65	1,0	0,0
Gksz-1/5	1000	szabadonálló	35	6,0	9,0	35	35	1,2	0,0
Gksz-1/6	2500	szabadonálló	40	4,5	9,0	35	55	1,0	0,0
Gksz-1/7	5000	szabadonálló	45	6,0	15,0	20	50	0,75	0,0
Gksz-1/8	5000	szabadonálló	50	6,0	20,0	20	50	1,0	0,0
Gksz-1/9	5000	szabadonálló	40	4,5	9,0	35	55	1,0	0,0

[1]

12.¹⁰⁷ Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)¹⁰⁸

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-2/1	10 000	szabadonálló	40	6,0	12,0	35	35	0,5	0,0
Gksz-2/2	10 000	szabadonálló	35	6,0	12,0	35	35	1,0	0,0
Gksz-2/3	800	zárt sorú	40	3,0	7,5	25	70	1,0	0,0
Gksz-2/4	4000	zárt sorú	50	3,0	12,0	20	60	1,0	0,0
Gksz-2/5	5000	szabadonálló	45	6,0	21,0	25	60	1,0	0,0
Gksz-2/6	5000	szabadonálló	45	6,0	21,0	25	60	2,0	0,0
Gksz-2/7	10 000	szabadonálló	60	6,0	12,0	35	35	1,0	0,0
Gksz-2/8	5000	szabadonálló	60	6,0	21,0	25	60	1,0	0,0
Gksz-2/9	5000	szabadonálló	60	6,0	21,0	25	60	1,0	0,0

13. Különleges -Egészségügyi terület (K-Eü)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Eü	10 000	szabadonálló	35	6,0	16,5	40	20	1,0	0,25

14. Különleges -Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/1	10 000	szabadonálló	20	3,5	9,0	60	40	0,4	0,25
K-Rek/2	20 000	szabadonálló	20	6,0	15,0	30*	20	0,5	0,25
K-Rek/3	4000	szabadonálló	35	6,0	19,0	20*	35	0,8	0,25
K-Rek/4	^[1] 4000	szabadonálló	40	3,0	9,0	50	40	0,6	0,25

[¹] Beiktatta a 30/2025. (XI.12. önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2018. XI. 13-tól

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

15. Különleges -temető terület (K-T)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-T	150 000	szabadonálló	5	3,0	9,0	40	10	0,1	0,0

Beépítésre nem szánt területek

16. Közlekedési területek (KÖu)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m2)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános/parkolás (m2/m2)
KÖu-3	---	---	2	5,0	---	---	---

17. Sétány területe (Kt-S)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m2)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános/parkolás (m2/m2)
Kt-Sv	5000	---	2	4,5	40	0	---
Kt-St	5000	---	2	4,5	60	0	---

18. Köttötpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m2)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános/parkolás (m2/m2)
KÖk	---	---	2	6	---	---	---

19. Zöldterületek (Zkp, Kt-Zk)¹⁰⁹

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m2)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános/parkolás (m2/m2)
Zkp-Kp	5000	---	2	4,5	70	2	---
¹¹⁰ Zkp-Kk-1	500	---	2	4,5	60	25	---
Zkp-Kk-2	1000	---	3	4,5	60	0	---
Kt-Zk-1	500	---	1	4,5	60	0	---
Kt-Zk-2	1000	---	1	4,5	70	0	---
Kt-Zk-3	1000	---	1	4,5	80	0	---

20. Fásított közterek (Kt-Fk)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m2)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános/parkolás (m2/m2)
Kt-Fk-1	1000	---	2	4,5	30	0	---
Kt-Fk-2	1000	---	2	4,5	40	0	---
Kt-Fk-3	1000	---	2	4,5	50	0	---

21. Közjóléti erdőterületek (Ek)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános/parkolás (m ² /m ²)
Ek-1	15 000	---	3	6,0	---	0	---
Ek-2	15 000	---	3	7,5	---	10	---
Ek-4	15 000	---	3	7,5	---	10	---

22. Általános mezőgazdasági területek (Má)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Má	15 000	---	3	---	4,5	---	0	---	---

