

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet nyilvántartásba vétele megtörtént: 2019. november 28.  
Képviselő-testületi Csoport

Hatály: 2019.XII.6. -

## **Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelete**

### **a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente 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 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### ***ELSŐ RÉSZ***

### ***ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK***

#### **I. Fejezet**

#### **Általános előírások**

#### **1. Alkalmazási előírások**

**1. §** (1) Jelen - Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló - rendelet (a továbbiakban: RKÉSZ) hatálya a XVII. kerület közigazgatási területére terjed ki, kivételt képeznek a 1. mellékletében a „Szabályozás alá nem vont területek” (a továbbiakban: Terület).

(2) Az RKÉSZ csak az alábbi mellékleteivel együtt érvényes:

a) 1. melléklet Szabályozási Terv (belterületi szelvények M=1:2000, külterületi szelvények M=1:4000, jelmagyarázat)

b) 2. melléklet Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei.

(3) Az RKÉSZ függelékei:

a) 1. függelék Szabályozás alá nem vont területek lehatárolása - átnézeti térkép

b) 2. függelék Elővásárlási jog bejegyzésére javasolt telkek felsorolása

c) 3. függelék Szennyvízcsatorna hiányos területek, útszakaszok

(4) Az 1. §-ban lehatárolt területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet, valamint a Budapest fővárosi rendezési szabályzatáról szóló rendelet és a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglaltakkal együtt kell

alkalmazni.

(5) Az RKÉSZ-ben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani az 1. számú melléklet „Jelmagyarázat”, „Kötelező érvényű szabályozási elemek” alatt felsorolt szabályozási elemeket.

(6) A részletes előírásokban nem szereplő övezetekre az általános övezeti előírások vonatkoznak.

## 2. Értelmező rendelkezések

**2. § 1. Alapintézmény:** a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, a köz- és vagyónbiztonságot szolgáló, jellemzően önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl. óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt háziorvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság, stb.)

**2.<sup>1</sup> Egyéb funkcióval kombinált parkolóház:** más funkcióval egybekötött vagy más rendeltetésnek is helyet adó, elsősorban közcélú parkolást és a más funkció parkolási igényét is kielégítő többszintes parkolóház..

**3. Értékes faállomány, értékes növényzet:** egy adott területen, az adott viszonyok között élő növényzet, amely a társadalom számára jól jellemezhetően értéket képvisel, egy vagy több szempont alapján, melyek lehetnek a helyszínnel összefüggésben, faj, kor, egészségi állapot, törzsátmérő, koronaátmérő, termőhely, védettség, kitettség, ökológiai és természetvédelemben betöltött funkció és szerepkör szerint.

Ez az érték kimutatható és jellemezhető az újbóli előállítási értékkel, eszmei értékkel vagy az ökológiai szerepükből adódó kedvező hatásukkal. Ezáltal jól elkülöníthetővé válik a kevésbé értékes növényzettől.

**4. Fekvő telek:** kertvárosias lakóövezet azon meglévő közbelső építési telke, melynek utcafrontra merőlegesen mért átlagos mélysége kisebb, mint 20 méter.

**5. Földszint:** az építmény közvetlen terepszint feletti szintje. A földszint magasságát a szabályzat rendelkezéseinek értelmezése során, az épület szintszámmal meghatározott magasságának értelmezése során 4,5 méternek kell értelmezni. A telek szabályzatban megengedett földszintes 100%-os beépítettsége esetén ez az érték túlléphető.

**6. Főépület:** Az építési övezetben, övezetben meghatározott elhelyezhető fő rendeltetéseknek megfelelő épület.

**7. Kiszolgáló, kiegészítő funkciójú építmény, rendeltetési egység:** az övezetben elhelyezhető főépület elsődleges rendeltetéséhez kapcsolódó vagy működését elősegítő kiszolgáló, vagy az elsődleges rendeltetést nem zavaró kiegészítő funkciójú építmény, rendeltetési egység.

**8. Ideiglenes jellegű építmény:** minden olyan épület, építmény, amelyre a kiadott építési engedélyre való hivatkozással az önkormányzat kártalanítás nélküli bontási kötelezettséget írhat elő.

**9. Kézműipari rendeltetés:** olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.

**10. Kialakult állapot:** a jelen rendelet hatálybalépésekor fennálló állapot alapján rögzített építési övezeti, övezeti paraméter, amely a kialakult állapot megváltoztatására irányuló építési

---

<sup>1</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata  
Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 1. §.

tevékenység során nem változhat meg.

**11. Közfunkció:** minden olyan igazgatási, ellátási, szolgáltatási, kereskedelmi funkció, melyet a rendeltetésének megfelelően bárki igénybe vehet.

**12. Közmű:** jelen szabályzat alkalmazása szempontjából közműnek kell tekinteni a víz-, gőz-, villany-, gáz-, hőenergia- termelő- és ellátó rendszert, melyet kiegészít a távközlés, az adat- és információátviteli-, távbeszélő-, távíró-, rádió-, televízió-, telex-, tengeralatti kábel üzemeltető rendszer, vagy az energiatermelés rendszere

**13. Közterületi hulladékgyűjtő tartály:** közterületen elhelyezett, hulladékok gyűjtésére szolgáló gyűjtőedény.

**14. Közterületről látható homlokzatszakasz:** az épület közterület felőli homlokzata, az oldalhomlokzatok, továbbá zártosított beépítés esetében legalább a közterülettel párhuzamos 20 méter mély sávon belüli tűzfal.

**15. Közvilágítás:** a közterületek biztonsági célú megvilágítása.

**16. Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal:** a szabályozási terven jelölt meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal, amelyen a jelölt hossz legalább 40%-án épülethomlokzatnak kell állnia.

**17. Nem jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenység:** a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálat és környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett tevékenység.

**18. Pavilon (pavilon jellegű építmény):** jelen szabályzat alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 6,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény. Az alapterület számításánál az 1,5 méternél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható.

**19. Részleges funkcióváltás:** a szintterület 50%-ánál kisebb területet érintő rendeltetés-változás.

**20. Szabályozás alá nem vont terület:** Kerületi Építési Szabályzat készítését követően beépíthető terület.

**21. Szintterületi mutató (szm):** az összes bruttó építhető szintterület és a telekterület hányadosa.

Az összes bruttó építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szm<sub>A</sub>) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók- a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szm<sub>B</sub>) adódik össze (szm=szm<sub>A</sub>+szm<sub>B</sub>).

**22. Teleknyúlvány:** a földrészlet közterületi kapcsolatát biztosító, legalább 3 méter széles nyúlvány (nyél).

**23. Többszintes növényállomány:** a telekre előírt legkisebb zöldfelület területének minden 100 m<sup>2</sup>-ére számítva többszintesnek minősül legalább 1 db közepes vagy nagy lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyeper vagy talajtakaró együttes telepítése esetén.

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

### 3. Telekalakítás, magánutak kialakítása

3. § (1) Övezethatár mentén nem kötelező telket alakítani. Övezethatár mentén történő telekalakítás akkor is megvalósítható, ha az így kialakuló tel(k)ek területe nem éri el az adott övezetben megengedett legkisebb telekterület mértékét. A telekalakítással újonnan vegyes övezetű telek nem jöhet létre.

(2) Közterületi szabályozás végrehajtása miatt szükséges telekalakítás abban az esetben is megvalósítható, ha a szabályozással érintett visszamaradó telek területe alatta marad az adott övezetben előírt megengedett legkisebb telekterület mértékének. Az előírt mértéknél legfeljebb 20%-kal kisebb területű visszamaradó telek építésjogi szempontból az övezeti előírásoknak megfelelőnek tekintendő.

(3) Nyúlványos telek eltérő általános rendelkezés vagy eltérő övezeti előírás hiányában csak:

a) a már meghatározó módon felosztott telektömbön belül,

b) az övezeti előírások figyelembevételével,

c) egymás mellett maximálisan 2 teleknyéllel

és kizárólag akkor alakítható ki, ha a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról gépjárművel nem közelíthető meg. A tömbbelsőben kialakítandó, önálló helyrajzi számú mélygarázs vagy zöldterület létesítésére is alkalmas önálló nyúlványos telek minden esetben kialakítható. Új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem alakítható ki. A teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 40 méter hosszú lehet. Kivételt képeznek a 80 méternél mélyebb telkek, ahol a nyél legfeljebb 50 méter hosszú lehet.

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

(5) Nyúlványos telek:

a) a Gyökér utca - Bakancsos utca - Pesti út - Ferihegyi út által határolt területen kizárólag mélygarázs és emlékhely céljára alakítható ki.

b) Az alábbi területeken nyúlványos telek nem alakítható ki:

ba) Pesti út - Oszlop utca - Anna utca - Szőlőtőke utca - Sisakos sáska utca által határolt terület,

bb) Helikopter út - Újmajori út - Ek területfelhasználási egység határa - Lőrinci út által határolt terület,

bc) Orgoványi utca - Nagyhangács köz - Baross utca - Bélatelepi út - 137683 hrsz.-ú telek által határolt terület,

bd) újonnan beépítésre kerülő területek.

(6) A közmű és közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezése céljából az övezeti előírások értékeitől eltérő önálló telek alakítható ki.

(7) Új magánutat - eltérő övezeti előírás vagy a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában - csak tömbbelső feltárására és közterületek közötti kapcsolat biztosítására lehet kialakítani a vonatkozó jogszabályok keretei között, ha a visszamaradó telekméret az övezeti előírásoknak megfelelnek. A magánút telekterületére a legkisebb kialakítható telekterületre meghatározott övezeti előírások nem vonatkoznak.

(8) Kizárólag közforgalom céljára megnyitott magánút alakítható ki, melyet a közutakra vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani.

(9) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló 30,0 méternél hosszabb zsákutca közforgalom céljára megnyitott magánúton csak akkor létesíthető, ha a végén a teherjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter

lehet.

(10) Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be és közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia

(11) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé vagy kiszolgálhatóvá válnak.

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

## II. Fejezet

### Sajátos jogintézmények

#### 4. Elővásárlási jog

**4. § (1)** Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok keretei között - a hatásköri jegyzékben meghatározott önkormányzati feladatok ellátása, valamint az alábbi célok megvalósítása érdekében:

- a) a kerület működésének biztosítása,
- b) a kerületi értékek megóvása,
- c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok különösen:

- a) a Szabályozási Terven jelölt „szennyvízáttemelő” telkei, valamint a „P+R” és „B+R” parkolók telkei,
- b) kerületi védelemre javasolt épület, építmény és egyéb plasztikai alkotás telkei,
- c) természetvédelmi területek telkei,
- d) az Lke-20, Lke-21 jelű építési övezetek (alapintézmények és sportterületek) nem önkormányzati tulajdonban lévő telkei, a temetők és a templomok telkei,
- e) az Ev, Ek, Zkp, Vf, Köu és Kt övezetbe sorolt területek, valamint a Vt-H és Vi keretövezetbe sorolt területek jelenleg nem önkormányzati tulajdonú földrészletei,
- f) az Má övezetbe sorolt területek Köu és Kt övezetek menti földrészletei,
- g) a 2. függelékben felsorolt ingatlanok.

## III. Fejezet

A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

#### 5. Táj- és természetvédelem általános előírásai

**5. § (1)** A kerületet érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.

a) Országos jelentőségű „Ex lege” védett lápterület

b) Fővárosi jelentőségű természetvédelmi területek:

ba) Merzse-mocsár TT,

bb) Péceli úti magánkert TT

c) Országos Ökológiai Hálózat elemei:

ca) magterület az „Ex lege” védett lápterület,

cb) ökológiai folyosó a Rákos-patak mentén és a Merzse-mocsár területén.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

## **6. Zöldfelületek általános előírásai**

**6. § (1)** A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyeprétegként kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.

(2) A Szabályozási terven „Kötelező-védő zöldsáv” jelölésű területeket minimum 80%-ban kétszintes növényállománnyal kell kialakítani 2 sorban telepített fasorból és összefüggő cserjesávból álló növényállománnyal. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10 méter lehet.

(3) A Szabályozási terven „A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része” jelölésű területek minimum 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.

(4) Inváziós fajok telepítése nem megengedett.

## **7. Közterületi zöldfelületek**

**7. § (1)** Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten alakítandók ki.

(2) A Szabályozási terven „Közterület és/vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó, kialakítandó része” -ként jelölt területen:

a) a terület minimum 70%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, kutyafuttató,

b) a meglévő értékes faállomány megőrzendő.

(3) A Szabályozási terven „Megtartandó - felújítandó védett fasor”-ként jelölt fasorok egyede megőrzendő, az inváziós jellegű fafajok kivételével.

(4) A Szabályozási terven „Telepítendő fasor”-ként jelölt helyeken fasor telepítendő, maximálisan 8-8 méter tőtávolsággal.

(5) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni. Nem alkalmazhatók agresszíven terjedő, gyomosító, inváziós fajok.

(6) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad termőföldterület biztosításával.

(7) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakítása vagy meglévő átalakítása esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani, kivéve, ha a meglévő közműhálózat vagy a

közlekedésbiztonsági okok ezt nem teszik lehetővé.

## IV. fejezet

### Környezetvédelem

#### **8. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

**8. §** (1) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telkek területén belül biztosítható legyen.

(2) Forrás, rétegvíz, egyéb vizek elvezetéséről a hatályos jogszabályok szerint kell gondoskodni. A rétegvizek elvezetésére, forrás foglalására és vizének felhasználására csak a jogszabályi előírások betartásával kerülhet sor.

(3) Szabályozási terven „Mélyfekvésű terület” és „Feltöltött terület” jelölésű területeken épület, terepszint alatti építmény csak geotechnikai jelentés alapján létesíthető.

#### **9. Zaj és rezgés elleni védelem**

**9. §** Szabályozási terven „Kötelező zajárnyékoló fal” jelölésű területeken zajárnyékoló fal létesítendő.

## V. Fejezet

### Építmények elhelyezése

#### **10. Építmények száma, funkciója és kialakítása**

**10. §** (1) Eltérő övezeti előírás hiányában telkenként több főépület is elhelyezhető.

(2) A területek rendeltetésszerű zavartalan használata érdekében - a környezetet zavaró hatású tevékenység céljára területhasználat nem folytatható, ilyen célra szolgáló építmény nem helyezhető el az alábbi területfelhasználási egységek területén:

a) lakóterületeken

b) intézményterület egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási és sport célú építmények elhelyezésére is szolgáló részein.

(3) Új kerthelyiséggel üzemelő vagy új közösségi szórakoztató építmény - az övezeti előírások figyelembevételével - a gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén is csak abban az esetben létesíthető, ha a zaj elleni megfelelő védelem méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható, figyelembe véve a vagyonvédelmi szempontokat is.

(4) Új, kereskedelmi vagy raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény az övezeti előírások figyelembevételével úgy létesíthető, ha a rakodási zaj ellen szükséges megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

(5) Új autós étterem, gyorsétterem az övezeti előírások figyelembevételével, csak gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén helyezhető el.

## 11. A beépítési módok sajátos előírásai

11. § (1) Az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi lehet:

- a) szabadonálló: SZ,
- b) oldalhatáron álló: O,
- c) ikresen csatlakozó: I,
- d) zárt sorú: Z.

(2) Szabadonálló beépítés:

Az oldalkertnek a telekhatártól számított 3,0 méteres sávja a terepszint alatt nem építhető be, kivéve, ha a terepszint alatti gépkocsi tároló kialakítása, parkoló megközelítése másként nem biztosítható. A meglévő és a szomszédos telken lévő növényzet megóvásának figyelembevételével az egyik oldalkert a be- kihajtás biztosítása érdekében a terepszint alatt beépíthető.

