

*Budapest Főváros XX. kerület
Pesterzsébet Önkormányzatának*

26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete

a Kerületi Építési Szabályzatról



**Jelen rendeletet a képviselő-testület 2015. október 8-ai ülésén fogadta el.*

Budapest XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat
Képviselő-testületének
26/2015. (X.21.) Önkormányzati rendelete
a Kerületi Építési Szabályzatról

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 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 szándékáról 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 Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala 1. kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 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) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

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. *Épület főgerince*: az épület tömegét meghatározó leghosszabb utcafronti tetőgerinc
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 úzótt árutermelő ipari tevékenység.
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.
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 parkoló– 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 8 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa,
14. *Vízpartra jellemző fák:* fehér fűz - Salix alba; magyar kőris - Fraxinus angustifolia ssp. Pannonica; zelnice meggy - Padus avium; fehér nyár - Populus alba; fekete nyár - Populus nigra; vénic szil - Ulmus laevis; kocsányos tölgy - Quercus robur.

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 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) 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 az épület emeleti homlokzati síkja minimum 5 m-rel hátrébb van a földszinti vendéglátóegység homlokzati síkjánál.

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 városképi jelentőségű meglévő/tervezett fasor elemmel jelölt közterületeken
- biztosítani kell a (3) bekezdés szerinti életteret,
 - a fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevételével törekedni kell a maximális lombkorona térfogat biztosítására,
 - építési tevékenység miatt fasori fát kivágni nem lehet,
 - a (3) bekezdés szerinti élettéren belül hirdetőtábla, hirdetőoszlop nem helyezhető el.
- (7) A 2. b. mellékleten jelölt városképi jelentőségű fa
- csak pusztulását követően vágható ki,
 - nem csonkolható,
 - lombkorona alatti területén
 - legfeljebb 50% burkolat létesíthető,
 - a burkolat lég- és vízáteresztő legyen, valamint
 - a fa gyökerét elérő földmunka nem végezhető,
 - törzstől számított 2 m sugarú területén burkolat nem létesíthető.
- (8) A 2. a. mellékleten jelölt zöldfelületként fenntartandó telekrészen
- épület nem helyezhető el,
 - a burkolt felületek aránya legfeljebb 10%.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A városképi illeszkedés szabályai

5. § (1) Az illeszkedés tekintetében a zárt sorú és ikres beépítés esetén különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:

- a párkány magasságát, kiülését, folyamatosságát,
- a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,
- a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
- a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,
- a tömegképzés jellegét,
- a nyílások arányrendszerét, az össz-homlokzatfelülethez való viszonyát,
- az utcai kerítések áttörtségét.

(2) Szellőzőt és klímaberendezést a 2b. mellékletben meghatározott védelemre javasolt épületek, fővárosi helyi védett épületek esetén utcafronton, homlokzatra elhelyezni nem lehet.

6. Reklám- és hirdetőeszközök

6. § (1) Pesterzsébet közigazgatási területén óriás plakátot elhelyezni csak az építési területet lehatároló ideiglenes kerítéseken, valamint az Ln-T/SZ1 jelű építési övezetben lévő minimum 6 szintes épületek bütőfalain lehet

(2) Háromdimenziós reklámtárgyakat elhelyezni nem lehet.

(3) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégéreket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégérek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

(4) Épületek homlokzataira kerülő reklám- és hirdetőberendezés, cég- és címtábla épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(5) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának maximum 5%-án helyezhető el reklám- és hirdetőberendezés, cég- és címtábla.

(6) 1,0 m²-nél nagyobb reklámfelületet tűzfalra, épület bütőfalára festetten sem lehet elhelyezni az Ln-T/SZ1 jelű építési övezet kivételével.

(7) Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el. Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ez által ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

(8) A 2. b. mellékleten helyi jelentőségű védett értéként, és a kerületi védelemre javasolt értéként jelölt épületek közterületi homlokzati vonala előtt a köztárgyak közül önálló reklámhordozót elhelyezni nem lehet.

(9) A Vt-H jelű építési övezetek területein és az azokat határoló közterületeken A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű reklám- és hirdetőberendezés az épületek közterületről látható homlokzatain, kerítésein és az előkertben nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított hirdetőberendezésen.

(10) Kis- és kertvárosias lakóterületek előkertjeiben, zöldterületek, mezőgazdasági területek és erdőterületek övezeteiben és az azokkal határos közterületen hirdetőtábla nem helyezhető el.

(11) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt építési reklámháló helyezhető el az alábbi feltételekkel:

- a) Építési hálón a reklámfelület mérete nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.
- b) Fővárosi helyi védett, nem lakó épületeken akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza is ábrázolásra kerül. Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.
- c) A városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egy hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg.