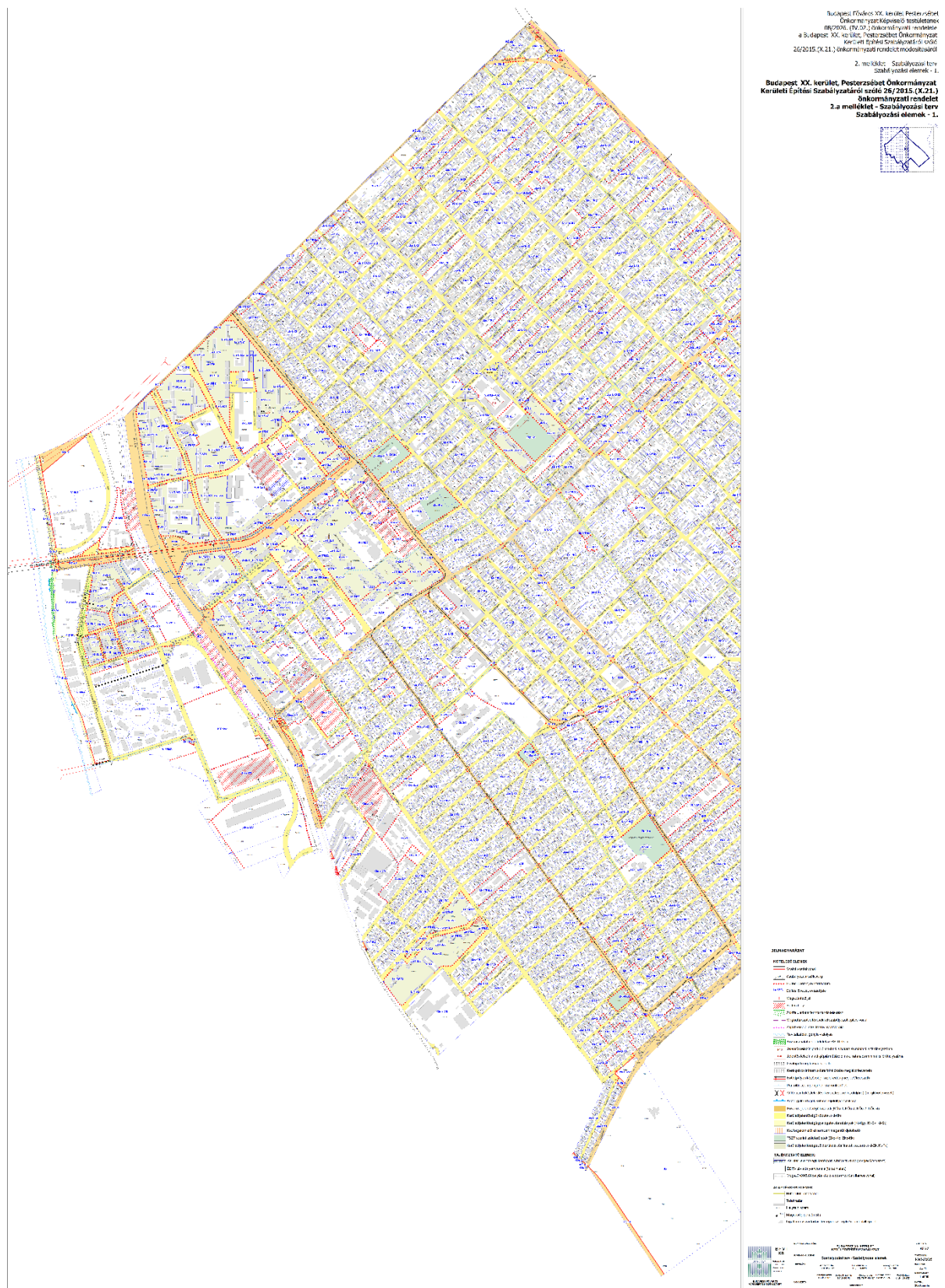
23. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