(3) Oldalhatáron álló beépítés:

a) Oldalsó telekhatáron vagy 1 m-es csurgótávolságon állóan kialakított épület oldalsó telekhatár felé néző homlokzatának magassága (F/L) nem haladhatja meg az övezetre előírt épületmagasság értékét.

b) Az oldalhatáros beépítési mód esetén az új épületet az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m-re (csurgótávolságra) kell elhelyezni, amennyiben az építési telek 10 m-nél szélesebb.

(4) Ikresen csatlakozó beépítés:

A már túlnyomó részben ikresen csatlakozóan beépített terület telkei esetén a szabadonálló beépítésre vonatkozó előírásokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

a) Az ikresen csatlakozó beépítési módú telekre - tekintettel arra, hogy az építési helyek a közös telekhatáron csatlakoznak - együttesen a szabadonálló beépítési módú építési helyre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni az övezeti előírások eltéréseivel és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával.

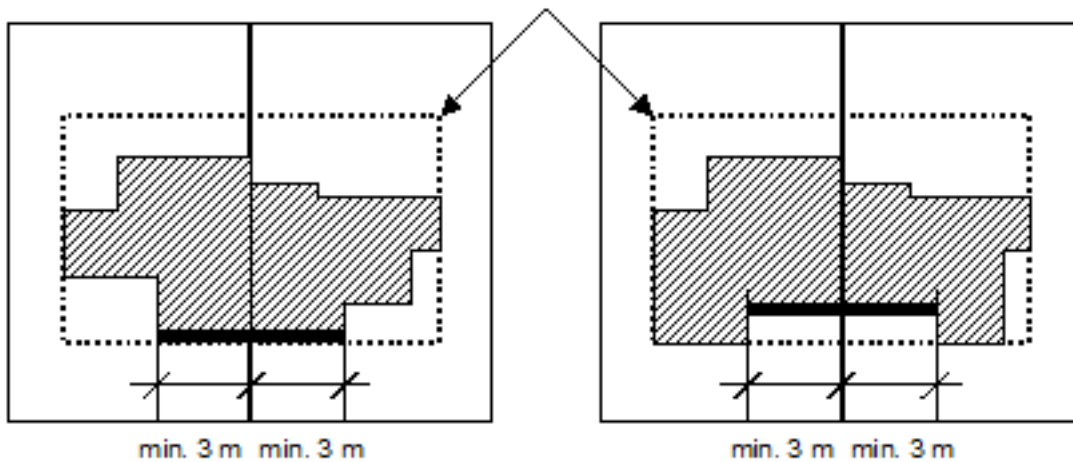
b) A már korábban ikresen csatlakozóan kialakított épületek elhelyezésére szolgáló telkek összevonása esetén az a) pont előírásai szerint kell eljárni.

c) Az ikresen csatlakozóan vagy szabadonállóan kialakított épületekkel beépített (beépíthető) telek megosztásával kialakuló ikresen csatlakozó beépítési módú telkek közös telekhatára kötelező építési vonalként is értelmezendő. Az épületeket tűzfaltakarással kell kialakítani. A közös telekhatáron az épületek hátsókert felőli homlokzati síkjai között legfeljebb 1,5 méteres eltérés lehet.

d) Ikres beépítési módú területen az előkert legkisebb mélységének mindkét érintett telek beépítése esetén azonosnak kell lenni. Az ikres épületek előkerti építési vonala a két épület csatlakozásától mért legalább 3,0-3,0 méteres szakaszon azonos síkban alakítandó ki (lásd: 1. ábra).

e) Az ikresen csatlakozóan kialakított épületet a csatlakozó épülettel együtt - mint egy összefüggő építészeti egységet - kell kialakítani.

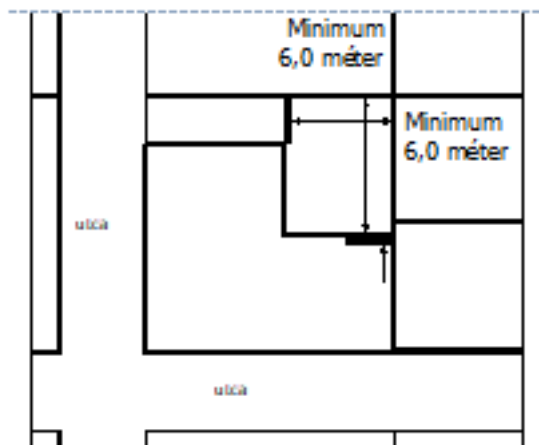
### Az építési hely határa



1. ábra Az épületek kialakítása ikresen csatlakozó beépítési mód esetén

#### (5) Zárt sorú beépítés:

Saroktelken esetén a közterületi határvonallal párhuzamos hátsó építési vonal - eltérő rendelkezés hiányában -, a megengedett új beépítés szélessége a nem közterületi telekhatároktól legalább 6,0 méteres beépítetlen terület biztosításával alakítható ki.



2. ábra Az épület kialakítása saroktelken, zárt sorú beépítési mód esetén

## 12. Az elő-, oldal- és hátsó kert előírásai

12. § (1) Az előkert mérete, eltérő általános rendelkezés, eltérő övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában:

a) 5,0 méter, vagy

b) a túlnyomó részben az a) ponttól eltérően már beépült telektömbben a két oldalszomszédos telken kialakult állapot szerinti méret, ennek hiányában, vagy ha nem állapítható meg egyértelműen, abban az esetben az érintett utcaszakaszon kialakult épület-elhelyezkedés szerinti méret.

(2) Az oldalkert mérete - eltérő általános rendelkezés, eltérő övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában:

a) szabadonálló és ikres beépítés esetén az övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 méter,

b) oldalhatáron álló beépítési móddal vagy zárt sorú beépítési móddal kialakuló épülethézag esetén a telepítési távolságok megtartásával az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság.

(3) A hátsó kert mérete a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában:

a) az épület arra néző homlokzatának átlagos magasságával azonos érték, de legalább 6,0 méter,

b) zárt sorú beépítési módú építési övezetben a nem zárt sorúan kialakított épületek között a legkisebb távolságot a telepítési távolságnak megfelelően kell meghatározni.

### 13. Járművek elhelyezése

**13. §** (1) A Vt-H, a Vi építési övezetekbe és a Zkp-3 övezetbe tartozó telkeken - eltérő övezeti előírás hiányában - a nem lakó funkciójú önálló rendeltetési egységek előírt személygépkocsi elhelyezési igénye a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belül közterületen kialakított vagy kialakítandó parkolók felhasználásával is biztosítható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával.

Az önkormányzat tulajdonában álló intézményekhez tartozó közterületi parkoló biztosításához az önkormányzat külön döntése nem szükséges.

(2) Az Lke-1 építési övezetbe tartozó oktatási, nevelési, egészségügyi, kulturális, szociális és hitéleti rendeltetésű épületnek helyet adó telkeken - eltérő övezeti előírás hiányában - a nem lakó funkciójú önálló rendeltetési egységek előírt személygépkocsi elhelyezési igénye a telekhatártól mért legfeljebb 500 méteren belül közterületen kialakított parkolók felhasználásával is biztosítható az önkormányzat előzetes hozzájárulásával.

Az önkormányzat tulajdonában álló intézményekhez tartozó közterületi parkoló biztosításához az önkormányzat külön döntése nem szükséges.

(3) A 20 db, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, burkolt gazdasági területek belső felületéről összegyűjtött csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz elvezető hálózatba.

(4) Közintézmények, kereskedelmi-szolgáltató egységek, iskolák mellett, jogszabályban meghatározott számú, egységes kivitelű kerékpártólókat kell elhelyezni. Közterületi kerékpártóló járdán csak akkor helyezhető el, ha mellette legalább 1,5 méter szabad szélességű gyalogos felület biztosítható.

(5) Mélygarázs lejtés irányával szemben csak a csapadékvíz elvezetés telken belüli megoldásával létesíthető.

### 14. Egyéb építmények elhelyezése

**14. §** (1) Sportterület időjárás elleni védelmét szolgáló sátor csak évente október 1. és április 30. közti időtartamra, ideiglenesen létesíthető.

(2) Rendeltetésétől eltérően használt lakókocsi lakóterületen, Vt-H és Vi jelű építési övezetben, KÖu jelű övezetben és Kt jelű övezetben nem helyezhető el.

(3) Hulladékgyűjtő építmény, -tartály - a közterületi hulladékgyűjtő tartály kivételével - csak kerítéssel vagy támfallal egybeépítve létesíthető.

(4) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Hon/1 építési övezet területén, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási

funkciók kiszolgálására létesíthető.

## 15. Közlekedési célú közterületek kialakítása

**15. § (1)** Kerítés közműterület lekerítése céljából elhelyezhető, amennyiben a közlekedésbiztonságot nem veszélyezteti.

(2) A gyalogos közlekedésre szolgáló közterületek építése, korszerűsítése során biztosítani kell az akadálymentes közlekedés követelményeit.

(3) A Rákos-patak mentén kialakítandó kerékpárút burkolatának és a műtárgyak kialakításának alkalmasnak kell lennie a patak medrének és partjának karbantartását végző jármű közlekedésére és munkavégzésére.

(4) Közterületi pavilon csak akkor létesíthető (3. ábra), ha

a) az nem akadályozza a terület kerékpáros- és gyalogos közlekedését, azaz:

aa) az utca szélessége legalább 14 méter,

ab) a gyalogos-sáv szélessége ( $L_G$ ) - a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával - legalább 3,0 méter és

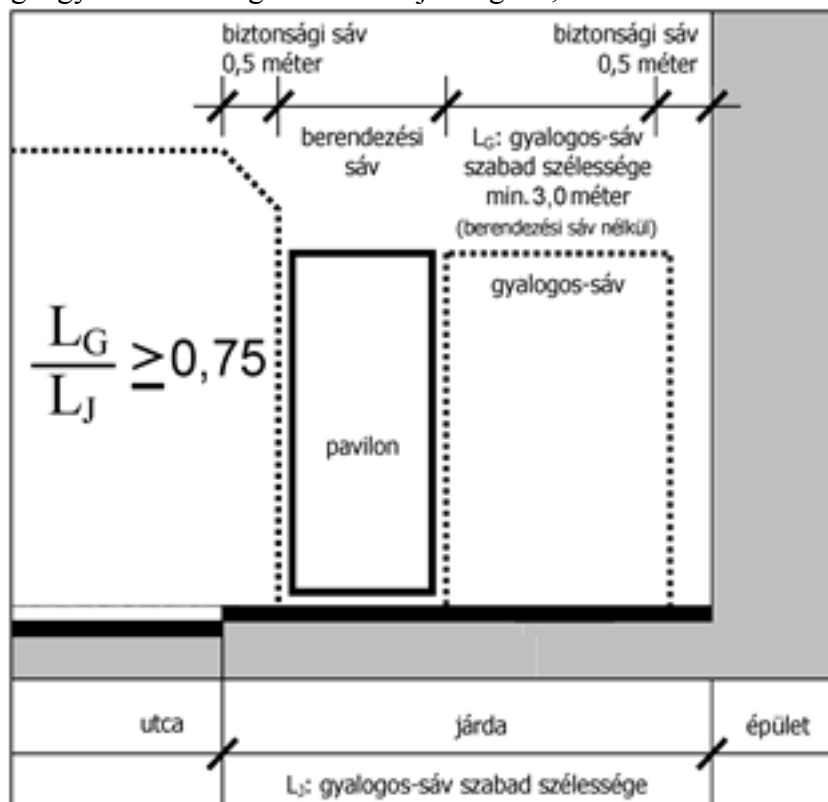
ac) a gyalogos-sáv ( $L_G$ ) és a járda teljes szélességének ( $L_J$ ) aránya nagyobb vagy egyenlő, mint 0,75.

b) a kapubejárat és az egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított,

c) ajtó, árnyékoló nem nyúlhat túl a berendezési sávon,

d) az érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja és

e) a pavilon legnagyobb szélessége nem haladja meg a 3,00 métert.



3. ábra: Pavilon elhelyezése

(5) Telefonfülke közvetlenül az épület homlokzati fala elé - kifejezetten megengedő - övezeti előírás hiányában nem telepíthető, helyét a járda berendezési sávjában kell biztosítani, úgy, hogy a visszamaradó járdafelület legalább 1,5 méter legyen. Külső falsíkra szerelt telefon és a hozzátartozó védőtető csak a homlokzathoz igazodóan létesíthető.

(6) A járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsornak, egyéb szerkezetnek legalább utcaszakaszonként egységes kivitelűnek kell lennie.

(7) Az üzlethelyiségek előtti árusításhoz tartozó közterületi kitelepülés csak a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján helyezhető el. Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani. Nyitott zöldséges-stand főútvonalak mentén nem helyezhető el.

(8) Árusító automata - a parkoló-, jegyárusító és bankjegy-automata (BANKOMAT) kivételével - közterületen nem helyezhető el, kivéve a tömegközlekedési végállomások területeit.

(9) Az időszakos árusítóhelyek egyenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> alapterületűek lehetnek, melyeket csak az esetenként külön meghatározott utcaszakaszokon és tereken, csoportos kialakítás esetén csak egységes terv alapján lehet elhelyezni.

(10) A közforgalmú közlekedési utak tömegközlekedési megállóhelyein utasvárók a járda szabad forgalmának akadályozása nélkül helyezhetők el.

(11) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló 30,0 méternél hosszabb zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a teherjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

## **16. Közművesítés és elektronikus hírközlés általános előírásai**

**16. § (1)** A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) közforgalmú út esetén

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

b) magánút esetén

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,

bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,

bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a Területen a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

## 17. Közművesítés mértékének és módjának előírása

17. § (1) Épület építése vagy használati módjának megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás, kivéve azok a területek, ahol nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna egyedi szennyvízkezelő berendezés is elhelyezhető, amennyiben az övezeti előírás megengedi,

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítandó:

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bb) a villamosenergia-ellátás,

bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

(2) Az (1) bekezdés a) pont aa) pontja szerinti egyedi szennyvíztisztító berendezés csak a közcsatorna kiépítéséig használható. A közcsatorna kiépítését követően arra rá kell kötni.

## 18. Vízellátás

18. § Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező források körül 10 méteres sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

## 19. Szennyvízelvezetés

19. § (1) A kutak, források és a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

(2) Szennyvízelvezetésére csak elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,

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

bc) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna hálózatot és rá kell kötni.

(4) Beépítésre nem szánt területen közműpótlóként zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek szennyvízszállító gépjárművel történő állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

## 20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

**20. § (1)** Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(3) A kerület területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(4) A telken belül keletkező csapadékvizet

a) a telken belül kell elhelyezni, felhasználni (szikkasztás, locsolás, öntözés, „szürkevíz” vagy a felhasználásig történő tárolás),

b) az ingatlanról a közterületre kivezetni, a szomszédos telekre átvezetni nem szabad,

c) a szennyvízcsatornába bevezetni nem szabad.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók -a csapadékvíz elvezető hálózat kezelőjének eltérő előírása hiányában - az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy

a) a kocsik behajtó - gazdasági területek kivételével - 3,5 méternél szélesebb nem lehet,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) Beépítésre nem szánt és beépítésre szánt terület határán, amennyiben a terep a lakóterület felé lejt a beépítésre nem szánt területen a csapadékvíz helyben tartása érdekében övárkot kell létesíteni.

## 21. Villamosenergia ellátás

**21. § (1)** Beépítésre szánt területen, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:

a) villamosenergia hálózati rekonstrukció és közvilágítás hálózati rekonstrukció során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni.

b) közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak terepszint alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen, erdőterület kivételével:

a) egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben - közvilágítási igény esetén - a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

b) közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Zöldsávban felszín alatti villamosenergia ellátó gerincvezeték nem helyezhető el.

## 22. Vezetékes elektronikus hírközlés

**22. § (1)** Beépítésre szánt területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(3) Zöldsávban felszín alatti elektronikus hírközlő gerincvezeték nem helyezhető el.