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 feltöltöttnek jelölt területen részletes talajvizsgálatot kell végezni, s annak eredményétől függően a szükséges mértékben kell végezni:
- talajcserét,
 - rekultivációt,
 - csurgalékvízvezetést 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

- medrét természetes módon kell kialakítani,
- partvontaltól számított 5 m-es parti sávjában természetközeli vízparti élőhelyet kell létrehozni,
- partvontaltól 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 JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

9. Telekalakítás

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

(2) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.

(3) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

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) Építési telken új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség mellett lehet.
- (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.

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 közcsatornával ellátott és
 - (b) a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken.

13. Energiaközművek előírásai

- 13. §** (1) Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.
- (2) A közép-, a kisméretű és közvilágítási hálózatok nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (3) Gáznyomásszabályzók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (4) Napelem, napkollektor az Vt-M és Vt-H jelű építési övezetek épületeinek közterület felé néző, 35°-nál meredekebb hajlásszögű tetőfelületén és homlokzatán nem helyezhető el.

14. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

- 14. §** (1) Önálló antennatartó szerkezet (torony) csak Gksz-2 jelű építési övezet és Ev jelű övezet területen létesíthető, amennyiben lakó- és vegyes területtől a távolság legalább 500 méter.
- (2) A kerületben vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni. Meglévő távközlési oszlopok áthelyezése, valamint új oszlop létesítése nem megengedett.
- (3) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon elhelyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

VII. FEJEZET
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

15. A beépítési módokra vonatkozó előírások

- 15. §** (1) A zártosú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben a 2. a. melléklet másképp nem jelöli.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett épület hossza legfeljebb 25 méter, az épület legmagasabb pontja legfeljebb 7,5 méter magasán lehet.
- (3) Ikres beépítésű épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén a takaratlan tűzfal területe nem lehet nagyobb a takart tűzfal mértékénél.

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) hulladékartály-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 magasán lehet.

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 lakóterületen csak az **Lke** jelű építési övezetekben – az építési helyen belül – helyezhető el, ha
 - ba) az átmeneti tartózkodást szolgálja,
 - bb) 50 m-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 napra
- 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) vízműgépház,
- c) víz- és záportároló,
- d) szennyvízátemelő,
- e) transzformátorállomás,
- f) energiaátalakító,
- g) gáznyomásszabályozó,
- h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag tárolók,
- i) a közművezetékek nyomvonalai.

- (2) Üdülőterületen az (1) bekezdés h) pontjában meghatározott telepek nem helyezhetők el.
- (3) A felsorolt sajátos építményfajták számára 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 kutyatenyésztő építmény nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és közművelődési intézmények, bölcsőde, gyermekjátsszótér, 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, kacska, pulyka, galamb) tartó, valamint kutyatenyésztő 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

- 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, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

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

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,
- a) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- b) szállás jellegű rendeltetés,
- c) igazgatási, iroda,
- d) sport.

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

(4) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorganársok 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.

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

- a) minden teljes 50 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- 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) a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól legfeljebb 10,0 m-el hátrahúzottan kell új épület homlokzatát legalább a jelzett hossz 50%-án elhelyezni.

(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.

(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:
- igazgatási,
 - nevelési,
 - oktatási,
 - egészségügyi,
 - szociális ellátást biztosító,
 - kulturális,
 - művelődési,
 - hitéleti és
 - sport,
 - közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (6) Az **Ln-T/KSZ** jelű az építési övezet területén
- a nagyvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések, és egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető,
 - épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t,
 - lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető 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 helyezhetőek el.
- (9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (10) Kültéri klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakás esetében csak erkélyre lehet kihelyezni úgy, hogy az a szomszédos lakások használatát ne zavarja.
- (11) Nyílászárók felújításánál, cseréjénél az épület egészére jellemző nyílászáró-kiosztás és -színezés a megengedett.

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) 14,0 m-nél szélesebb telken új épületet szabadon álló beépítési mód szerint lehet elhelyezni. Ennél kisebb telekszélesség esetén új épület oldalhatáron álló, vagy zárt sorú beépítési mód szerint helyezhető el. Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési hely mellett a telekhatár mellett van, amely irányába a nagyobbik telepítési távolság biztosítható.
- b) Meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.
- c) Zárt sorú beépítés esetén a közterülettel párhuzamos új épületszárny szélessége nem haladhatja meg a 14 métert.

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

(3) A hátsó kert mérete 0,0 méter.

(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) hulladék tartály-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 magas 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 nem jár az épület-magasságnövekedésével,
- 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 gépkocsi-tároló 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
- a) a 400 m²-nél kisebb telkeken legfeljebb 2 db rendeltetési egységet,
 - b) a 400 m² és 600 m² közötti telkeken legfeljebb 3 db rendeltetési egységet,
 - c) a 600 m²-t meghaladó telkeken legfeljebb 4 rendeltetési egységet
 - d) 1000 m²-nél nagyobb telken 6 rendeltetési egységet
- tartalmazó épületeket lehet elhelyezni, a gépjárműtároló figyelmen kívül hagyásával.
- (2) Két épület csak 900 m²-nél nagyobb telken helyezhető el.