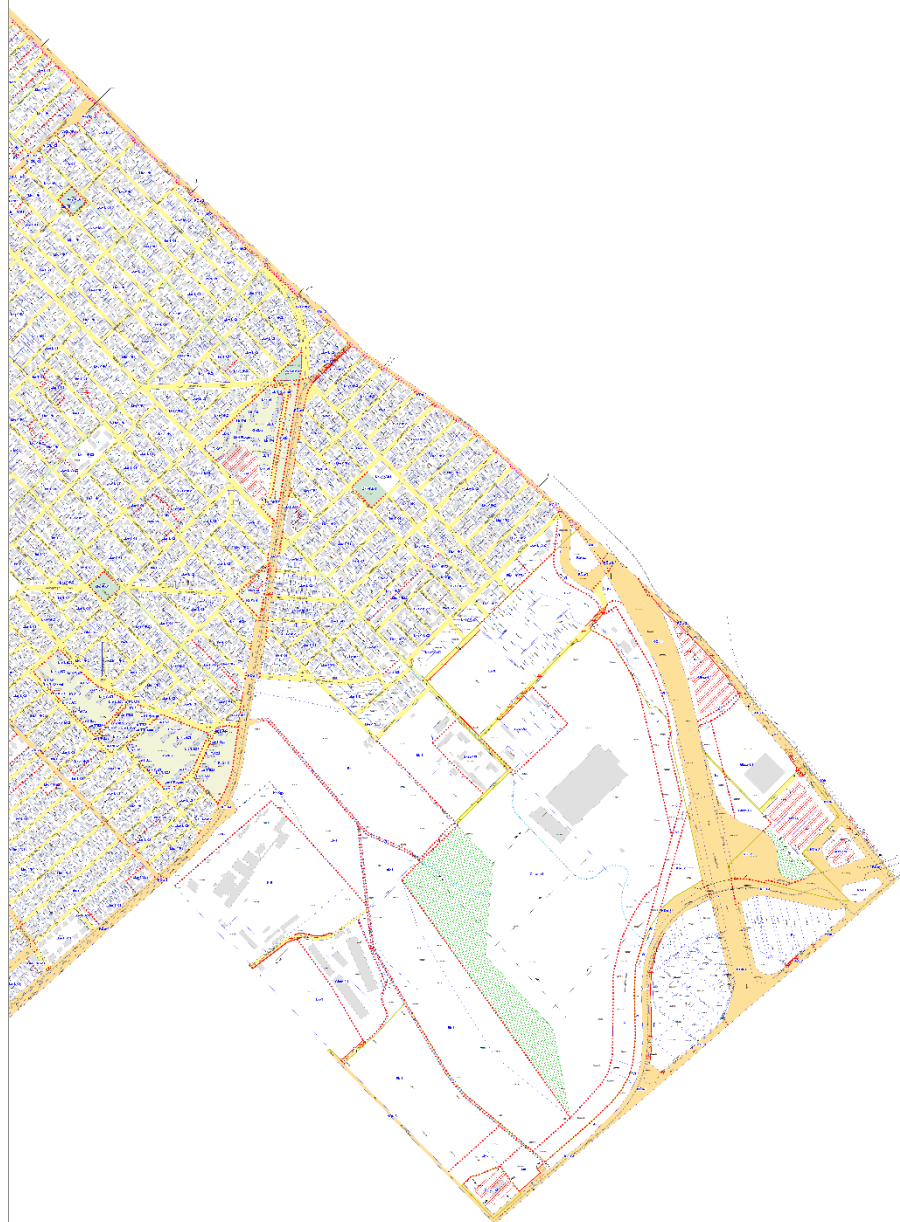
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Mk	10 000	---	3	---	4,5	---	0	---	---

24. Különleges, kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Kb-Ez	4000	---	0	---	---	75	0	---	---

2a. melléklet

Szabályozási Terv -Szabályozási elemek¹¹¹



HOTEL 200 ELEVEN

[illegible]

 **Author's Note:** The author is a professional writer and editor. She has written for various publications and has a passion for helping others improve their writing skills.