### **23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

**23. §** Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rögzíti.

## ***MÁSODIK RÉSZ***

### ***BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI***

#### **VI. Fejezet**

#### **Lakóterületek építési övezetei**

### **24. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1) általános előírásai**

**24. §** (1) Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zártosított, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

a) lakó;

b) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;

c) kulturális,

d) szállás jellegű;

e) igazgatási, iroda;

f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és

g) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(4) Telepbejelentés-köteles és egyéb - nem telepengedély-köteles - gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken - az Lke-1/18 építési övezet kivételével - lakórendeltetés is van.

(5) A rendelet hatályba lépését követően épített főépület rendeltetését kiegészítő építményt létesíteni - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - csak a főépülettel azonos épülettömegben lehet.

(6) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) jégverem, zöldségverem,
- e) saját szükségletre szolgáló komposztáló.

(7) A hátsókert méretén belül - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - épület egyáltalán nem létesíthető, a melléképítmények közül pedig kizárólag az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények helyezhetők el.

(8)<sup>2</sup> Lakóterületen - amennyiben az építési övezet előírása nem tiltja az alábbi építmény-elhelyezést - a főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, a hátsó telekhatár mentén elhelyezhető építményre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) funkciója kizárólag a kertműveléshez kapcsolódhat; kivételesen gépkocsi tárolásra is szolgálhat, ha az bizonyíthatóan másképp nem oldható meg;
- b) az építményt a telek hátsókeri és oldalsó telekhatáraitól olyan távolságban kell elhelyezni, hogy a körüljárhatóság legalább 0,6 méter, legfeljebb 1,00 méter széles szabad sávon biztosított legyen;
- c) az övezetre vonatkozó előírások betartása mellett legfeljebb 1 db bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterületű lehet;
- d)<sup>3</sup> telekhatárra eső homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert.

(9) Lakóterületen - amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik - lábbon álló kerti tető telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> -es vízszintes tetővetülettel helyezhető el.

(10) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi rendszerességgel 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) teherjármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a Lke-1/18 és Lke-1/17 jelű építési övezetet,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, parkolóház vagy garázs, telephely),
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
- e) nagykereskedelmi rendeltetés vagy nem a főépület rendeltetését kiegészítő raktározási tevékenység

céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető továbbá meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(11) Az építési övezet területén telkenként elhelyezhető lakások száma - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - annyi, hogy minden lakásra, önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás, önálló rendeltetési egység lehet. 3 vagy 4 lakás, önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén épületenként legfeljebb 2 lakás, önálló rendeltetési egység helyezhető el.

---

<sup>2</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 2. §.

<sup>3</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 3. §.

Egy telken legfeljebb 2 főépület helyezhető el, ha övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) Új épület építése és meglévő épület-bővítése esetén az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több 20 méternél. Kivételt képeznek:

a) a 40 méter és az 50 méter közötti mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 25 méter,

b) az 50 méter és annál nagyobb mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 30 méter,

c) közintézmények.

(13) Az épületen belül, lakásonként legalább 2 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyet kell létesíteni szerszám-, szánkó, kerékpár stb. számára, amely önálló helyiségként vagy a garázzsal közös légtérben is kialakítható. Utóbbi esetben a tárolóhely a gépjárműtároló kialakítására előírt méreteken felül biztosítandó.

(14) Telkenként legfeljebb 2 db, 2,2 méter épületmagasságú hulladéktartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladéktartály tároló alapterülete legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/lakás lehet. Kerékpártároló a hulladéktartály tárolóval együtt is kialakítható, erre a célra legfeljebb 2 m<sup>2</sup>/lakás alapterület biztosítható.

(15) Az építési övezetek kialakult beépítésű területein

a) meglévő épület csak az előírt építési helyen belül bővíthető. Az építési helyen kívül eső épületrész(ek)en csak átalakítás végezhető.

b) bővítéssel vagy megosztással keletkező új lakást megközelíteni, csak belső lépcsőházból vagy zárt légterű külső lépcsőházból lehet.

(16) Az építési övezetben telkenként 1 lakás építése esetén a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani, minden további új lakás építése, kialakítása esetén az előírt gépjármű férőhelyet épületen belül vagy az épülettel egybeépített, fedett tárolóban kell biztosítani. Amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi önálló épületben is elhelyezhető.

(17) Új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(18) Az építési övezetek területén a főépületnek (több főépület esetén legalább egy főépületnek, ütemezett beépítés esetén az elsőként megépülőnek) legalább 40%-ban az előkert építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az ingatlan utcai és oldalsó telekhatárai nem merőlegesek egymásra, úgy az épület egyik sarkát az előkert által meghatározott építési határvonalra kell állítani.

(19) Amennyiben a szomszédos telkek kialakult beépítése nagymértékben korlátozza a fohíjtelek beépítését, a 12. § (1) bekezdés előírását figyelmen kívül lehet hagyni. Nagymértékű korlátozásnak az tekinthető, ha az építési előírások betartásával nem helyezhető el egy legalább 6 méter széles épület.

(20) A főépület rendeltetését kiegészítő épület önállóan csak az övezeti előírásokban meghatározott helyen és módon helyezhető el. Erre vonatkozó eltérő övezeti előírás hiányában ilyen célra épület, épületrész, rendeltetési egység, helyiség csak a főépületben vagy azzal összeépítve, vele egy tömegben alakítható ki.

(21) A kialakítható legnagyobb telekterület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a kialakítható legkisebb telek területének 2,5-szerese lehet.

(22) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások betartásával:

a) 10 méternél nem szélesebb telkek esetén az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása nem kötelező.

b) 10 méter és 14 méter közötti szélességű telken az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

c) 14 méternél szélesebb telken az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

(23) A hátsókert mérete - fekvő telek kivételével - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában:

a) 35 méternél kisebb telekmélység esetén: 6 méter,

b) 35-50 méter közötti telekmélység esetén: 10 méter,

c) 50 méternél nagyobb telekmélység esetén: 15 méter,

d) Lke-1/21 építési övezetben a hátsókert mérete 6 méter vagy a meglévő állapottal egyező, de akadálymentesítés esetén a hátsókert mérete az akadálymentesítéshez szükséges mértékben csökkenthető.

(24) Fekvőtelek esetében - övezet, vagy szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - az előkert mélysége az érintett utcaszakaszon kialakult mérték, ennek hiányában, vagy ha egyértelműen nem állapítható meg: 3 méter. A hátsókert mélysége legalább a hátsó kertre néző homlokzat tényleges magasságának a fele, de legalább 3 méter, a vonatkozó telepítési távolság betartásával.

(25) Magánút - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában - már telkekre felosztott és jellemzően beépült tömbök belsejében újonnan kialakítandó építési telkek megközelítése céljából nem létesíthető.

(26) Az építési övezetek területén kerítést az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) utcai kerítést legfeljebb 1,80 méter magassággal,

b) az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 méter szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 méter szélességű személykapu létesíthető a közterületi faültetés lehetőségének biztosításával.

c)<sup>4</sup> hátsó és oldalsó telekhatáron átszellőzést biztosító kerítés létesíthető, kivéve, ha a szomszédos ingatlanon nem kizárólagosan lakófunkció van. Az átszellőzést biztosító kerítés legfeljebb 1,80 méter magasságú lehet.

(27) Az építési övezetek területén mobil árusítóhely nem helyezhető el.

## **25. Kertvárosias, intenzív lakóterületek építési övezeteinek részletes előírásai**

**25. § (1) Lke-1/1** jelű építési övezet előírása:

A telken legfeljebb 1 db főépület helyezhető el. Az épületben legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység létesíthető a 300 m<sup>2</sup> telekterület/önálló rendeltetési egység figyelembevételével.

(2) **Lke-1/3** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet Helikopter utca - Lőrinci út - Magvető utca - Zsuzsanna sor által határolt területén telkenként legfeljebb 1 főépület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység építhető az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 3 db önálló rendeltetési egység.

b) Az építési övezet Lyka Károly utca - X. utca - Ferihegyi út - VIII. utca által határolt területén főépületként csak lakóépület és irodaépület helyezhető el, melyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként vendéglátási, kiskereskedelmi,

---

<sup>4</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 4. §.

irodai, szolgáltatási, igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú, egészségügyi, szociális, hitéleti, valamint a 24. § (4) bekezdésben foglalt gazdasági tevékenységi célú funkciók is elhelyezhetők.

c) Az építési övezet Liget sor - Liszt Ferenc utca - XXVI. utca - Ároktő utca - által határolt területén telkenként legfeljebb 1 főépület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység alakítható ki az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 2 db önálló rendeltetési egység lehet.

d) Az építési övezet Pesti út-Zrínyi utca - Oszlop utca által határolt területén csak egy főépület helyezhető el, amelyben minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb önálló rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység létesíthető.

e) A főépület rendeltetését kiszolgáló önálló épületként járműtároló vagy műterem építhető.

(3) **Lke-1/4** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben, a meglévő - nem lakófunkciójú - épület átépítése, bővítése, felújítása esetén; valamint új - nem csak lakófunkciót tartalmazó - épület építése esetén az előírt parkolók min. felét (de legalább 1 darabot) a 137373/4 hrsz.-ú közterülettel határos előkertben, a meglévő burkolathoz csatlakoztatott módon, azzal egységes kialakítással kell kiépíteni.

(4) **Lke-1/5** jelű építési övezet előírásai:

a) Az elhelyezhető főépület lakó-, iroda-, közintézmény és sport rendeltetést tartalmazhat.

b) Telkenként legfeljebb 1 db főépület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető a 300 m<sup>2</sup> telekterület/önálló rendeltetési egység betartásával.

c) Az építési övezetben a főépület rendeltetését kiszolgáló önálló épületként: járműtároló, a megengedett rendeltetéssel kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely vagy műterem helyezhető el.

d) A kialakítható telekterületnek nincs felső korlátja.

(5) **Lke-1/6** jelű építési övezet előírásai:

a) A környezetileg fokozottan érzékeny területen fekvő építési övezet teljes közművesítéssel kialakított telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el a 300 m<sup>2</sup> telekterület/önálló rendeltetési egység figyelembevételével.

A területen terepszint alatti építmény, pince nem létesíthető.

b) Sportépítmény, kiskereskedelmi épület, valamint sorgarázs nem helyezhető el. A 24. § (3) bekezdésben foglalt gazdasági tevékenységi célú funkciók még kiegészítő funkcióként sem helyezhetők el.

c) Mobil árusítóhelyek működtetése nem megengedett.

d) A talajvízviszonyok és a beépíthetőség feltételeinek tisztázása érdekében építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.

e) A Fűzkút-forrás védőterülete a kút körüli, a Szabályozási Terven jelölt 35 m sugarú terület. A védőterületen belül épület nem helyezhető el. A forrás körüli 10 m sugarú területen belül a gyepes felületet meg kell tartani, ott intenzív kerthasználat (díszkert, veteményes stb.) nem folytatható. A forrás vizét elvezető nyílt árok gyepes rézsűfelületekkel, vagy szárazon rakott terméskő burkolattal alakítható ki.

f) Az e) pont szerinti nyílt árok mindkét oldalán legalább 3 méter széles gyepes sáv alakítandó ki az árok karbantartása céljára, melynek megközelítésére szolgálmi jogot kell bejegyezni.

(6) **Lke-1/7** jelű építési övezet előírásai:

a) A környezetileg fokozottan érzékeny területen fekvő építési övezet teljes közművesítéssel kialakított telkein legfeljebb 2 lakásos épület helyezhető el a 300 m<sup>2</sup> telekterület/önálló rendeltetési egység figyelembevételével.

A területen terepszint alatti építmény, pince nem létesíthető.

b) Sportépítmény, kiskereskedelmi épület, valamint sorgarázs nem helyezhető el. A 24. § (4)

bekezdésben foglalt gazdasági tevékenységi célú funkciók még kiegészítő funkcióként sem helyezhetők el.

(7) **Lke-1/9** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén a főépületként kizárólag lakóépület helyezhető el.

b) A lakóépületben kiegészítő funkcióként elhelyezhető iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás is, a beépített bruttó szintterület legfeljebb 50%-ában. A kiegészítő funkciók bruttó szintterülete (iroda kivételével) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.

c) Az építési övezetek területén legfeljebb egy főépület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység építhető, de telkenként legfeljebb 3 db önálló rendeltetési egység.

d) A lakóépület mellett legfeljebb 1 db, önálló, a főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő épület helyezhető el, melynek funkciója: járműtároló, háztartással vagy a megengedett rendeltetéssel kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely vagy műterem lehet.

e) A közcsatorna kiépítéséig egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető.

A közcsatorna kiépítését követően arra rá kell kötni.

(8) **Lke-1/10** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén telkenként 1 db főépület helyezhető el, amelyben annyi önálló rendeltetési egység létesíthető, hogy 300 m<sup>2</sup> telekterületre 1 önálló rendeltetési egység jusson, de legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység lehet.

b) Az építési övezet Kvasz András utca-Rákosmezei Repülők útja-Újmajori út-Ősrepülő utca által határolt területén, valamint a Helikopter úttal határos részén:

ba) Az építési övezet területén telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység építhető az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 6 db önálló rendeltetési egység.

bb) Az építési övezet telkeinek gépjárművel történő megközelíthetőségét a Helikopter útról nem lehet biztosítani.

c) Az építési övezet Helikopter út-Svachulai Sándor utca-Zsuzsanna sor-véderdő övezet-Újmajori út által határolt területén, kivéve a b) pontban lehatárolt területet, telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység építhető az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 4 db önálló rendeltetési egység.

(9) **Lke-1/11** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet Széchenyi utca - Ferihegyi út - Bánya part - Táncsics Mihály utca által határolt területén telkenként legfeljebb 1 főépület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység alakítható ki az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 2 db önálló rendeltetési egység lehet.

(10) **Lke-1/12** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezet területén telkenként egy főépület helyezhető el, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető a 300 m<sup>2</sup> telekterület/önálló rendeltetési egység figyelembevételével.

(11) **Lke-1/14** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet Korsó utca mentén fekvő területén telkenként legfeljebb 1 főépület és legfeljebb 4 lakás, önálló rendeltetési egység helyezhető el a minimum 300 m<sup>2</sup> telek/rendeltetési egység előírás betartásával. Az előkert mérete 3 méter.

(12) **Lke-1/15** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet Zrínyi utca - Pipishegy utca - Strázsahegyi utca - Irsa köz - Hegyalatti utca - Strázsahegy utca - Kucorgó utca által határolt területén 1 db főépület helyezhető el. A

főépületben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

*b)* Az építési övezet Ősrepülő utca - Zsuzsanna köz - Magvető utca - Aranykoszorú köz által határolt területén:

*ba)* Telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el. Minden 300 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db önálló rendeltetési egység építhető az övezeti jellemzők keretei között, de telkenként legfeljebb 4 db önálló rendeltetési egység.

*bb)* Az elhelyezhető főépületen kívül telkenként legfeljebb 1 db önálló kiszolgáló, kiegészítő épület helyezhető el, melynek funkciója: járműtároló, háztartással, vagy a megengedett rendeltetéssel kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely vagy műterem lehet.

(13) **Lke-1/16** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet telkein a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

(14) **Lke-1/17** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezet Kvasz András utca - Helikopter utca menti területén:

*aa)* Az elhelyezhető főépület kiskereskedelmi, nem üzemi jellegű szolgáltató, iroda, sport, egészségügyi, kulturális és lakó rendeltetést tartalmazhat.

*ab)* A kiskereskedelmi rendeltetés bruttó szinterületére vonatkozó korlátozást nem kell alkalmazni.

*ac)* Az építési övezetbe tartozó telkeken telkenként 1 db főépület helyezhető el, amelyben annyi önálló rendeltetési egység létesíthető, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység.

*ad)* A telkek gépjárművel történő megközelíthetőségét a Helikopter útról nem lehet biztosítani.