XI. FEJEZET KISVÁROSIAK 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.
- (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) új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése vagy átalakítása esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
 - 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.
- (2) Az Lk-1/SZ jelű építési övezetek területei a szabadonálló beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető kisvárosias lakóterületek.
- (3) Az Lk-1/SZ2 és Lk-1/SZ3 jelű építési övezetben
- a) minden teljes 100 m² telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,

épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 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 egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.

(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.

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** jelű építési övezet a kisvárosias telepszerű, úszótelkes lakóterületek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.

(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.

XII. FEJEZET

KERTVÁROSIAK 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.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlósíntjét 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) szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

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

(3) Az **Lke-1/SZ1** 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 egy épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként 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) az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
- 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) utcai homlokzaton lakásonként egy garázskapu helyezhető el.
- (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) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.
- (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 utcafép megjelenés és illeszkedés,
- b) a zárt sorú városias térfal biztosítása céljából új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
- 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) minden teljes 100 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- 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.

(8) A **Vt-H/Ln** jelű építési övezetek a kerületközpont nagyvárosias karakterű területei, ahol

- a) épület földszintjén lakás nem helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete a 2000 m²-t nem haladhatja meg.

(9) A **Vt-H/Ln1** jelű építési övezet a szabadonálló beépítésű központ területe.

(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 utcafép 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, 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.

(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,
- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
- b) szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

(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

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

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

- a) lakás csak olyan telken helyezhető el, ami nem határos a Határ úttal,
- b) ahol lakás elhelyezése megengedett, ott minden teljes 100 m² telekterület után egy darab lakás helyezhető el,
- c) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(9) A **Vi-2/L-Z2** 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 kizárólag piac és vásárcsarnok elhelyezésére szolgál.

(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.

(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.

(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.

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.

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

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) épület elhelyezése csak abban az esetben lehetséges, ha a Béga utcának a Mártírok útja és a Nagykőrösi út közötti szakaszán a kétirányú tehergépjármű-forgalom számára megfelelő közlekedési infrastruktúra kiépült.

(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-2/8-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.

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

(3) Szabadtéri anyagtárolás nem megengedett.

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

44. § (1) A **Gksz-2/E** jelű építési övezet területe kizárólag távhőtermelés céljára létesített, részben vagy egészben megújuló energiaforrást hasznosító kiserőmű, fűtőmű építményeinek, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár és gépjárműtároló elhelyezésére szolgál.

(2) A terület kiszolgálására gazdasági bejáratot az Attila út felől kell nyitni. A jelenlegi Baross utcai gazdasági bejáratot csak személybejáratként és vészkijáratként lehet használni.

(3) A telek csak úgy osztható meg, hogy az egyes telekrészek az Attila útról gépkocsival megközelíthetők legyenek.

(4) A telken csak olyan üzemi technológia működtethető, ami a környező területek – különösképpen a lakóterületek – rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

(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 - Nagyterjedésű 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) főépületen 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.

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 bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint
- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárat létesíthető,
 - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.
- (6) Az Lk-1/K, Lk-2/K és Lke-1/K jelű építési övezetek területén telkenként egy darab, személygépkocsi-behajtásra is alkalmas kapu helyezhető el.
- (7) A jelentős változással érintett területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát fegyelembé 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 elvezető 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 elhelyezhetőek.

(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 zóldsávot 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) A Duna-part egységes kialakítása érdekében a sétány csak közterület-alakítási terv szerint alakítható ki.
 - (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) A zöldfelületeket a tájra jellemző növényekből kell kialakítani, vízpartra jellemző fákat kell ültetni.
 - (5) Az övezet területén kizárólag vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el.
 - (6) A Duna-part egységes kialakítása érdekében a sétány csak közterület-alakítási terv szerint alakítható ki.
 - (7) A szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

52. Kötőpályás 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 elhelyezhetőek. 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 elvégezhetőek.
 - (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 helyezhetőek el.
 - (6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.

XVIII. FEJEZET
A KÖZLEKEDÉSRE VONATKOZÓ EGYÉB RENDELKEZÉSEK

53. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

58. § (1) Budapest XX. kerület Pesterzsébet közigazgatási területén az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(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 – gépjármű-elhelyezési 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) Az Lk-1/K, Lk-2/K és Lke-1/K építési övezetek építési telkein a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyek számának maximum a kétszerese helyezhető el.

(5) Személygépjármű 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.

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 telkeknek, 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 légitövezetésre 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 kikötői műtárgy 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.

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.
- (3) Egy épület bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 300 m²-nél.
- (3) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket 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)

- 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.

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.

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-árokknak (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.
(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 Duna-parti - 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. - Szegfű 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 utca-170204/81 hrsz-ú közterület szabályozása érdekében a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 25/2001.(VII.30) ök. számú rendelet módosításáról.