 H_2O
 H_2O_2

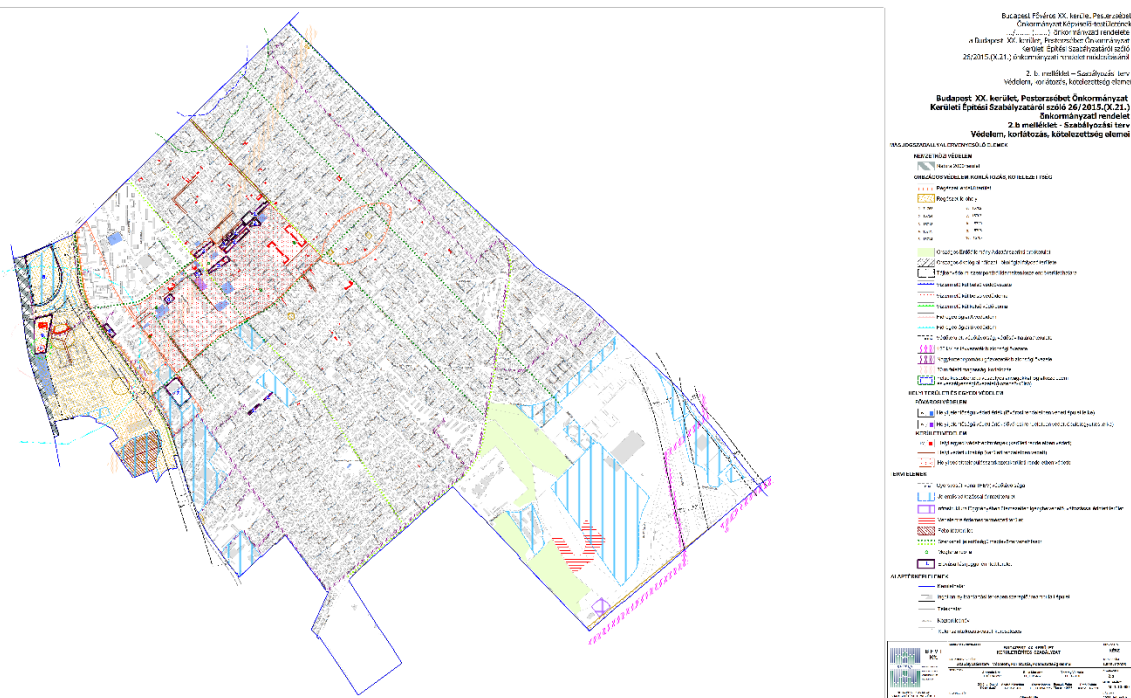
The diagram shows a vertical stack of three colored rectangles: yellow on top, orange in the middle, and green on the bottom. To the right of the orange rectangle, the text "Euler's" is visible, followed by a partially cut-off word.

TABLE 1. *Continued*

| Page | Page | Page

Test value	1 or greater
1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
6	1
7	1
8	1
9	1
10	1
11	1
12	1
13	1
14	1
15	1
16	1
17	1
18	1
19	1
20	1
21	1
22	1
23	1
24	1
25	1
26	1
27	1
28	1
29	1
30	1
31	1
32	1
33	1
34	1
35	1
36	1
37	1
38	1
39	1
40	1
41	1
42	1
43	1
44	1
45	1
46	1
47	1
48	1
49	1
50	1
51	1
52	1
53	1
54	1
55	1
56	1
57	1
58	1
59	1
60	1
61	1
62	1
63	1
64	1
65	1
66	1
67	1
68	1
69	1
70	1
71	1
72	1
73	1
74	1
75	1
76	1
77	1
78	1
79	1
80	1
81	1
82	1
83	1
84	1
85	1
86	1
87	1
88	1
89	1
90	1
91	1
92	1
93	1
94	1
95	1
96	1
97	1
98	1
99	1
100	1

Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei



3. melléklet

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

	Gyűjtőút neve
1.	Baross utca
2.	Brassó utca (Szabadka utca-Hunyadi tér)
3.	Ferenc utca
4.	Fiume utca
5.	Jókai Mór utca
6.	Karánsebes utca (Vasút sor – Kakastó utca)
7.	Kende Kanuth utca (Határ út -Nagysándor József utca)
8.	Klapka utca
9.	Kossuth Lajos utca (Nagykőrösi út -Szent Imre herceg utca)
10.	Kossuth Lajos utca (Helsinki út -Baross utca)
11.	Kulcsár utca (Vasútsor kiépítése után lakó út)
12.	Lajtha László utca
13.	Lázár utca (Nagysándor József utca -Ady Endre tér)
14.	Magyar utca (Lázár utca -Nagykőrösi út)
15.	Mártírok útja (Határ út -Szabadka út)
16.	Szabadka utca (Mártírok útja-Brassó utca)
17.	Szent Erzsébet tér (9-15 sz. előtti szakasz)
18.	Szent Imre herceg utca (Ferenc utca-Nagysándor József utca)
19.	Székelyhid utca (Ady Endre utca -Török Flóris utca), a villamos közlekedés megszüntetése után lakó út)
20.	Szilágyság utca
21.	Temesvár utca
22.	Torontál utca
23.	Török Flóris utca (Nagysándor József utca -Alsó határút)
24.	Udvarhely utca
25.	Vágóhid utca
26.	Vörösmarty utca
27.	Wesselényi utca