*ae)* A parkoló és rakodó területek kizárólag az épület közterületek felőli oldalán alakíthatóak ki.

(15) **Lke-1/18** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az épület 2000 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szinterületű kiskereskedelmi rendeltetést is tartalmazhat.

*b)* Az építési övezet területén telkenként 1 db főépület helyezhető el, amelyben annyi önálló rendeltetési egység létesíthető, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység.

*c)* Az építési övezetben elhelyezhető főépületen kívül telkenként legfeljebb 1 db önálló főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő épület helyezhető el, melynek funkciója: járműtároló, háztartással, vagy a megengedett rendeltetéssel kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely vagy műterem lehet.

*d)* Az előkertekben kizárólag a közmű becsatlakozás építménye és kerítéssel egybeépített vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

*e)* A Lőrinci úttal határos ingatlanok gépjárművel való megközelítése kizárólag a Lőrinci útról történhet.

(16) Az **Lke-1/19** jelű építési övezet előírása:

A 139946/105 hrsz.-ú ingatlanon a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

(17) **Lke-1/20** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezetben főépületként sportépítmények és a sportoláshoz, testedzéshez kapcsolódóan a szabadidő eltöltését szolgáló építmények és az azokat kiegészítő, kiszolgáló vendéglátási, szolgáltatói, oktatási-nevelési és szállás-jellegű építmények, valamint az üzemeltető és fenntartó személyzet számára szolgáló - telkenként legfeljebb 2 db - szolgálati lakás helyezhető el.

(18) **Lke-1/21** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben elhelyezhető főépület hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetést, valamint a főépület rendeltetését kiegészítő szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat, továbbá az üzemeltető és fenntartó személyzet számára szolgáló - telkenként legfeljebb 2 db - szolgálati lakás helyezhető el. A 24. § (9) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.

(19) **Lke-1/22** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag templom és a hozzá tartozó temetkezési emlékhely (urnafal) elhelyezése megengedett. Sajátos építményfajták önálló antennatartó szerkezeten nem helyezhetők el.

b) Az övezetben temetkezési emlékhely önállóan nem helyezhető el.

c) Az építési övezetben meghatározott oldalkert legkisebb mérete: a Tiszaörs utca mentén: 10 méter, a Rózsaszál utca mentén: 6,0 méter, a hátsókert legkisebb mérete: 10 méter.

d) A rendezett terepszinttől támfal maximális magassága 2,5 méter lehet.

e) Az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságtól való eltérés kizárólag a templomtorony építése esetén megengedett, amelynél a torony legmagasabb pontja 38,0 méter lehet.

(20) **Lke-1/23** jelű építési övezet előírásai:

a) Kizárólag lakófunkció és azt kiszolgáló építmény, valamint közmű építmények helyezhetők el.

b) Telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el. A főépületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység.

(21) **Lke-1/24** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet Pesti út-Szigetcsép utca-Ököl utca által határolt területen az elhelyezhető rendeltetési egységek száma annyi, hogy minden rendeltetési egységre eső telekterület legalább 150 m<sup>2</sup> legyen.

(22) **Lke-1/25** jelű építési övezet előírásai:

a) Az előkert legkisebb mérete: 7 méter, az oldalkert legkisebb mérete: 7 méter, a hátsókert legkisebb mérete: 10 méter.

b) Kizárólag kiskereskedelmi létesítmény helyezhető el.

c) Az építési övezetben melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

d) A melléképítmények közül a hulladéktartály-tároló kizárólag a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben létesíthető.

e) A Szabályozási Terven jelölt „A telek zöldfelületként kialakítandó része” területen épületet, építményt nem lehet elhelyezni.

f) A szomszédos építési övezetek felőli oldalon csak fedett zárt rakodó létesíthető.

g) Az építési övezetben, annak telekhatárain kerítés nem létesíthető.

(23) **Lke-1/27** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezet telkein a főépület lakó, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda- és 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazhat.

(24) **Lke-1/28** jelű építési övezet előírásai:

a) A Bátor utca menti telkeken és az építési övezet 60 méter mélységet el nem érő telkein legfeljebb 1 db főrendeltetésű épület helyezhető el, az épületben annyi önálló rendeltetési egység

helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

*b)* Az építési övezet 60 méter mélységet elérő vagy meghaladó telkein - Bátor utca menti telkek kivételével - legfeljebb 2 db főrendeltetésű épület helyezhető el, az épületekben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de a telken legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(25) **Lke-1/29** jelű építési övezet előírásai:

*a)* A telken legfeljebb 1 db főépület helyezhető el. Az épületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 3 rendeltetési egység létesíthető.

*b)* A Lantos utca mentén a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén épület, építmény - a közmű-becsatlakozási műtárgy és a kerítéssel egybeépített kukatároló kivételével - nem helyezhető el. A hátsókert mérete 6 méter.

(26) **Lke-1/30** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezet Tanár utca-Csabagyöngye utca-Bojt utca-Keszeg utca által határolt területén:

*aa)* A teljes közművesítéssel ellátott telkeken kizárólag 1 db fő rendeltetésű épület helyezhető el, amelyben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

*ab)* A területen terepszint alatti építmény, pince nem létesíthető.

*ac)* A talajvízviszonyok és a beépíthetőség feltételeinek tisztázása érdekében építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(27) **Lke-1/31** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Telkenként legfeljebb 1 db fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el. Az épületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető.

*b)* Az építési övezetben az oldalkert mérete új épület építése esetén az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke, meglévő épület átépítése, bővítése esetén 4,0 méter.

(28) **Lke-1/32** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezet Rákoscsaba utca - Fűzkút utca - Kelecsény köz - Czeglédi Mihály utca-Péceli út-Göcsej utca - Szánthó Géza utca-Zrínyi utca által határolt területén

*aa)*<sup>5</sup> A főépületek lakó, szállás-jellegű, oktatási-, nevelési-, iroda-, egyházi-, szociális- és 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazhatnak.

*ab)*<sup>6</sup> A főépületek rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épületként elhelyezhető: háztartással kapcsolatos tárolóépület a gépjárműtároló kivételével, barkácműhely, műterem.

*b)* Az építési övezet Patak utca meghosszabbításában nyíló tömbbelsőben

*ba)*<sup>7</sup> A főépületek kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhatnak.

*bb)* Terepszint alatti beépítés nem megengedett.

(29) **Lke-1/33** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezetben a 60 méter mélységet el nem érő telken legfeljebb 1 főépület helyezhető

---

<sup>5</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 5. §.

<sup>6</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 5. §.

<sup>7</sup> Módosította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 5. §.

el, a legalább 60 méter mély telken 2 főépület is elhelyezhető oly módon, hogy a telek hátsó részén elhelyezett 2. főépületben legfeljebb 1 lakás létesíthető. Az épületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 3 rendeltetési egység létesíthető.

(30) **Lke-1/34** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezet Ferihegyi út-Szilárd utca-Jókai utca-Szabadság utca által határolt területén a telkeken legfeljebb két darab épület, összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el a 300 m<sup>2</sup> telekterület/ önálló rendeltetési egység figyelembevételével.

(31) **Lke-1/35** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén 1 db főépület helyezhető el.

b) Az építési övezet telkein a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

c) A hátsókert mérete:

ca) a Strázsahegy utca Hegyalatti út - Gyolcsrét utca - Vecsey Ferenc utca által határolt területen: 7,5 méter,

cb) a ca) alponton kívüli területen: 12 méter.

(32) **Lke-1/36** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén 1 db főrendeltetésű épület helyezhető el. Az építési övezet telkein a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

b) Az épület homlokvonalának legalább 2/3-át az előkert építési határvonalon kell kialakítani.

(33) **Lke-1/37** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet Pesti út - Hegyalatti út - Berky Lili utca - Vecsey Ferenc utca által határolt részén:

aa) Az építési övezet területén 1 db főrendeltetésű épület helyezhető el, ami legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

ab) A főépület lakó, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda, sport, valamint 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazhat.

ac) Az előkert mérete: a Pesti út felől 0 méter, itt a közterületi telekhatár egyben építési vonal is; a Vecsey Ferenc utca és a Hegyalatti utca felől: 5 méter, a Berky Lili utca felől: 15 méter, egyéb közterületek felől: 4 méter.

b) Az építési övezet Baross utca menti részén:

ba) Az építési helyen belül az épület az utcában kialakult állapot szerint oldalhatáron, vagy szabadonállóan is elhelyezhető, amennyiben az épület a tűzfalak és homlokzati nyílások tekintetében a vonatkozó szabályok betartásával kerül kialakításra.

bb) Az övezet telkein a meglévő lakásszám és rendeltetési egységek száma nem növelhető. Az övezetbe tartozó épületek földszintjén lakó funkció nem helyezhető el.

bc) A telkek be nem épített részének legalább 2/3-át növényzettel fedett területként kell kialakítani és fenntartani.

bd) A hátsókert mérete 6,0 méter.

(34) **Lke-1/38** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben 1 főépület helyezhető el. Az építési övezet telkein a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

(35) **Lke-1/39** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület a lakórendeltetésen kívül legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi

rendeltesít tartalmazhat az épület földszinti, utcafronti részén.

*b)* Egy telken belül egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(36) **Lke-1/40** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezet területén telkenként legfeljebb 1 db főépület helyezhető el. Az épületben legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető.

*b)* Az építési övezet Gömbvirág utca menti részének a Tanár utca és Zrínyi utca közötti környezetileg érzékeny szakaszán:

*ba)* A területen terepszint alatti építmény, pince nem létesíthető.

*bb)* A talajvízviszonyok és a beépítés feltételeinek tisztázása érdekében építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.

*bc)* Az építési övezet telkein a telkek zöldfelületének minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy, vagy közepes lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(37) **Lke-1/41** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezetbe tartozó telkeken legfeljebb annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 500 m<sup>2</sup> telekterület jusson.

*b)* Az építési övezet területén a kiskereskedelmi rendeltetés bruttó szintterülete legfeljebb a bruttó beépíthető terület 50%-a lehet, de maximum 1000 m<sup>2</sup>.

*c)* A főépület rendeltetésének kiegészítése céljából épületen kívül telkenként 1 db kiszolgáló, kiegészítő épület helyezhető el.

*d)* Az Inda utca és a Forrásmajori utca felől az új beépítésekhez gépkocsi behajtó nem létesíthető, a telkek megközelítését az újonnan kiszabályozott utak felől kell biztosítani.

(38) **Lke-1/42** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezetbe tartozó ingatlanokon legfeljebb annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 400 m<sup>2</sup> telekterület jusson.

*b)* A főépület rendeltetésének kiegészítése céljából épületen kívül telkenként 1 db kiszolgáló épület helyezhető el.

(39) **Lke-1/43** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet területén telkenként legfeljebb 1 db főépület helyezhető el, az épületben legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető.

(40) **Lke-1/köz-01** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben kizárólag közműlétesítmények helyezhetők el.

(41) **Lke-1/T** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezet a Ferihegyi út - Napkelet köz által határolt lezárt izraelita temető területe, melyben kizárólag a kegyeleti funkcióhoz és az annak megfelelő területhasználathoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(42) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. számú táblázat tartalmazza.

## **26. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Ln-3) általános előírásai**

**26. §** (1) Az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterület a jelentős közterületi zöldfelülettel nem rendelkező lakótelepek, lakóparkok szabadonálló beépítési módú többlakásos lakóépületeinek, valamint az itt lakók alapellátását biztosító kereskedelmi és szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben építési helynek a meglévő épület helye tekintendő.

(3) Az építési övezet telkein a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma

rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

(4) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek övezeteinek telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 2. számú táblázat tartalmazza.

## **27. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek építési övezeteinek részletes előírásai**

**27. § (1) Ln-3/1** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet telkein főépületként kizárólag többlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) **Ln-3/2** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet telkein főépületként kizárólag többlakásos lakóépületek helyezhetők el.

b) A nem közlekedési célú kertrészekben csak játszókert, pihenőkert, sportkert alakítható ki úgy, hogy a területen legalább 400 m<sup>2</sup>-enként egy darab nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.

(3) **Ln-3/3** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben a főépület kizárólag a lakók alapellátását biztosító kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(4) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit a 2. számú táblázat tartalmazza.

## **28. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek (Ln-T) általános előírásai**

**28. § (1)** A lakóépületek földszintjén a lakófunkciót kiszolgáló helyiségeken kívül a lakók alapellátását biztosító - a lakófunkciót nem zavaró - kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók is elhelyezhetők, de ezen rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az épület lakásszámának 5%-át, bruttó alapterületük pedig az épület bruttó földszinti alapterületének 20%-át, rendeltetési egységenként pedig legfeljebb 30 m<sup>2</sup> lehet.

(2) Az építési övezetben építési helynek a meglévő épület helye tekintendő.

(3) Új lakóépület nem helyezhető el, a meglévő lakóépületek épületmagassága nem növelhető, kivéve a legfeljebb 5 szintes épületek esetén történő magastető-ráépítés esetét, amikor az épületmagasság legfeljebb 0,5 méterrel megnövelhető, abban az esetben is, ha az építési övezeti előírások az épületmagasság vonatkozásában a „kialakult állapotot („K” jelölést) tartalmaznak.

(4) Az építési övezet beépített telkein a kialakult állapot szerint meglévő rendeltetési egységek száma rendeltetésváltozás, átalakítás, bővítés, új építés esetén nem növelhető.

(5) A Szabályozási terven „Közterület és/vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó, kialakítandó része” -ként jelölt területen:

a) Csak: játszókert, pihenőkert, sportkert, kutyafuttató vagy köztér alakítható ki,

b) a területek 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

c) a meglévő értékes faállomány megőrzendő.

(6) A Szabályozási terven az építési övezetnek a „Közterület és/vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó, kialakítandó része” -ként jelölt területen kívüli beépítetlen részei közutak és parkolók céljára igénybe vehetők, melyek részére szükség esetén önálló közterületi telkek alakíthatók a minimális telekméret biztosítása nélkül.

## **29. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek építési övezeteinek részletes előírásai**

**29. § (1) Ln-T/1** jelű építési övezet előírásai:

a) Főépületként a telepszerű lakóterületek közösségi funkciójú (kereskedelmi funkció kivételével) épülete helyezhető el.

b) A minimálisan beépíthető alapterület 200 m<sup>2</sup>.

c) Az építési övezet területén pavilon nem helyezhető el.

d) Az építési övezet területén egy épületegyüttes helyezhető el.

e) Az építési övezet területén az a) pont szerinti épületben 1 db szolgálati lakás is elhelyezhető.

(2) **Ln-T/2** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet a telepszerű lakóterületek többlakásos lakóépületekkel beépült kialakult területe.

b) Az építési övezet Kaszáló utca és Pesti út közötti részén az építési övezetben található közműlétesítmények a műszakilag indokolt átépítésükig jelen állapotukban megmaradhatnak. Az átépítés során a létesítményeket lehetőleg terepszint alatt vagy - ha az előbbi műszakilag nem megoldható - a jelenlegi kubatúrán belül földszintes, extenzív zöldtetővel fedett épületben kell elhelyezni.

(3) **Ln-T/3** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet a telepszerű lakóterületek többlakásos lakóépületekkel beépült kialakult területe.

(4) **Ln-T/4** jelű építési övezet előírása:

Főépületként alapintézmények épületei helyezhetők el.

(5) **Ln-T/5** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben a főépület kizárólag a lakók alapellátását biztosító kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(6) A nagyvárosias, telepszerű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit a 3. számú táblázat tartalmazza.

## VII. Fejezet

### Vegyes területek építési övezetei

#### **30. Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H) általános előírásai**

**30. § (1)** Vt-H építési övezetek területén - eltérő építési övezeti előírás hiányában - magántelken, telekhatár mentén kerítés nem létesíthető. A magánterület csak egyéb kertépítészeti eszközökkel határolható le.