Szabados Ákos
polgármester



BUDAPEST XX. KERÜLET PESTERZSEPET ÖKONOMIAI KÖZMŰVELÉSI ÉS ÉPÍTÉSI BIZottsÁGJA
POLGÁRMESTERE


Dr. Kiss Irén
címtetes főjegyző



BUDAPEST XX. KERÜLET PESTERZSEPET ÖKONOMIAI KÖZMŰVELÉSI ÉS ÉPÍTÉSI BIZottsÁGJA
JEGYZŐJE

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 (%)	Épületmagasság (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
Ln-3/SZ3	2500	szabadonálló	45	12,5	17,0	35	55	1,2	0,75
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

2. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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	kialakult	0,5
Ln-T/SZ3	1000	szabadonálló	kialakult	9,0*	18,0	kialakult	90	kialakult	0,5
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	60	4,5*	9,0*	20	60	1,20	0,5
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

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

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
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/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	zárt sorú	45	7,5	12,5	30	60	1,8	0,5

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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/AE	2000	szabadonálló	45	4,5	9,0	30	50	1,2	0,5

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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	kialakult	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
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	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 (%)	Épületmagasság (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
Lke-1/Z	250	zárt sorú	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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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/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

* 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 (%)	Épületmagasság (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 (%)	Épületmagasság (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
Vt-H/Lk2	1000	zárt sorú	60	4,5	7,5	30	60	1,25	0,5
Vt-H/Lk-KSZ	3000	zárt sorú	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/Ln-KSZ	2000	zárt sorú	100*	6,0	22,0	0*	100	3,5	0,75

* OTÉK eltérés

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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-Z1	1000	zárt sorú	40	7,5	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/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	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	7,5	0	100	1,2	0,4

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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 (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/1	50000	szabadonálló	17	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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Gksz-1/6	2500	szabadonálló	40	4,5	9,0	35	55	1,0	0,0

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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/E	4000	szabadonálló	35	3,0	12,0	40	45	0,7	0,0
Gksz-2/1	10000	szabadonálló	35	6,0	12,0	35	35	0,5	0,0
Gksz-2/2	10000	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	szabadonálló	40	3,0	12,0	30	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	10000	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

13. Különleges - Egészségügyi terület (K-Eü)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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	10000	szabadonálló	35	6,0	16,5	40	20	1,0	0,25

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

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (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	10000	szabadonálló	20	3,5	9,0	60	40	0,4	0,25
K-Rek/2	20000	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	5000	szabadonálló	40	3,0	9,0	50	40	0,6	0,25

* 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 (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-T	150000	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 m ²	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legnagyobb épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m ² /m ²
KÖu-3	-	-	2	5,0	-	-	-

17. Sétány területe (Kt-S)

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

18. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

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

19. Zöldterületek (Zkp, Kt-Zk)

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület m ²	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legnagyobb épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m ² /m ²
Zkp-Kp	5000	-	2	4,5	70	0	-
Zkp-Kk-1	1000	-	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 m ²	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Legnagyobb épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m ² /m ²
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 épületmagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános / parkolás m ² /m ²
Ek-1	15000	-	3	6	-	0	-
Ek-2	15000	-	3	7,5	-	10	-

22. Általános mezőgazdasági területek (Má)