4. melléklet

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	2. a. melléklet szerinti központi területen	2. a. melléklet szerinti központi területen kívül
1.	minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után	minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után
2.a.	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületéig minden megkezdett 20 m ² után	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületéig minden megkezdett 10 m ² után
2.b.	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² feletti bruttó szintterületének minden megkezdett 20 m ² -e után	funkcióváltással létrejövő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² feletti bruttó szintterületének minden megkezdett 20 m ² -e után
2.c.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 50 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 50 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m ² után
2.d.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 50 m ² bruttó szintterület felett minden megkezdett 20 m ² után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 50 m ² bruttó szintterület felett minden megkezdett 20 m ² után
2.e.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m ² után
2.f.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén 100 m ² bruttó szintterület felett minden megkezdett 20 m ² után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység újonnan történő építése esetén 100 m ² bruttó szintterület felett minden megkezdett 20 m ² után
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 1,25 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
4.a.	fő-és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	fő-és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 6 m ² fogyasztótér után	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után
5.	bölcsőde, alap-és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után	bölcsőde, alap-és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után

8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett 50 m2 nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett 50 m2 nettó alapterülete után
9.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
10.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m2 nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m2 nettó alapterülete után
11.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
12.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 200 m2–e után	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 200 m2–e után
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m2–e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m2–e után
14.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
15.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m2 –e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m2 –e után
17.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 10 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után
19.	egyházi központ minden 10 férőhelye után	egyházi központ minden 5 férőhelye után

5. melléklet

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	A
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő 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 kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbetegellátó egység	Az iroda-vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
14.a.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
14.b	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. melléklet

Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok

6. A.) Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

A	B	C	D
	a településrendezési célok megvalósításához szükséges területek címe	elővásárlási joggal érintett ingatlan helyrajzi száma	településrendezési cél
1.	Atléta utca	177410, 177412, 177413, 177414, 177415	alapellátás megfelelő biztosítása, közcélú zöldterület és parkolás kialakítása
2	Kossuth Lajos utca Szent Erzsébet tér és Jókai utca közti szakasza	172356, 172367, 172368, 172369, 172370, 172371, 172372, 172373, 172375, 172382, 172384, 172386/1, 172387, 172390, 172391, 172393, 172394, 172395, 172396, 172397, 172398, 172400, 172401, 172402, 172403, 172405, 172406, 172407, 172509, 172510, 172511, 172512	épített örökség védelme és megfelelő közösségi érdekű hasznosítás érdekében
3.	Szent Erzsébet tér két térfalát képező ingatlanok	171526, 171527, 171528, 171529, 171530, 171531, 171532, 171533, 171534, 171535, 171540, 171541, 171542, 171543, 171544, 171545, 171546, 171547, 171548	épített örökség védelme és megfelelő közösségi érdekű hasznosítás érdekében
4.	Helsinki út 26.	170204/56	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
5.	Kossuth Lajos 48-50.	171370	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
6.	Kossuth L. u. – Vörösmarty u. sarkán a pavilonsor telke	171190/54	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
7.	Nagysándor József u. – Baross u. – Attila u. Duna u. által határolt tömb	177646/1, 177646/4	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
8.	A IX. kerületi közigazgatási határ és a Gubacsi híd közti Duna-parti terület	170009, 170010	a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében
9.	Jódos-sós Gyógyfürdő területe	170023/1, 170023/2	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében

7. melléklet

108 Hatályon kívül helyezte a 28/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése, hatálytalan 2016. XI. 10-től.

8. melléklet

Katasztrófavédelem¹¹⁴

Felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezeteibe tartozó területek

	Vinyl Kft. IX. kerület Illatos út 19-23. szám alatti telephelye
veszélyességi övezetek	érintett építési övezetek, övezetek
Középső övezet	Intézményi terület (Vi-2/L-Z1) Közlekedési terület (KÖu-2)
Külső övezet	Intézményi terület (Vi-2/L-Z1) Kisvárosias lakóterület (Lk-1/K1, Lk-1/K2, Lk-1/KSZ1, Lk-1/KSZ2) Kertvárosias lakóterület (Lke-1/K1, Lke-1/K2) Közlekedési terület (KÖu-2, Kt-Kk)

A veszélyességi övezetek lehatárolását a 2. b. melléklet tartalmazza.