(2) A vegyes területek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - az alábbi melléképítmények helyezhetők el.

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### **31. Kiemelt jelentőségű helyi központ építési övezeteinek részletes előírásai**

**31. § (1)** A **Vt-H/1** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet a Pesti út déli oldalának többlakásos lakóépületekkel beépült kialakult területe.

b) A lakóépületek földszintjén a lakófunkciót kiszolgáló helyiségeken kívül a lakók alapellátását biztosító - a lakófunkciót nem zavaró - kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók is elhelyezhetők, de ezen rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az épület lakásszámának 5%-át, bruttó alapterületük pedig az épület bruttó földszinti alapterületének 20%-át, rendeltetési egységenként pedig legfeljebb 30 m<sup>2</sup> lehet.

c) Az építési övezetben építési helynek a meglévő épület helye tekintendő.

d) Új lakóépület nem helyezhető el, a meglévő lakóépületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők. Károsodás esetén a lakóépületek eredeti állapota helyreállítható.

e) A Szabályozási terven „Közterület és/vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó, kialakítandó része” -ként jelölt területen:

ea) Csak: játszókert, pihenőkert, sportkert, vagy köztér alakítható ki,

eb) az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű összefüggő területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó, az adottságok figyelembevételével a borítottságot növelni kell,

ec) az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű összefüggő területek minimum 70%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

ed) a meglévő értékes faállomány megőrzendő.

f) A Szabályozási terven az építési övezetnek a kialakult beépítésen és az (1) bekezdés szerint lehatárolt területeken kívüli részei közutak és parkolók céljára igénybe vehetők, melyek részére szükség esetén önálló közterületi telkek alakíthatók.

g) Kerítés csak játszótér, sportkert lekerítésére létesíthető.

(2) A **Vt-H/2** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, irodai, igazgatási, nevelési, oktatási és egészségügyi rendeltetést tartalmazhat.

b) Új épület földszintjének utcafronti vagy közhasználatra átadható terület felé néző részén kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

c) Lakóépület és önálló parkolóház nem helyezhető el.

d) Az elhelyezhető épület kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 4000 m<sup>2</sup>-t.

e) A szolgáltató, vendéglátó és kiskereskedelmi létesítmények kiszolgálása, rakodása csak fedett, zárt helyen történhet a hatályos zajkibocsátási határértékeket kielégítő módon.

f) Az építési övezetben új épület elhelyezése esetén a parkolási igény 60%-át épületen belül, vagy terepszint alatt kell biztosítani, kivéve, ha ennek geometriai feltételei nincsenek meg, vagy az kulturális (régészeti) örökséget veszélyeztetne.

g) Kerítés magántelken, telekhatár mentén létesíthető.

(3) A **Vt-H/3** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

b) Az a) bekezdés szerinti épületek lapostetős kialakítású tetőfelületeit legalább 50%-ban extenzív zöldtetőként kell kialakítani

c) Az előkert mérete 0 méter, az oldalkert mérete 1 méter, a hátsókert mérete 1 méter.

d) Új épület földszintjének utcafronti vagy közhasználatra átadott terület felé néző részén kereskedelmi és vendéglátó létesítmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

e) Új szolgáltató, vendéglátó és kiskereskedelmi létesítmények kiszolgálása, rakodása csak a lakosságot nem zavaró, a hatályos zajkibocsátási határértékeket kielégítő módon történhet.

f) Kerítés nem létesíthető.

(4) A **Vt-H/4** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület - a meglévő lakó rendeltetésen kívül - egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

b) Új lakóépület nem helyezhető el, a meglévő lakóépületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők.

c) Az építési övezetben új épület földszintjének utcafronti vagy közhasználatra átadható terület felé néző részén legalább kereskedelmi és vendéglátó létesítmény vagy intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni,

d) Az építési övezetben a szolgáltató, vendéglátó és kiskereskedelmi létesítmények kiszolgálása, rakodása csak fedett, zárt helyen történhet a hatályos zajkibocsátási határértékeket kielégítő módon.

(5) A **Vt-H/5** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezetben elhelyezett épület földszintjét piac vagy vásárcsarnok céljára kell fenntartani, az emeleti szinteken lakófunkció elhelyezése megengedett.

(6) A 128480/5 hrsz.-ú ingatlanon kialakításra kerülő lakófunkciótól eltérő funkciójú önálló rendeltetési egységek előírt gépjármű elhelyezési igénye a 128480/3 hrsz.-ú ingatlanon is biztosítható. A 128480/3 hrsz.-ú ingatlanon keresztül - átjárási, áthajtási szolgálat bejegyzése mellett - a 128480/1 hrsz.-ú ingatlan megközelítését biztosítani szükséges.

(7) A **Vt-H/6** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltatói, irodai és igazgatási rendeltetést tartalmazhat.

b) Új építmények, önálló rendeltetési egységek területek rendeltetésszerű használatához előírt személygépjármű-várakozóhelyek számának csak 50%-át kell biztosítani.

(8) A **Vt-H/7** jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezet a fásított, városi közterek területe.

b) Az övezet területén vendéglátó épület, pihenést, testedzést szolgáló építmény, a terület fenntartásához szükséges építmények, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. Nyilvános illemhely nem helyezhető el.

c) A vendéglátó épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t. A zöldfelületek felújítása, átépítése az építési övezet teljes összefüggő területére kidolgozott egységes koncepcióterv szerint végezhető.

d) A telekterület minimum 15%-án nagylombú fák ültetésére alkalmas zöldfelületet kell létesíteni.

(9) A **Vt-H/8** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet a Pesti út északi oldalának többlakásos lakóépületekkel beépült kialakult területe.

b) Az építési övezetben új épület nem helyezhető el, a meglévő épületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők.

c) A lakóépületek földszintjén a lakófunkciót kiszolgáló helyiségeken kívül a lakók alapellátását biztosító - a lakófunkciót nem zavaró - kiskereskedelmi és szolgáltató funkciók is elhelyezhetők, de ezen rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az épület lakásszámának 5%-át, bruttó alapterületük pedig az épület bruttó földszinti alapterületének 20%-át, rendeltetési egységenként pedig legfeljebb 30 m<sup>2</sup> lehet.

d) Az építési övezetben építési helynek a meglévő épület helye tekintendő.

e) Új lakóépület nem helyezhető el, a meglévő lakóépületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők. Károsodás esetén a lakóépületek eredeti állapota helyreállítható.

f) A Szabályozási terven „Közterület és/vagy lakótelepi övezetbe sorolt terület zöldfelületként

fenntartandó, kialakítandó része” -ként jelölt területen:

*fa)* Csak: játszókert, pihenőkert, sportkert, vagy köztér alakítható ki,

*fb)* az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű összefüggő területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó,

*fc)* az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű összefüggő területek 70%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

*fd)* a meglévő értékes faállomány megőrzendő,

*ff)* A fásítottság minimális mértéke 400 m<sup>2</sup>-ként 1 db közepes lombkoronát fejlesztő faegyed.

*g)* A Szabályozási terven az építési övezetnek a kialakult beépítésen és az (1) bekezdés szerint lehatárolt területeken kívüli részei közutak és parkolók céljára igénybe vehetők, melyek részére szükség esetén önálló közterületi telkek alakíthatók.

*h)* Kerítés nem létesíthető.

*i)* A szolgáltató, vendéglátó és kiskereskedelmi létesítmények kiszolgálása, rakodása csak fedett, zárt helyen történhet a hatályos zajkibocsátási határértékeket kielégítő módon.

(10) A **Vt-H/9** jelű építési övezet előírásai:

*a)* A főépület igazgatási, iroda, egészségügyi, oktatási, nevelési, kereskedelmi, szolgáltató funkciójú rendeltetést tartalmazhat.

*b)* 30 méter szélességet meghaladó homlokvonalú építési telek esetén az épület szabadonállóan is elhelyezhető.

*c)* Új lakóépület nem helyezhető el.

*d)* Új épület földszintjének utcafronti vagy közhasználatra átadott terület felé néző részén kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni, kirakatportál jellegű homlokzati kialakítással.

*e)* Az építési övezetben új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához előírt személygépjármű-várakozóhelyek számának csak 50%-át kell biztosítani.

(11) A **Vt-H/10** jelű építési övezet előírásai:

*a)* A főépület kereskedelmi, szolgáltató, iroda, nevelés, oktatási és egészségügyi rendeltetést tartalmazhat.

*b)* Új épület földszintjének utcafronti vagy közhasználatra átadható terület felé néző részén legalább kereskedelmi és vendéglátó létesítmény vagy intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni, kirakatportál jellegű homlokzati kialakítással.

*c)* Lakóépület és önálló parkolóház nem helyezhető el.

(12) A **Vt-H/11** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezet piac és vásárcsarnok épületeinek elhelyezésére szolgál.

*b)* Az építési övezetben elhelyezett épület földszintjét piac vagy vásárcsarnok céljára kell fenntartani, az emeleti szinteken lakófunkció elhelyezése megengedett.

*c)* Az építési övezetben új épület elhelyezése esetén az előírt parkoló férőhely 100%-át kell épületen belül biztosítani.

*d)* Az ökológiai folyosó területe nem építhető be.

(13) A kiemelt jelentőségű helyi központ építési övezetinek szabályozási jellemzőit a 4. számú táblázat tartalmazza.

## **32. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) általános előírásai**

**32. §** (1) A Vi-2 jelű terület az általános intézményterületek jellemzően szabadonálló jellegű

beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) A Vi-2 jelű intézményterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

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

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben - eltérő építési övezeti előírás hiányában - kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb 2 db lakás.

(4) Új épületet elhelyezni, a telkek rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(5) A telken belül az új épületet a meglévő terepszinthez igazodva kell megvalósítani. A telkeken belül 1,0 méternél magasabb rézsú vagy támfal nem létesíthető, kivéve a terepszint alatti építmény megközelítését szolgáló lépcső vagy rézsú támfalát.

(6) Önálló ipari, raktározási, nagykereskedelmi épület, valamint: ipari, nagykereskedelmi funkciójú önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, nem a fő rendeltetést vagy a megengedett önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási rendeltetési egység nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(7) Új önálló üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(8) Telken belül négy, vagy annál több gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre, elhelyezésükre szolgáló burkolt felület csak útszegélyes, vízzáró burkolattal létesíthető. A felület csapadékvize csak olaj- és homokfogó műtárgyon keresztül szikkasztható el, vagy kerülhet a befogadóba.

### **33. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek részletes előírásai**

**33. § (1) A Vi-2/1 jelű építési övezet előírásai:**

- a) A főépület
  - aa) igazgatási,
  - ab) nevelési, oktatási,
  - ac) egészségügyi, szociális

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az a) pontban megengedett főépületen belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, az a) pontban felsorolt funkciókörökön túlmenően:

- ba) iroda,
- bb) kereskedelmi, szolgáltató,
- bc) kulturális, közösségi szórakoztató
- bd) lakó

funkciók is elhelyezhetők

- c) Az építési övezetben
  - ca) az előkert mérete 5,0 méter
  - cb) az oldalkert mérete az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság

értékének a fele, de legalább 3,0 méter.

(2) A **Vi-2/2** jelű építési övezet előírásai:

- a) A főépület lakó vagy védőtávolságot nem igénylő kisipari funkciókat tartalmazhat.
- b) A főépület rendeltetését kiegészítő épületként járműtároló, vagy műterem építhető.
- c) Az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó mértékű beépítéseket tagolt épülettömegeggel kell megvalósítani.
- d) A jogszabályban meghatározott mennyiségű gépjárműtároló helyet telken belül kell elhelyezni.

(3) A **Vi-2/3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Önálló lakóépület is elhelyezhető
- b) Telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el. A főépületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység
- c) Az építési övezetekben az építési helyen belül háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, és műterem is elhelyezhető.

(4) A **Vi-2/5** jelű építési övezet előírásai:

- a) A főépület:
  - aa) igazgatási,
  - ab) nevelési, oktatási,
  - ac) egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek,
  - ad) iroda,
  - ae) kereskedelmi, szolgáltató,
  - af) szállás,
  - ag) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - ah) hitéleti,
  - ai) sport, és
  - aj) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

b) Amennyiben a fő rendeltetés szerinti épületben kizárólag lakások kerülnek kialakításra, akkor telkenként legfeljebb annyi lakás építhető, hogy egy lakásra legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 3 db lakás létesíthető az övezeti jellemzők keretei között.

c) Az utcavonalak mentén a telekhatárok mellett, ahol erre hely van, növénytelepítést kell alkalmazni.

d) Az építési övezetben

- da) Az előkert mérete: 5,0 méter,
- db) Az oldalkert mérete az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értékének a fele.
- dc) A hátsókert mérete 6,0 méter.

(5) A **Vi-2/6** jelű építési övezet előírásai:

a) Az iroda, kereskedelem, szolgáltató, hitéleti rendeltetésű épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

b) Önálló lakóépület elhelyezhető.

c) Önálló parkolóház nem helyezhető el.

(6) A **Vi-2/7** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén lakófunkció, üzemanyag-töltő állomás és gépkocsi-mosó nem helyezhető el.

b) Épület csak a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen építhető; egyéb építmények a telekhatártól számított 10 méter széles elő-, oldal- és hátsókertet szabadon hagyva elhelyezhetők.

c) Melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény és portaépület helyezhető el.

d) Zajvédő fal a szabályozási terven jelölt helyen építhető.

(7) A **Vi-2/10** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet Csicsörke utca menti területen:

aa) Nem helyezhető el nagy szállítási forgalommal üzemelő építmény, valamint üzemanyagtöltő állomás.

ab) A 121344/877 hrsz.-ú telken lévő ABC épület átalakítása, bővítése esetén legfeljebb pince + földszint + tetőteres épület alakítható ki.

ac) Az épületek kialakítása során az elő- és oldalkerteket növényzettel telepített kertfelületként fasorral telepítve kell kialakítani. A telkeknek a Szabályozási terv 42-es szelvényén meghatározott megőrzendő zöldfelület részét egybefüggő módon, közös használatú, fásított zöldfelületként kell kialakítani.

ad) Garázsok elhelyezését az új beépítések során az épületekkel egybefüggő módon kell megoldani, garázsépületeket a területen önállóan elhelyezni nem lehet.

(8) A **Vi-2/11** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet a Szent István téri templom számára kialakított építési övezet.

b) A főépület csak a hitéleti funkciót szolgáló, vagy ahhoz szorosan kötődő rendeltetést tartalmazhat.

c) A területen kerítés nem építhető.

d) Az építési övezetben az elő-, oldal-, es hátsókert tekintetében a kialakult állapotot kell figyelembe venni.

(9) A **Vi-2/12** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület:

aa) egészségügyi, szociális,

ab) művelődési, oktatási,

ac) irodai, szolgáltatási,

ad) igazgatási, kulturális,

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az építési övezetben

ba) Az előkert mérete 4,0 méter,

bb) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 4,0 méter.

(10) A **Vi-2/13** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület lakó rendeltetést tartalmazhat. Az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is megengedett.

b) Az elő- és oldalkert területén, a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény helyezhető el.

(11) A **Vi-2/14** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén lakó-és szállásépület, sportlétesítmény nem helyezhető el.

b) Önálló üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.

c) Az előírt számú gépjárművet telken belül, terepszint alatti parkolóban főépület földszinti, pincszinti teremgarázsában vagy különállóan térszint alatti gépjárműtárolóban kell elhelyezni. Terepszint alatti gépjárműtárolóban gáz - ill. vegyes és kettős üzemű járművek nem helyezhetők el.

d) A Forrásmajori utca felől az új beépítésekhez gépkocsi behajtó nem létesíthető, a telkek megközelítését az újonnan kiszabályozott utak felől kell biztosítani.