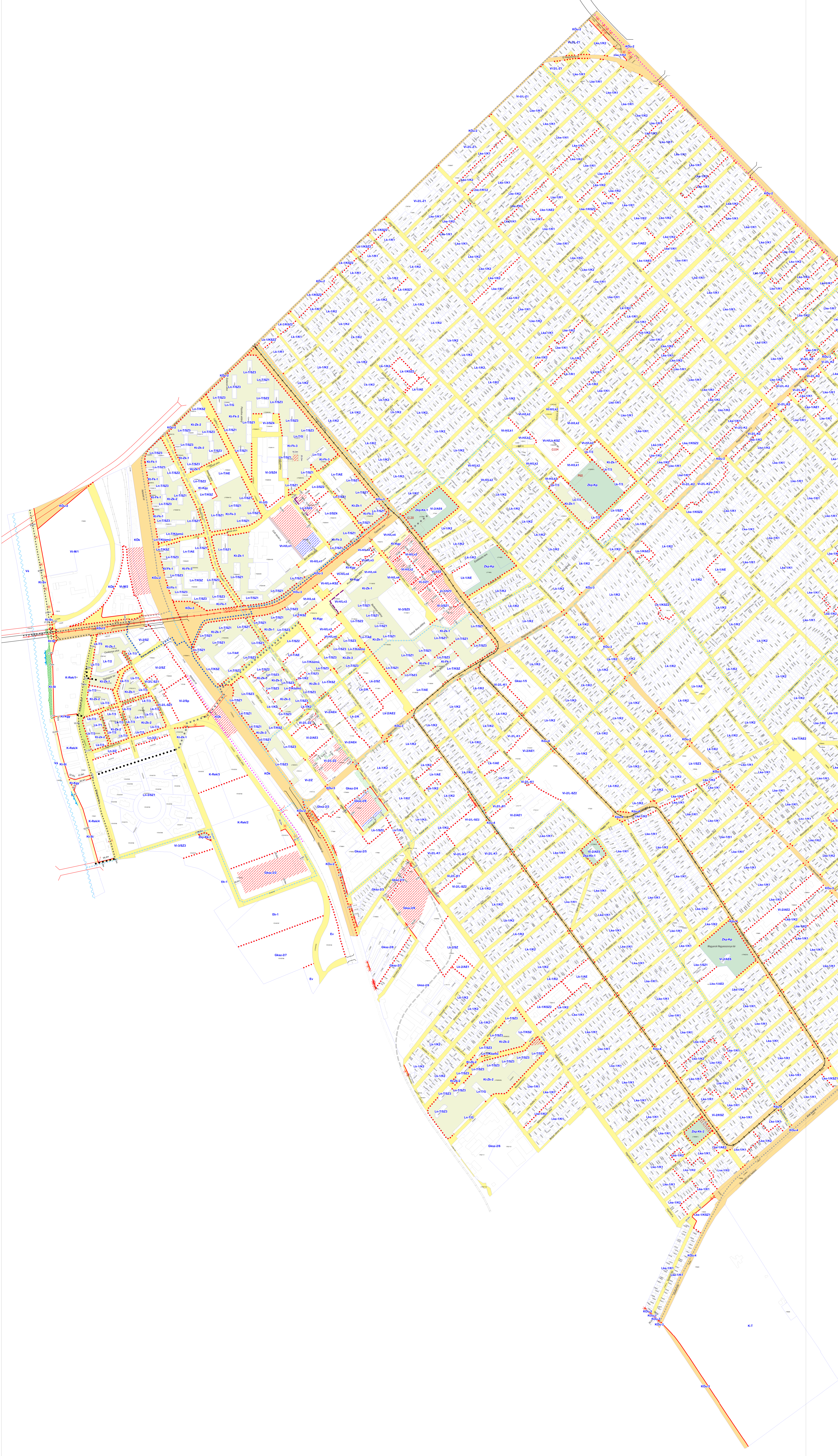
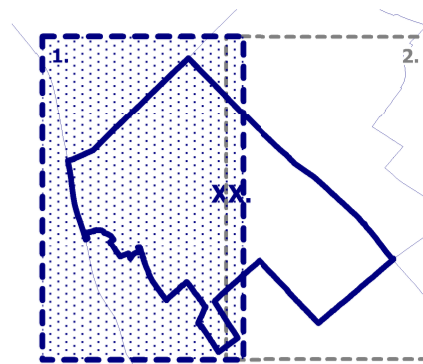
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Má	15000	-	3	-	4,5	-	0	-	-

23. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Mk	10000	-	3	-	4,5	-	0	-	-