(12) A **Vi-2/15** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület:

aa) igazgatási,

ab) nevelési, oktatási,

ac) egészségügyi, szociális

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az építési övezetben

ba) az előkert mérete 5,0 méter.

bb) az oldalkert mérete 3,0 méter.

bc) a hátsókert mérete 3 méter.

(13) A **Vi-2/16** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület oktatási, egészségügyi, igazgatási és sport rendeltetést tartalmazhat.

b) Az építési övezet területén nem helyezhető el lakóépület, önálló parkolóház és kereskedelmi célú épület.

(14) A **Vi-2/17** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben lakás célú önálló rendeltetési egység sem újonnan, sem pedig rendeltetés mód váltással nem alakítható ki.

b) Nagykereskedelem és bejelentés- ill. telephelyengedély-köteles ipari tevékenység, mint önálló rendeltetési egység újonnan és rendeltetés mód váltással sem alakítható ki. Meglévő nagykereskedelmi tevékenység létesítményei kizárólag a jelen rendelet hatálybalépésének idején meglévő telek területén, az építési övezetben meghatározott beépíthetőség mértékéig bővíthető.

c) Az építési övezetben legfeljebb 15 000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

d) Az építési övezetben az előkert mérete a Pesti út felől: 10,0 méter; a Köröstói utca felől: 5,0 méter.

e) Az építési övezetben az építészeti kialakításra vonatkozó rendelkezések:

ea) A rendezett telek építési helyén kívül eső meglévő épületek, építmények átalakítása, bővítése nem megengedett, azokon kizárólag állagmegóvó munka végezhető.

eb) A Szabályozási terven jelölt építési vonal meglévő épület bővítése, átalakítása, módosítása esetén figyelmen kívül hagyható.

ec) Az építési övezetben a Szabályozási terven jelölt „Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal (50%)”-on kell kialakítani az épületek homlokzatának 50%-át.

f) A telekalakítás feltételei:

fa) A telkek összevonhatók, amennyiben az összevonás után keletkező telek mérete nem haladja meg a 14 000 m<sup>2</sup>-t.

fb) Magánút céljára minimum 12,0 méter széles telek kialakítható a közutak műszaki előírásaira vonatkozó szabványok betartása mellett.

g) A minimális zöldfelület egy részét egybefüggően, növényzet kialakításával a Köröstói utca menti ingatlanhatáron kell kialakítani és fenntartani.

h) Az építési övezetben a közlekedéssel kapcsolatos rendelkezések:

ha) A Köröstói utca valamint a Pesti út felől kapubehajtó nem létesíthető.

hb) A 139946/24 és a 139946/25 hrsz.-ú beépítetlen ingatlanokon beépítésének feltétele a Pesti út 139946/24 és 139946/25 hrsz.-ú ingatlanok közötti szakaszán létesítendő teljes értékű új csomópont kiépítése.

hc) A 139946/29 hrsz.-ú ingatlan meglévő kapubehajtójának távlatban történő tehergépjárművek általi használatának forgalomtechnikai feltétele:

ic1) Új raktárépület létesítése esetén annak használatbavételi engedélyétől számított 1 évet

követően mért tehergépjármű forgalmi számlálás eredménye nem haladja meg az építési engedély kiadását megelőzően mért tehergépjármű forgalom mértékét.

hc2) Ellenkező esetben a tehergépjármű forgalmat a Pesti úton létesítendő szerviz útra való kivezetéssel kell megoldani a 139946/28 hrsz.-ú telken vagy a 139946/29 hrsz.-ú és 139946/28 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával keletkező ingatlanon keresztül vezetett közhasználat céljára átadott magánúton.

hc3) A szerviz út az *hb*) alpontban feltételként meghatározott új csomóponton keresztül kapcsolódik a Pesti úthoz.

i) A Pesti út mentén elválasztott rendszerű kerékpár- (B.VII.) és gyalogos (B.VIII.) utat kell kialakítani.

j) Az épületek fenntartását, üzemeltetését szolgáló gépészeti berendezést elsődlegesen épületen belül kell kialakítani. A szomszédos lakóépületek Köröstói utcai telekhatárától mért 30,0 méteres sávjában tetőfelületen gépészeti berendezés nem helyezhető el.

k) A beépítés feltétele, hogy a keletkező csapadékvíz hidrológiai vizsgálatok alapján méretezett, zárt rendszerű puffer-tározóban kell tárolni mindaddig, míg annak tartalmát a talaj, talajvízszint növekedés nélkül be tudja fogadni.

l) Az ingatlanról a közterületre kivezetni tilos, elvezetését és befogadását tömbön belül kell megoldani. A felületi csapadékvíz-szikasztás/tárolás műtárgya(i) geotechnikai vizsgálatok és hidrológiai számítások alapján méretezendők és alakítandók ki.

m) A talajvíz áramlását az alapozás- és az esetleges talajszint alatti beépítés szerkezete nem változtathatja meg.

(15) A **Vi-2/18** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén igazgatási, kulturális, művelődési, oktatási, irodai, szolgáltatási, egészségügyi, szociális célú épület helyezhető el.

b) Az építési övezetben

ba) Az előkert mérete 8,0 méter,

bb) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 4,0 méter.

bc) A hátsókert mérete legalább 10,0 méter.

(16) A **Vi-2/19** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet az intézményterületek részletesen szabályozott, szabadonálló beépítési móddal beépített, vagy beépíthető területe.

b) Az építési övezetben lakás célú önálló rendeltetési egység sem újonnan, sem pedig rendeltetés mód váltással nem alakítható ki.

c) Meglévő üzemanyagtöltő állomás átépíthető; bővíthető kizárólag a fő rendeltetést kiegészítő funkcióként szolgáltatás, vendéglátás célú rendeltetési egység elhelyezése céljából.

d) Az építési övezetben bejelentés-, vagy telephelyengedély-köteles ipari tevékenység sem fő, sem kiegészítő funkcióként nem helyezhető el.

e) Rakodás csak fedett-zárt módon, az építési helyen belül, kizárólag az épület(ek) Pesti út felé eső oldalán megengedett.

f) Az építési övezetben az előkert mérete a Pesti út felől: 30,0 méter; a Maroshévíz utca felől: 5,0 méter; a Gyergyószentmiklós utca felől: 5,0 méter; a 139800/4 hrsz.-ú közterület felől: 6,0 méter.

g) Új épületek építése és meglévő bővítése esetén a Pesti út felőli épülethomlokzat 50%-át portálszerűen kell kialakítani, melynek minimum homlokzatmagassága 7,5 méter.

h) Az építési övezetben a beültetési kötelezettséggel érintett területen a növényállományt-, a telekhatárral párhuzamosan térfalszerű fasort képezve kell telepíteni.

i) Az építési övezetben a közlekedéssel kapcsolatos rendelkezések:

ia) A Gyergyószentmiklós utca felől kapubehajtó nem létesíthető.

ib) A 139800/5 hrsz.-ú ingatlan gépjármű forgalma kizárólag a Maroshévíz utca -Pesti úti meglévő csomóponttól mért legalább 140 méterre újonnan kialakítandó teljes értékű, lámpás közlekedési csomóponton keresztül bonyolítható.

j) Az épületek fenntartását, üzemeltetését szolgáló gépészeti berendezést elsődlegesen épületen belül kell kialakítani. A szomszédos lakóépületek Gyergyószentmiklós utcai telekhatárától mért 30,0 méteres sávjában tetőfelületen zajkibocsátással járó gépészeti berendezés nem helyezhető el.

k) A beépítés feltétele, hogy a keletkező csapadékvizet hidrogeológiai vizsgálatok alapján méretezett, zárt rendszerű puffer-tározóban kell tárolni mindaddig, míg annak tartalmát a talaj, talajvízszint növekedés nélkül be tudja fogadni.

l) A csapadékvizet az ingatlanról a közterületre kivezetni tilos, elvezését és befogadását tömbön belül kell megoldani. A felületi csapadékvíz-szikasztás/tározás műtárgya(i) geotechnikai vizsgálatok és hidrológiai számítások alapján méretezendők és alakítandók ki.

m) Nagyforgalmú kereskedelmi létesítmény elhelyezése esetén a csapadékvíz elvezetést olajfogó műtárgyon keresztül kell megoldani.

n) A talajvíz áramlását az alapozás- és az esetleges talajszint alatti beépítés szerkezete nem változtathatja meg.

(17) A **Vi-2/20** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület oktatási, egészségügyi, sport- és igazgatási rendeltetést tartalmazhat.

b) Az építési övezet területén nem helyezhető el lakóépület, önálló parkolóház és kereskedelmi célú épület.

(18) A **Vi-2/21** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben lakóépület is elhelyezhető. Az építési telek minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1 lakás helyezhető el. Önálló parkolóház nem létesíthető.

b) Az építési övezetben a főépület rendeltetését kiszolgáló funkciók közül csak gépjárműtároló helyezhető el.

(19) A **Vi-2/23** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület igazgatási, kulturális, művelődési, oktatási rendeltetést tartalmazhat.

b) A b) bekezdésben megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként, a b) bekezdésben felsorolt funkciókörökön túlmenően:

ba) irodai, szolgáltatási,

bb) egészségügyi, szociális

rendeltetés is elhelyezhető.

c) Az építési övezetben

ca) Az előkert mérete 8,0 méter,

cb) Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 6,0 méter.

cc) A hátsókert mérete legalább 6,0 méter.

(20) A **Vi-2/24** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag legfeljebb bruttó 15 000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú szintterületet tartalmazó bevásárlóközpont létesíthető. Önálló parkolóház nem létesíthető.

b) A főépületet kiszolgáló, kiegészítő funkciók a fő rendeltetést magába foglaló épülettömbben helyezendők el.

c) A Pesti út felőli telekhatárától számított 40 méteres sávjában az épület legmagasabb pontja 18 méter lehet.

d) A Szabályozási terven jelölt külön megállapodás alapján közhasználat céljára átadható területek közhasználatát időkorlátozás nélkül kell biztosítani.

e) A Szabályozási terven jelölt külön megállapodás alapján közhasználat céljára átadható zöldterületet aláépítetlenül, 80%-ban zöldfelületként kell kialakítani, közhasználatát időkorlátozás nélkül kell biztosítani. A Kucorgó utca felőli oldalon játszótér kialakítása esetén, a játszótér területe lekeríthető, de megállapodás alapján időkorlátozással a közhasználatot biztosítani kell.

f) A Szabályozási terven jelölt meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal 60%-án vagy attól mért 5 méteres távolságon belül épülethomlokzatnak kell állni.

g) A biztosítandó parkolóhelyek legfeljebb 25%-át lehet a beépített területen kívül elhelyezni, a telken belül elhelyezhető összes parkoló férőhely legfeljebb 10%-kal haladhatja meg az OTÉK szerint szükséges mértéket.

h) Az övezetben létesített épület Pesti út felőli földszinti homlokzatának 50%-át, a Zrínyi utca felőli földszinti homlokzatának 30%-át portálszerűen kell kialakítani.

i) Az építési övezetben a Vi-2/21 jelű építési övezet határa és az építési hely közötti területen közönségforgalom számára parkoló nem alakítható ki.

j) A Vi-2/21 jelű építési övezet határa felől a zajvédelmet egy minimum 3 méter, majd azt követően egy 45°-os szöget bezáró, a Vi-2/24 jelű építési övezet felé dőlő 1,5 méteres, összességében 4,25 méter magas, növényzettel befuttatott zajvédő kerítéssel kell biztosítani. Az építési övezetben létesítendő épületnek a Vi-2/21 jelű építési övezet felé eső homlokzatát 4 méter magasságig zajelnyelő burkolattal kell ellátni.

k) A Vi-2/21 jelű építési övezetben lévő társasház Vi-2/24 jelű építési övezetbe legközelebb lévő homlokzati síkján mérhető zajszint nem haladhatja meg a 48 dB nappali határértéket.

l) Az építési övezetben létesíthető épület a Vi-2/21 jelű építési övezet felőli valamint a Kucorgó utca felőli homlokzata tömör falfelületének minimum 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

m) Csak fedett-zárt kialakítású rakodó létesíthető a Szabályozási Terven ábrázolt határvonalakon belül, kizárólag az épületnek a Hegyalatti utca és/vagy a Kucorgó utca felőli oldalán. A Kucorgó utca felőli fedett-zárt rakodó zárófödémének minimum 90%-át legalább 1 méter földfeltöltéssel kialakított tetőkertként kell kialakítani, melynek kertépítészetileg összhangot kell képeznie a Kucorgó utca mentén lévő, a Szabályozási Terven megállapodás alapján közhasználat céljára átadható zöldterületként jelölt területtel.

n) A főépület lapostetős zárófödémének a szomszédos a Vi-2/21 jelű építési övezettől mért 30 méteren belüli részét, de minimum a lapostető 20%-át minimum 1 méter földtakarású tetőkertként kell kialakítani. Az épület szomszédos a Vi-2/21 jelű építési övezettől mért 30 méteren belüli tetőfelületén nem helyezhető el gépészeti berendezés.

(21) A **Vi-2/25** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület:

aa) kereskedelmi, szolgáltató,

ab) irodai, igazgatási,

ac) közösségi szórakoztató, kulturális,

ad) művelődési, oktatási célú,

ae) egészségügyi, szociális,

af) hitéleti,

ag) szállás, vendéglátás

rendeltetést tartalmazhat.

b) Az építési övezetben

*ba)* Az előkert mérete 8,0 méter, vagy a telek be nem építhető részének határa.

*bb)* Az oldalkert mérete az építési övezetre előírt épületmagasság értékének fele, de legalább 6,0 méter.

(22) A **Vi-2/26** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet területén nem helyezhető el: nagy szállítási forgalommal üzemelő építmény, üzemanyagtöltő állomás, italbolt.

(23) A **Vi-2/27** jelű építési övezet előírása:

A főépületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként elhelyezhető háztartással kapcsolatos tároló épület - kivéve gépjárműtároló, barkácsműhely és műterem. Járműtároló a fő rendeltetés szerinti épületen belül helyezhető el.

(24) A **Vi-2/28** jelű építési övezet előírása:

A telken legfeljebb 1 db fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el. Az épületben annyi önálló rendeltetési egység létesíthető, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 3 rendeltetési egység.

(25) A **Vi-2/29** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Önálló lakóépület is elhelyezhető.

*b)* Telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el. A főépületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység.

*c)* Az építési övezetekben az építési helyen belül háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, és műterem is elhelyezhető.

(26) A **Vi-2/31** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezetben lakóépület is elhelyezhető. Az építési telek minden 400 m<sup>2</sup>-e után 1 lakás helyezhető el. Önálló parkolóház nem létesíthető.

*b)* Az építési övezetben a főépület rendeltetését kiegészítő funkciók közül csak gépjárműtároló helyezhető el.

(27) A **Vi-2/32** jelű építési övezet előírásai:

*a)* A főépület a IX. és a XI. utca, valamint - a X. XII. utca közötti tömbök kivételével - lakó rendeltetést is tartalmazhat.

*b)* Lakófunkciót elhelyezni az épületek földszintjén nem lehet.

*c)* A telken belüli zöldfelületek kialakításakor az utcavonalak mentén és a telekhatárok mellett, ahol erre hely van növénytelepítést kell alkalmazni.

*d)* Az építési övezetben a hátsókertre vonatkozó előírások:

*da)* A hátsókert mérete legalább 6,0 méter.

*db)* A fő funkciót kiegészítő építmény a főépülethez csatlakozóan, vagy 24. § (8) bekezdésben foglaltak figyelembevételével a hátsó telekhatárok mentén létesíthető az oldalsó telekhatárok csatlakozásánál, összevont módon.

(28) A **Vi-2/33** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezetben önálló lakóépület is elhelyezhető, a telek minden 300 m<sup>2</sup>-e után 1 rendeltetési egység helyezhető el.

*b)* Az építési övezet területén elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.

*c)* A főépület rendeltetését kiegészítő funkciók közül különálló épületben csak a gépjárműtároló helyezhető el, melynek bruttó alapterülete maximum 50 m<sup>2</sup> lehet.

*d)* Az építési övezet területén legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

*e)* Parkoló és rakodóhely a Pesti út felőli előkertben nem létesíthető.

(29) A **Vi-2/34** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület lakó rendeltetést tartalmazhat.

b) Amennyiben a főépületben kizárólag lakások kerülnek kialakításra, akkor a 300 m<sup>2</sup> telekterület/lakás figyelembe vételével telkenként legfeljebb 3 db lakás építhető és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 25%-ot.

c) Az előkertben portaépület és harangtorony elhelyezhető.

d) Az utcavonalak mentén a telekhatárok mellett, ahol erre hely van növénytelepítést kell alkalmazni.

e) Az építési övezetben

ea) Az előkert mérete:

ea1) 5,0 méter,

ea2) továbbá új épület építése esetén az épületnek legalább 50%-ban az előkert által meghatározott építési vonalon kell állnia.

eb) Az oldalkert mérete új épület építése esetén az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értékének a fele.

ec) A hátsókert mérete 6,0 méter.

f) A 123093/1 hrsz.-ú ingatlanon lakófunkciót elhelyezni az épület földszintjén nem lehet.

(30) A **Vi-2/35** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület közösségi, ellátási és irodai, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató-terem, szolgálati lakás, kereskedelmi célú raktár, az azok működéséhez, működtetéséhez szükséges egyéb rendeltetést tartalmazhat.

b) Az elhelyezhető épületek zárt sora helyenként, legalább 30 méteres épületközzel megszakítható. Az elő- és oldalkertek mérete a Szabályozási terv szerinti, de térszín felett min.5 m.

c) Az elhelyezhető főépület rendeltetését kiegészítő funkciójú épületek kizárólag az elsődleges rendeltetésű épülettel összeépítve, önálló kiegészítő épületként az elsődleges rendeltetésű épülettel (épületekkel) azonos minőségben, vagy terepszint alatt létesíthetők, kivéve a technológiai okokból szükséges épületek (pl.: transzformátorház, portaépület, épületnek minősülő kiállítási tárgy).

d) Pavilon és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve az információs-, buszváró, esővédő pavilon, telefonfülke, és a telek rendeltetéséhez tartozó pavilon (pl.: portaépület). A pavilonok bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet. A pavilonok összes alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépített alapterület 1%-a lehet telkenként.

e) Az elő- és oldalkert területén, a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

f) A portaépületet, ha kerítés, kapuzat létesül, azzal együtt kell kialakítani. Sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve, ha az kiállítási tárgy és/vagy ideiglenes jelleggel (kiállítás időtartama), a terület rendeltetésének (kiállítás) és jelen rendezetnek megfelelően kerül elhelyezésre.

g) Mobil árusító hely a területen csak abban az esetben engedélyezhető, ha: egységes rendszer részeként kerül megvalósításra, és azok üzemén kívüli időben megfelelő tárolóhelyen kerülnek elhelyezésre, továbbá az illetékes szakhatóságok hozzájárultak.

h) Garázs a területen az utcai építési vonalon - többszintes parkolóház kivételével - nem létesíthető. Sorgarázs a területen nem helyezhető el. Több gépkocsi tárolására terepszint feletti és/vagy a terepszint alatti építmény létesíthető a Szabályozási Terv keretei között.

(31) A **Vi-2/36** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület közösségi, ellátási és irodai funkciók, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató-terem, szolgáló lakás, kereskedelmi célú raktár, az azok működéséhez, működtetéséhez szükséges egyéb rendeltetést tartalmazhat. Önálló lakóépület nem helyezhető el.

b) Az elhelyezhető épületek zárt sora helyenként, legalább 30 méteres épületközzel megszakítható. Az elő- és oldalkertek mérete a Szabályozási terv szerinti, de térszín felett 5 méter.

c) A szolgáltatóház zárófödémjének legfelső szintje a 20,5 métert nem haladhatja meg. Ezen felül kizárólag tetőfelépítmények, az épület működtetéséhez szükséges gépészeti berendezések és szerelvények helyezhetők el.

d) Az 517. utca déli oldalán lévő családi házak telekhatárától 25,0 méteren belül az új épületek tényleges építmény magassága nem haladhatja meg a 7,5 métert. Ettől a magasságtól a telek belseje felé szintenkénti lépcsőzéssel történhet a magasság növelés.

e) Az elhelyezhető főépületet kiegészítő funkciójú épületek kizárólag az elsődleges rendeltetésű épülettel összeépítve, önálló kiegészítő épületként az elsődleges rendeltetésű épülettel (épületekkel) azonos minőségben, vagy terepszint alatt létesíthetők, kivéve a technológiai okokból szükséges épületek (pl.: transzformátorház, portaépület, épületnek minősülő kiállítási tárgy).

f) Pavilon és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve az információs-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, és a telek rendeltetéséhez tartozó pavilon (pl.: portaépület). A pavilonok bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet. A pavilonok összes alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépített alapterület 1%-a lehet telkenként.

g) Az elő- és oldalkert területén, a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

h) A portaépületet, ha kerítés, kapuzat létesül, azzal együtt kell kialakítani. Sátor, lakókocsi és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve, ha az kiállítási tárgy és/vagy ideiglenes jelleggel (kiállítás időtartama), a terület rendeltetésének (kiállítás) és jelen rendeletnek megfelelően kerül elhelyezésre.

i) Mobil árusító hely a területen csak abban az esetben létesíthető, ha: egységes rendszer részeként kerül megvalósításra, és azok üzemén kívüli időben megfelelő tárolóhelyen kerülnek elhelyezésre, továbbá az illetékes szakhatóságok hozzájárultak.

j) Garázs a területen az utcai építési vonalon - többszintes parkolóház kivételével - nem létesíthető. Sörgarázs a területen nem helyezhető el. Több gépkocsi tárolására terepszint feletti és/vagy a terepszint alatti építmény létesíthető a Szabályozási Terv keretei között.

(32) A **Vi-2/37** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet a meglévő templomok kialakult területe.

b) Az építési övezetben a meglévő épületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők.

c) Az építési övezetben kerítés nem létesíthető.

(33) A **Vi-2/köz01** építési övezet előírásai:

Az építési övezetben kizárólag közműlétesítmények helyezhetők el.

(34) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetinek szabályozási jellemzőit az 5. számú táblázat tartalmazza.

### **34. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) általános**

## előírásai

**34. § (1)** A Vi-3 jelű terület az intézményterületnek a helyi lakosság alapellátást szolgáló, jellemzően szabadonálló jellegű beépítési mód szerint beépíthető területe.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető főépület - eltérő övezeti előírás hiányában:

- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi,
- szociális,
- kulturális,
- igazgatási,
- iroda,
- szolgáltatás,
- kiskereskedelem,
- sport rendeltetést, valamint
- városüzemeltetési feladatokhoz szükséges rendeltetést, továbbá
- a főépület rendeltetését kiegészítő, az üzemeltető és fenntartó személyzet számára szolgáló - telkenként legfeljebb 2 db - szolgálati lakást tartalmazhat.

(3) Önálló, kiegészítő-épületként: járműtároló, a megengedett rendeltetéssel kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely vagy műterem helyezhető el.

(4) Új épületet elhelyezni, a telkek rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(5) A telken belül az új épületet a meglévő terepszinthez igazodva kell megvalósítani. A telkeken belül 1,0 méternél magasabb rézsú vagy támfal nem létesíthető, kivéve a terepszint alatti építmény megközelítését szolgáló lépcső vagy rézsú támfalát.

(6) Telken belül négy, vagy annál több gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre, elhelyezésükre szolgáló burkolt felület csak útszegélyes, vízzáró burkolattal létesíthető. A felület csapadékvize csak olaj- és homokfogó műtárgyon keresztül szikkasztható el, vagy kerülhet a befogadóba.

## **35. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteinek részletes előírásai**

**35. § (1)** A **Vi-3/1** jelű építési övezet előírása:

A 121344/881 hrsz.-ú telken többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Az épületben legfeljebb 55 lakás alakítható ki. Az 55 lakáson túl, az épület földszintjén kereskedelmi, szolgáltató egységek létesíthetők a szükséges gépjármű parkolóhelyek épületen belüli biztosításával.

(2) A **Vi-3/3** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag városüzemeltetési és intézmény-ellátási feladatok megoldását szolgáló épületek és az azokat kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.

b) Az előkert mérete 10,0 méter, az oldalkert mérete 5,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.

(3) A **Vi-3/4** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag sportpályák, sportépítmények és azokat kiegészítő funkciójú - kulturális, szabadidős, valamint szállás jellegű - épületek helyezhetők el.

b) Az előkert minimális mérete 0 méter, az oldalkert mérete 3,0 méter, a hátsókert mérete 3,0 méter.

c) Az építési övezet területén a beépítéssel egyidejűleg legalább az alábbi közlekedésfejlesztési elemeket kell megvalósítani:

ca) a Pesti út - Kaszáló utca csomópontjának kapacitásbővítése, szükség esetén jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetésével,

cb) a Népkert északi oldalán vezető út és csomópontjainak kiépítése a Kaszáló utca és a Cinkotai út között.

(4) A **Vi-3/5** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet ingatlanjain legfeljebb annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre legalább 200 m<sup>2</sup> telekterület jusson.

b) Az építési övezet területén a 34. § (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően lakó, kiskereskedelmi, szolgáltató, szállás funkció is elhelyezhető.

c) A lakófunkcióhoz jogszabályban meghatározott számú gépjárműparkolót telken belül, fedetten kell kiépíteni.

d) A területen önálló terepszint alatti építményként csak gépjárműtároló helyezhető el.

(5) A **Vi-3/6** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén a 34. § (2) bekezdésében foglaltakon túlmenően kiskereskedelmi, szolgáltató, szállás funkció is elhelyezhető.

b) A jogszabályban meghatározott számú gépjárműparkoló legalább 50%-át telken belül, fedetten kell kialakítani.

c) A területen önálló terepszint alatti építményként csak gépjárműtároló helyezhető el.

d) Az előkert mérete: 0,0 méter közkert mellett; 5,0 méter egyéb utak mellett. Az oldalkert mérete 4,5 méter. A hátsókert mérete 9,0 méter.

(6) A **Vi-3/7** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területe kizárólag közösségi és sport intézmény, valamint az ezt kiegészítő funkciójú épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezet területén a melléképítmények közül nem helyezhető el napkollektor, folyadék- és gáztároló, valamint szabadonálló antennaoszlop.

c) Az iskolakert területén csak vízáteresztő burkolatokat lehet alkalmazni.

(7) A **Vi-3/8** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén kereskedelmi, szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

b) A 121183 hrsz.-ú telken lévő Bulyovszky ház esetében az előkert: 0 méter; oldalkert: 0 méter.

(8) A **Vi-3/9** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet területén szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

(9) A **Vi-3/10** jelű építési övezet előírása:

A főépület kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést is tartalmazhat.

(10) A **Vi-3/11** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület irodai, kereskedelmi célú rendeltetést is tartalmazhat.

b) Térszín alatti beépítés csak építési helyen belül engedélyezhető.

(11) A **Vi-3/12** jelű építési övezet előírásai:

a) A 125391 hrsz.-ú telken legfeljebb 3 méter magas urnafal az építési helyen kívül is elhelyezhető.

b) Kialakult állapot esetén az oldalhatáron álló beépítés is megengedett.

(12) A **Vi-3/13** jelű építési övezet előírása:

Az előkert mérete 2,0 méter, a hátsókert mérete 7,5 méter.

(13) A **Vi-3/14** jelű építési övezet előírása:

A főépület kulturális, szabadidős és sportlétesítmények, valamint szálláshely-szolgáltató és

vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

(14) A **Vi-3/15** jelű építési övezet előírása:

A főépület hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.

(15) A **Vi-3/16** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, iroda rendeltetést tartalmazhat önállóan vagy lakócélu felhasználással vegyesen.

b) Az építési övezetben lakófunkció kialakítása az emeleti szinteken megengedett.

c) Épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:

ca) előkert mérete:

- Ferihegyi út felől: 0,0 méter,

- X. utca felől: 3,0 méter,

- VIII. utca felől: 3,0 méter

cb) oldalkert mérete: Lke-1/03 övezethatár felől: 4,75 méter.

d) Az építési övezet telkén kerítés:

da) a X. utca és a VIII. utca felé csak az épülethez csatlakozóan, az épület homlokzatával egyvonalban,

db) legfeljebb 1,8 méter magassággal létesíthető

e) Az övezetre előírt minimális új zöldfelület legalább 50%-át egybefüggően, többszintes növényzet kialakításával, az övezeti tömb belső területén kell kialakítani és fenntartani.

f) A Ferihegyi út felől kapubehajtó, garázs lehajtó nem létesíthető.

g) Az övezetben a lakó önálló rendeltetési egységek előírt személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani, más önálló rendeltetési egységek előírt személygépkocsi elhelyezési igénye az övezet 500 méteres körzetében kialakított új közterületi parkolókkal is biztosítható az önkormányzattal kötött megállapodás esetén.

(16) A **Vi-3/17** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben kizárólag alap- és középfokú oktatási intézmények valamint az azokat kiegészítő funkciójú főépületek helyezhetők el.

b) Az előkert mérete 10,0 méter, az oldalkert mérete 3,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.

(17) A **Vi-3/18** jelű építési övezet előírása:

A főépület kizárólag oktatási-, nevelési-, kulturális-, szociális intézmények és ehhez kapcsolódó szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.

(18) A **Vi-3/19** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépület kizárólag sport, oktatást, nevelést, továbbképzést, konferencia megrendezését szolgáló, valamint az ezekhez kapcsolódó szálláshely-szolgáltató rendeltetést tartalmazhat. A főépület rendeltetését kiegészítő funkciók önálló épületben is elhelyezhetők.

b) Az előkert mérete 10,0 méter, az oldalkert mérete 5,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter

(19) Az intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezeteinek szabályozási jellemzőit a 6. számú táblázat tartalmazza.

## VIII. Fejezet

### Gazdasági területek építési övezetei

## 36. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1) általános előírásai

36. § (1) Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató (Gksz-1) területen elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló, védőtávolságot nem igénylő gazdasági tevékenységi célú épületek és az azokat kiegészítő rendeltetésű épületek helyezhetők el.

A területen elhelyezhető egyéb rendeltetésű épületeket a részletes építési övezeti előírások tartalmazzák. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül - eltérő építési övezeti előírás hiányában - 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, telkenként legfeljebb 1 db.

(2) Gazdasági területen, telken belül négy, vagy annál több gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre, elhelyezésükre szolgáló burkolt felület csak útszegélyes, vízzáró burkolattal létesíthető. A felület csapadékvize csak olaj- és homokfogó műtárgyon keresztül szikkasztható el, vagy kerülhet a befogadóba.

(3) A gazdasági területek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Portaépület a kerítéssel összeépítve vagy önállóan kizárólag a személy- és teherbejárással kapcsolatos funkciók részére helyezhető el és az elhelyezésére szolgáló legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-es területet építési helyként kell kezelni.

## 37. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteinek részletes előírásai

37. § (1) Gksz-1/2 jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek, gépjárművek átalakítására és tárolására szolgáló építmények, iroda és sportlétesítmények, továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 db szolgálati lakás helyezhető el. Az építési övezetbe tartozó telkek burkolt felületein megengedett az ingatlanokon végzett tevékenységhez kapcsolódó gépjárművek tárolása.

b) Az utcavonalak mentén a telekhatárok mellett, ahol erre hely van növénytelepítést kell alkalmazni.