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

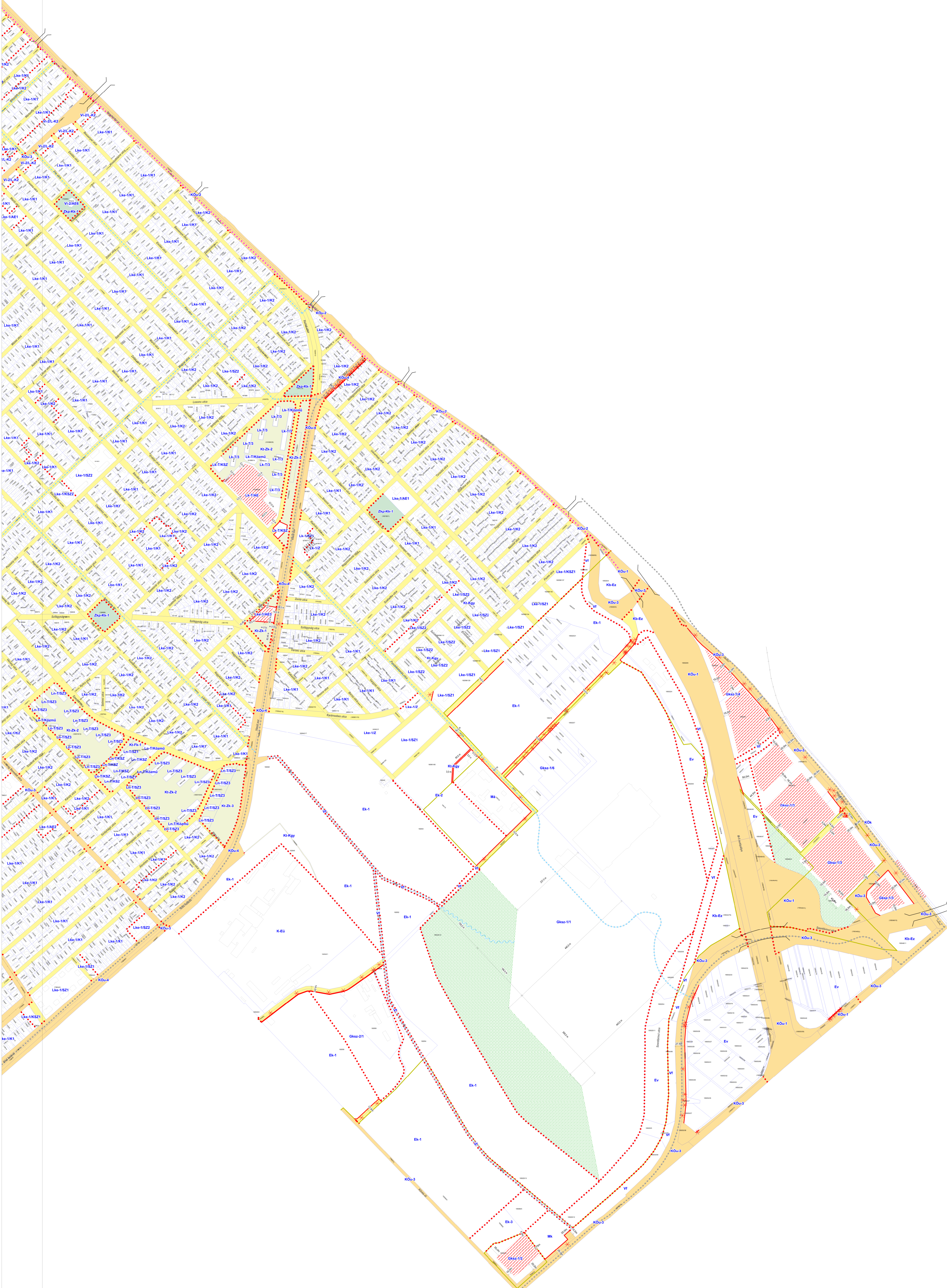
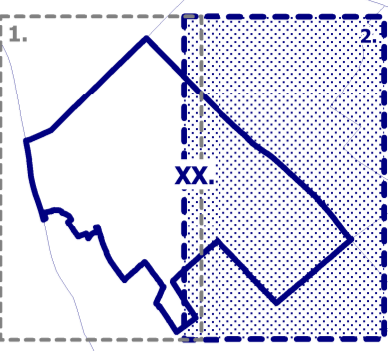
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb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



JELMAGYARZAT

- KÖTELEZŐ ELEMELK:**
- Szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezeti határa
 - Építési övezet, övezeti jele
 - Megszűntető jel
 - Építési hely
 - Zöldfelület fenntartandó telekhez
 - Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
 - Zajvédelemmel szembe fordított építési vonal
 - Revitalizációt igénylő vízfolyás
 - Közhatalmi zöldfelület az RSD téren
 - Jelentős felszíni parkoló maximális határa és minimális férőhelyszáma
 - Jelentős felszíni gépjárműparkoló max. határa és minimális férőhelyszáma
 - Gyalogút (meglévő/tervezett)
 - Kerékpáros infrastruktúra felhalozata (meglévő/tervezett)
 - Közlekedési közösségi közlekedés (meglévő/tervezett)
 - Parkolás szempontjából központi terület
 - Különművi közlekedési keresztelés (híd, aluljáró), (meglévő/tervezett)
 - Korforgalmú hajókikötésre kijelölt partszakasz
 - Fővárosi jelentőségű közutak (KÖ-1, KÖ-2, KÖ-3, KÖ-4)
 - Kerületi jelentőségű közutak (KI-K)
 - Kerületi jelentőségű gyalogutak és sélynyok (RI-Kgy, KI-Sv, KI-S)
 - TSZT szerinti zöldterületek (Zp-K, Zp-Ks)
 - Kerületi jelentőségű zöldterületek és fasírtok közterületek (KZ-K, KZ-Ks)
- TÁJELKÖZTETŐ ELEMELK:**
- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (meglévő/tervezett)
 - EDRV területi nyomonlátás (területi alatti)
 - Megszűnt közösségi közlekedés (hív és villamos vonal)
- ALAPTERKÉPELEMELK:**
- Behatárolási határvonal
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Magassági pont (mBf)
 - Megező építmény

2. a. melléklet – Szabályozási terv
Szabályozási elemek - 2.



- JELMAGYARZAT**
- KÖTELEZŐ ELEMELK:**
- Szabályozási vonal
 - Szabályozási szelvény
 - Építési övezet, övezeti határa
 - Építési övezet, övezeti jele
 - Megszűntető jel
 - Építési hely
 - Zöldfelületre fenntartandó telekvezér
 - Meghatározott altszintekkel szabályozott építési vonal
 - Zajvédelem tervezési nyomvonala
 - Rehabilitációt igénylő vízfelület
 - Közhasználatú zöldfelület az RSD térken
 - Jelentős felszíni parkoló maximális határa és minimális férőhelyszáma
 - Jelentős felszíni alatti gépérintőtor max. határa és minimális férőhelyszáma
 - Gyalogút (meglévő/tervezett)
 - Keretpáros infrastruktúra felhalozata (meglévő/tervezett)
 - Központpáros közlekedési közlekedés (meglévő/tervezett)
 - Parkolás szempontjából központi terület
 - Különszintű közlekedési keresztezés (hid, aluljáró), (meglévő/tervezett)
 - Közterületi házigazdákra kijelölt partszakasz
 - Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
 - Kerületi jelentőségű közutak (K1-K4)
 - Kerületi jelentőségű gyalogutak és sélyutak (R1-Kgy, K1-Sv, K1-S)
 - TSZT szerinti zöldterületek (Ztp-Kp, Ztp-Kk)
 - Kerületi jelentőségű zöldterületek és fasíltott köztérek (K1-Zk, K1-Fk)
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK:**
- Kerületi jelentőségű keretpáros infrastruktúra (meglévő/tervezett)
 - ÉDRV társult nyomvonala (térzsin alatt)
 - Megszűnt közlekedési közlekedés (hív és villamos vonal)
- ALAPTEKÉPELEMELK:**
- Behatárolási határvonal
 - Telékhatár
 - Helyrajzi szám
 - Magassági pont (mBf)
 - Meglévő építmény

	NYELVI MEGNEVEZÉS: BUDAPEST XX. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	TERRITÓRIA: KÉSZ
RAJZ MEGNEVEZÉS: Szabályozási terv - Szabályozási elemek	TERVEZŐK: Ábrányi László, Tóth Dániel, Erdős Máté, ESI-4620	TERVEZÉS IDEJE: 2015.11.20.13
TERVEZÉS: Ábrányi László, Tóth Dániel	ELŐZETTES: Erdős Máté, ESI-4620	RAJZMÉRET: 2:1
Projekt: Ábrányi László, Tóth Dániel, Erdős Máté, ESI-4620	Projekt címe: Pestszéki Ábrányi László, Tóth Dániel, Erdős Máté, ESI-4620	MÉRETKÉP: 1:4000
ÜGVEZETŐ: Ábrányi László	ÜGVEZETŐ: Ábrányi László	DÁTUM: 2015. október 21.

**Budapest XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat
Képviselő-testületének
26/2015. (X. 21.) Önkormányzati rendelete**


**2. b. melléklet – Szabályozási terv
Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei**

MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK

NEMZETKÖZI VÉDELEM

 Natura 2000 terület


ORSZÁGOS VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

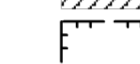
 Régészeti érdekű terület


 Régészeti lelőhely


- | | | |
|----------------------|-----------------|------------------|
| 1. 71295 | 6. 15702 | 11. 15705, 15708 |
| 2. 15711,15709,15724 | 7. 15704 | 12. 15719 |
| 3. 15713 | 8. 15717 | 13. 15723 |
| 4. 15714 | 9. 15703, 15718 | 14. 15707 |
| 5. 15713 | 10. 15729 | 15. 15717 |

 Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

 Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe

 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

 Víztermelő kút belső védőterülete


 Víztermelő kút külső védőterülete


 Hidrogeológiai A védőterület

 Hidrogeológiai B védőterület


 Védőterület, védőtávolság, védősáv határa / területe

 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete

 Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete


 30 m feletti magassági korlátozás


FŐVÁROSI VÉDELEM

 Helyi jelentőségű védett érték (fővárosi rendeletben védett épület telke)


 Helyi jelentőségű védett érték (fővárosi rendeletben védett épületegyüttes telke)


TERVI ELEMELK


 12 m Gyorsvasúti vonal (HÉV) védőtávolsága


 Jelentős változással érintett terület


 Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület


 Védelemre érdemes természeti terület

 Feltöltött terület

 Kerületi védelemre javasolt érték

 Városképi jelentőségű meglévő/tervezett fasor

 Városképi jelentőségű faegyed

 1. Elővásárlási joggal érintett terület


ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

 Kerülethatar

 Épületállomány

 Telekhatár

 Közterület név

 Különszintű közúti-vasúti keresztezés



 <p>B F V T Kft. BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</p>	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	BUDAPEST, XX. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	TERVFAJTA: KÉSZ				
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Szabályozási terv - Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei					
	TERVEZŐK:	Albrecht Úte TT/É 01-0517	Balla Mariann E 01-4620	Törzsszám: I-636-1/2013			
	Pogány Aurél TK 81-6960	Zátényi Dávid	Román Péter TV-T 01-13717	Horváth Adrienn	Orosz István TE, TH 05-1585	Pet5 Zoltán K1d-1 01-2321	RAJZSZÁM: 2.b
	ÜGVEZETŐ:	Albrecht Úte		MÉRÉ TARÁNY: M=1:10.000			
			DÁTUM: 2015. október 21.				

3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

s.sz.	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, diákothton) 1,25 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) 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 fogyasztótere után
4.b.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 6 m ² fogyasztótere után	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m ² fogyasztótere 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 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett 50 m ² 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 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² 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 helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
13.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -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 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -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 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² 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 fekvőbeteg-ellátó 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

sorszám	cím	településrendezési cél
1.	Atléta utca	alapellátás megfelelő biztosítása, közcélú zöldterület és parkolás kialakítása
2	Kossuth Lajos utca Szent Erzsébet tér és Jókai utca közti szakasza	épített örökség védelme és megfelelő közösségi érdekű hasznosítás érdekében
3.	Szent Erzsébet tér két térfalát képező ingatlanok	épített örökség védelme és megfelelő közösségi érdekű hasznosítás érdekében
4.	Kossuth Lajos u. 49.	épített örökség védelme és a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében
5.	Kossuth Lajos 48-50.	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
6.	Kossuth L. u. – Vörösmarty u. sarkán a pavilonsor telke	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
7.	Nagysándor József u. – Baross u. – Attila u. Duna u. által határol tömb	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében
8.	A IX. kerületi közigazgatási határ és a Gubacsi híd közti Duna-parti terület	a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében
9.	Jódos–sós Gyógyfürdő területe	közösségi érdekű településfejlesztési cél érdekében

7. melléklet – Kerületi védelemre javasolt épületek

sorszám	helyrajzi szám	cím (utcanév, házszám)
1.	173037	Albert utca. 7.
2.	176954	Alkotmány u. 41.
3.	171078	Baross utca 59.
4.	171067	Baross utca 78.
5.	175389	Csoma utca 20./Kossuthfalva u. 17. (saroktelek)
6.	171464	Dobos utca 19. /Szent Imre Herceg utca 64c (saroktelek)
7.	172026	Emília utca 11.
8.	171928	Eötvös utca 16.
9.	171674	Erdő utca 6.
10.	172539/1	Élmunkás lakótelep, Tátra tér
11.	172539/2	
12.	172539/3	
13.	172539/6	
14.	172539/5	
15.	172539/4	
16.	179773	Frangepán utca 113.
17.	172154	Gábor utca 11.
18.	173125	Hitel Márton utca 14.
19.	172303	Hosszú utca 12.
20.	172340	Hosszú utca 50.
21.	172942	Jókai Mór utca 69. /Kossuth Lajos utca 88a (saroktelek)
22.	172354	Kende Kanuth utca 59. /Vas-Gereben utca 1. (saroktelek)
23.	171038	Kossuth Lajos utca 18. (társasház)
24.	170204/82	Kossuth Lajos utca 35. (iskola)
25.	170442	Kossuth Lajos utca 49. (középület)
26.	174707	Köteles utca 55. /Hosszú utca 121. (saroktelek)
27.	176242	Lázár utca 20. /Pöltenberg utca 103. (saroktelek) Lázár Vilmos Iskola
28.	172777	Mikszáth utca 8.
29.	172721	Nagysándor József utca 117.
30.	176780	Nagysándor József utca 76.
31.	173840	Nyári Pál utca 95. /Mártonffy utca 29. (saroktelek)
32.	174022	Pannónia utca 22.
33.	171937	Rákóczi utca 25.
34.	171936	Rákóczi utca 27.
35.	172069	Rákóczi utca 31b /Kende-Kanuth utca 27. (saroktelek)
36.	172065	Rákóczi utca 37.
37.	172378	Sebestyén utca 24
38.	176847	Szabadság utca 63.
39.	177255	Székelyhíd utca 8. /Ady Endre utca 162. (saroktelek)
40.	171531	Szent Erzsébet tér 6.
41.	171532	Szent Erzsébet tér 7.

sorszám	helyrajzi szám	cím (utcanév, házsám)
42.	171964	Szent Imre herceg utca 6.
43.	172408	Szent Imre herceg utca 41. /Kossuth Lajos utca 60. (saroktelek)
44.	172438	Szent Imre herceg utca 47.
45.	171486	Szent Imre Herceg utca 56. /Kövező utca 18. (saroktelek)
46.	172651	Szent Imre herceg utca 75.
47.	173113	Thököly utca 11.
48.	171627	Török Flóris utca 43.
49.	172345	Vas Gereben utca 21. /Jókai Mór utca 60. (saroktelek)
50.	176765	Vécsey utca 12.
51.	172716	Vécsey utca 3. /Nagysándor József utca 107. (saroktelek)
52.	176767	Vécsey utca 8. /Nagysándor József utca 98. (saroktelek)
53.	171720	Viola utca 9
54.	170023	Vízisport u. 2. Fürdő főépület
55.	171745	Zrínyi utca 15