Kizárólag a 124008, 124009, 124010, 124011, 124270/24 és 124270/22 hrsz.-ú ingatlanokon, telekredezést követően, valamint a Péceli út - M0 csomópontnál önálló üzemanyagtöltő állomás és autómosó is létesíthető.

c) A 124001, a 124002, a 124003, a 124004, a 124005, a 124008, a 124009, a 124010 és a 124011 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítása során a kialakítható minimális telekméret 500 m<sup>2</sup>.

(2) **Gksz-1/4** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet a Rákoshegy vasútállomás és kapcsolódó épületeinek elhelyezésére szolgáló építési övezet.

b) Az építési övezet területén a vasútállomás épülete, valamint a fő rendeltetést kiegészítő

épületek helyezhetők el.

c) A fő funkcióhoz kötődő parkolási igényeket a vasútállomás közelében kialakított P+ R parkolóknak is teljesíteni lehet.

d) Az építési övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert tekintetében a kialakult állapotot kell figyelembe venni.

(3) **Gksz-1/6** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén elsősorban közösségi, ellátási és irodai funkciók, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató-terem, szolgálati lakás, kereskedelmi célú raktár, az azok működéséhez, működtetéséhez szükséges egyéb építmények, valamint üzemanyag-töltő állomás helyezhetők el.

b) A területen az elhelyezhető elsődleges rendeltetés szerinti épületet kiegészítő funkciójú épületek kizárólag az elsődleges rendeltetésű épülettel összeépítve, önálló kiegészítő épületként az elsődleges rendeltetésű épülettel (épületekkel) azonos minőségben, vagy terepszint alatt létesíthetők, kivéve a technológiai okokból szükséges épületek (pl.: transzformátorház, portaépület, épületnek minősülő kiállítási tárgy).

c) Pavilon és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve az információs-, buszváró, esővédő pavilon, telefonfülke, és a telek rendeltetéséhez tartozó pavilon (pl.: portaépület). A pavilonok bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet. A pavilonok összes alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépített alapterület 1%-a lehet telkenként.

d) Az elő- és oldalkert területén, a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény, szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

e) A portaépületet, ha kerítés, kapuzat létesül, azzal együtt kell kialakítani. Sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve, ha az kiállítási tárgy és/vagy ideiglenes jelleggel (kiállítás időtartama), a terület rendeltetésének (kiállítás) és jelen rendeletnek megfelelően kerül elhelyezésre.

f) Mobil árusító hely a területen csak abban az esetben létesíthető, ha: egységes rendszer részeként kerül megvalósításra, és azok üzemén kívüli időben megfelelő tárolóhelyen kerülnek elhelyezésre, továbbá az illetékes szakhatóságok hozzájárultak.

g)<sup>8</sup> A 120996/15 és 120996/16 hrsz. területeken az előkert mérete 0-10 m.

(4) **Gksz-1/8** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet területén a főépület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést tartalmazhat.

(5) **Gksz-1/9** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezet területén elhelyezhető épületek zárt sora helyenként, legalább 12 méteres épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie. Az épületeket ebben az esetben a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

b) A Pesti út melletti előkertben a telek lehatárolására kerítés nem építhető.

c) Az építési övezet területén lakóépület nem helyezhető el.

d) A főépületek földszintjén a Pesti út felőli homlokzaton csak a kereskedelemmel és szolgáltatással, ill. azok bejáratával kapcsolatos helyiségek helyezhetők el. Mellékhelyiség, iroda

---

<sup>8</sup> Beiktatta: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2019. XII. 6-tól.

elhelyezése nem megengedett. Az épületek gazdasági kiszolgálása /árufeltöltés/ csak a szervizút felől, az É-i oldalról alakítható ki.

e) A jogszabályban előírt gépjármű-férőhely elhelyezést az övezet területén kialakított közös parkolóban kell biztosítani.

f) Az övezet területén a Pesti út és a Keresztúri út felé új útsatlakozás vagy kapubehajtó közvetlenül nem létesíthető.

g) Az övezet területén kerítés nem létesíthető.

(6) **Gksz-1/10** jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetek területén elsősorban közösségi, ellátási és irodai funkciók, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, árubemutató-terem, kereskedelmi célú raktár, az azok működéséhez, működtetéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

b) A területen az elhelyezhető elsődleges rendeltetés szerinti épületet kiegészítő funkciójú épületek kizárólag az elsődleges rendeltetésű épülettel összeépítve, önálló kiegészítő épületként az elsődleges rendeltetésű épülettel (épületekkel) azonos minőségben, vagy terepszint alatt létesíthetők, kivéve a technológiai okokból szükséges épületek (pl.: transzformátorház, portaépület, épületnek minősülő kiállítási tárgy).

c) Pavilon és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve az információs-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, és a telek rendeltetéséhez tartozó pavilon (pl.: portaépület). A pavilonok bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet. A pavilonok összes alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépített alapterület 1%-a lehet telkenként.

d)<sup>9</sup> Az elő- és oldalkert területén, a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény, szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop, valamint telkenként legfeljebb 2 db és legfeljebb 10 m magas cégfelirat, céglogó elhelyezésére szolgáló építmény (torony, totemoszlop) helyezhető el.

e) A portaépületet, ha kerítés, kapuzat létesül, azzal együtt kell kialakítani. Sátor, lakókocsi és hasonló jellegű építmény a területen nem helyezhető el, kivéve, ha az kiállítási tárgy és/vagy ideiglenes jelleggel (kiállítás időtartama), a terület rendeltetésének (kiállítás) és jelen rendeletnek megfelelően kerül elhelyezésre.

f) Mobil árusító hely a területen csak abban az esetben létesíthető, ha: egységes rendszer részeként kerül megvalósításra, és azok üzemén kívüli időben megfelelő tárolóhelyen kerülnek elhelyezésre, továbbá az illetékes szakhatóságok hozzájárultak.

(7) **Gksz-1/11** jelű építési övezet előírásai:

a) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakás nem létesíthető, egyéb építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

b) A jogszabályban meghatározott számú gépjárművet elsősorban telken belül kell elhelyezni, de a parkoló-mérlegbe a Hajdúcsárda utcában elhelyezhető parkolóhelyek is beszámíthatók.

c) A szabályozási terven jelölt előkert és az építési vonal közötti területen: kerti építmény, nyitott fedett terasz, védőtető helyezhető el, melynek vetületi területe a beépítés mértékébe beszámítandó.

d) A területen biztosítani kell a hátsókertek közterület felőli, gépjárművel történő megközelítését (áthajtó, hézagosan zárt sorú beépítés).

(8) **Gksz-1/12** jelű építési övezet előírása:

---

<sup>9</sup> Megállapította: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata

Képviselő-testületének 31/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2019. XII. 6-tól.

A 137609 hrsz.-ú ingatlanon a városüzemeltetési célt szolgáló építmények helyezhetők el.

(9) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteinek szabályozási jellemzőit a 7. számú táblázat tartalmazza.

### **38. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2) általános előírásai**

**38. §** (1) Gazdasági, jellemzően raktározást termelést szolgáló (Gksz-2) területen elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló, az adott telek határán túlra nyúló védőtávolságot nem igénylő gazdasági tevékenységi célú épületek és az azokat kiegészítő rendeltetésű épületek helyezhetők el.

A területen elhelyezhető egyéb rendeltetésű épületeket a részletes építési övezeti előírások tartalmazzák. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül - eltérő építési övezeti előírás hiányában - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, telkenként legfeljebb 1 db.

(2) Portaépület a kerítéssel összeépítve vagy önállóan kizárólag a személy- és teherbejárással kapcsolatos funkciók részére helyezhető el és az elhelyezésére szolgáló legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-es területet építési helyként kell kezelni.

(3) Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(4) A telken belül az új épületet a meglévő terepszinthez igazodva kell megvalósítani. A telkeken belül 1,0 méternél magasabb rézsú vagy támfal nem létesíthető, kivéve a terepszint alatti építmény megközelítését szolgáló lépcső vagy rézsú támfalát.

(5) Az építési övezetben, telken belül négy, vagy annál több gépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a megközelítésükre, elhelyezésükre szolgáló burkolt felület csak útszegélyes, vízzáró burkolattal létesíthető. A felület csapadékvize csak olaj- és homokfogó műtárgyon keresztül szikkasztható el, vagy kerülhet a befogadóba.

### **39. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek részletes előírásai**

**39. §** (1) **Gksz-2/2** jelű építési övezet előírásai:

a) Önálló üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

b) A hátsókert mérete: 10,0 méter.

(2) **Gksz-2/3** jelű építési övezet előírásai:

a) A főépületeken belül a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó iroda funkció elhelyezhető.

b) Az előkert mérete új épület elhelyezése esetében 5,0 méteres előkert biztosítandó.

c) Az oldalkert mérete 3,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.

d) Az oldal- és hátsókert területe többszintes növényállományú zöldfelületként alakítandó ki.

e) A telkek fásítottságának legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100m<sup>2</sup> telekterület kell legyen.

(3) **Gksz-2/4** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezet területén fedett lovarda is elhelyezhető. Üzemanyagtöltő, valamint autómosó nem helyezhető el.

(4) **Gksz-2/5** jelű építési övezet előírásai:

a) Az építési övezetben nem helyezhető el közintézményi, igazgatási, egyéb közösségi

szórakoztató célú épület, építmény, valamint a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei.

*b)* Az építési övezetben melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladékártály-tároló, kerti építmény, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

*c)* Az építési övezetben meghatározott oldalkert mérete: 7 méter, hátsókert mérete: 10 méter.

(5) **Gksz-2/6** jelű építési övezet előírása:

A közcsonna kiépítéséig egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető. A közcsonna kiépítését követően arra rá kell kötni

(6) **Gksz-2/9** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Az építési övezetben csak a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények - terményfeldolgozó, tároló - és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

*b)* Portaépület a kerítéssel összeépítve vagy önállóan kizárólag a személy- és teherbejárással kapcsolatos funkciók részére helyezhető el és az elhelyezésére szolgáló legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-es területet építési helyként kell kezelni.

*c)* Az építési övezet területén a meghatározott oldalkert mérete: 15 méter, a hátsókert mérete: 15 méter.

*d)* Az épületek használatbavételének feltétele a környezetrendezési munkák elkészülte.

*e)* A burkolt felületek mértéke legfeljebb a telek 25%-a lehet.

*f)* A zöldség- és gyümölcsfeldolgozó üzem vízellátása egyedi kutacról biztosítható.

*g)* A területen önálló szennyvíztározó nem létesíthető.

*h)* Zöldség- és gyümölcsfeldolgozó üzem területén belül a létesítendő parkolók mentén fasorok kialakítása szükséges, a szabályozási terven jelölt 25 méter szélességben zöldsáv telepítése kötelező, a Budapest-Hatvan vasútvonal felé eső telekhatárnál ligetes fásítást kell végezni.

(7) **Gksz-2/10** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Lakó rendeltetési egység kialakítása a fő rendeltetés szerinti épületeken belül sem megengedett.

*b)* A fő rendeltetés szerinti épületeken belül a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó iroda funkció elhelyezhető.

*c)* Az építési övezetben az előkert mérete 10,0 méter, az oldalkert mérete 8,0 méter és a hátsókert mérete 8,0 méter.

*d)* Az oldal- és hátsókert területe többszintes növényállományú zöldfelületként alakítandó ki.

*e)* A telkek fásítottságának legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m<sup>2</sup> telekterület kell legyen.

(8) **Gksz-2/11** jelű építési övezet előírásai:

*a)* Védőtávolságot nem igénylő termelő tevékenység céljára, továbbá raktározás vagy egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó rendeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatáron belül, a hatályos határértékek alatt maradnak. A területen parkolóház, autómosó, üzemanyagtöltő elhelyezhető, a területen tárolt gipsziszap eltávolítása után.

*b)* A Cinkotai úti telekhatártól mért 6,0 méter széles sávjában, valamint a Cinkotai út 22,0 méterre szélesített sávjában új, a Cinkotai úttal párhuzamos nyomvonalú közművezeték, földalatti vagy föld feletti építmény nem helyezhető el. Az ebben a sávban meglévő közművek üzemeltetése, felújítása, új csatlakozások készítése, valamint új közműbekötések merőleges átvezetése lehetséges.

*c)* A Liget sori telekhatárt kísérő 20 méter széles sávban lévő szivattyúház, vízmérőház és

vasúti kimelegítőház kubatúrája szükség esetén bővíthető. Az itt található többi épület kubatúrája nem bővíthető.

d) Az építési hely határától függetlenül földalatti és föld feletti tároló tartályok a telepítési távolságok és a tűzrendészeti előírások megtartásával helyezhetők el.

(9) **Gksz-2/12** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet területén védőtávolságot nem igénylő termelő tevékenység céljára, továbbá kutatás fejlesztés, raktározás vagy egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó rendeleterítéshez szükséges építmények helyezhetők el, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatáron belül, a hatályos határértékek alatt maradnak. Parkolóház, üzemanyagtöltő, autómosó építményei elhelyezhetők.

(10) **Gksz-2/13** jelű építési övezet előírása:

Az építési övezet területén védőtávolságot nem igénylő termelő tevékenység céljára, továbbá kutatás fejlesztés, raktározás vagy egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó rendeleterítéshez szükséges építmények helyezhetők el, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatáron belül, a hatályos határértékek alatt maradnak. Parkolóház, üzemanyagtöltő, autómosó építményei elhelyezhetők.

(11) **Gksz-2/14** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezetben a városüzemeltetési célt szolgáló építmények helyezhetők el.

(12) **Gksz-2/köz-01** jelű építési övezet előírásai:

Az építési övezetben kizárólag közműlétesítmények helyezhetők el.

(13) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek szabályozási jellemzőit a 8. számú táblázat tartalmazza.

## IX. Fejezet

### Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

#### **40. Katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági célra szolgáló (K-Hon-1) építési övezet előírásai**

**40. § (1)** A **K-Hon-1** jelű építési övezetben a főépület a katonai, honvédségi és nemzetbiztonsági tevékenységhez szükséges rendeltetéseket tartalmazhatja.

(2) A főépület rendeltetést kiegészítő rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők.

(3) A katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezetének szabályozási jellemzőit a 9. számú táblázat tartalmazza.

#### **41. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló (K-Közl/1) építési övezet előírásai**

**41. § (1)** Az építési övezet területén a közlekedést kiszolgáló építmények, parkolóházak és a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató építmények helyezhetők el.

(2) Az előkertben a gépjárművek ki- behajtásával kapcsolatos funkciók részére portaépület elhelyezhető.

(3) A közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezetének szabályozási jellemzőit a 10. számú táblázat tartalmazza.

## **42. Temető (K-T/1) építési övezet előírásai**

**42. § (1)** A K-T/1 jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a) a temetkezés kegyeleti építményei,
  - b) a terület kiszolgálásához és fenntartásához szükséges építmények.
- (2) Parkoló csak a Lőrinci út menti 18 méteres teleksávban alakítható ki.
- (3) A temető építési övezetének szabályozási jellemzőit a 11. számú táblázat tartalmazza.

## ***HARMADIK RÉSZ***

## ***BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI***

### **X. Fejezet**

#### **Közlekedési területek**

### **43. Közutak területe (KÖu, Kt)**

**43. § (1) KÖu-1** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó autópályák és autóutak, mindezek csomópontjainak, műtárgyainak, közlekedést kiszolgáló létesítmények, befogadóig kiépített csapadékvíz elvezető rendszerük, továbbá környezetvédelmi, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén a terület fenntartásához szükséges építmény, benzinkút, autómosó helyezhető el.

c) Gyorsforgalmi útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás nem biztosítható.

d) Az övezet területén az eseti forgalomkorlátozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(2) **KÖu-2** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet az I. rendű országos főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén a terület fenntartásához szükséges építmény és a 14. § (4) bekezdés szerint pavilon helyezhető el.

c) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló nem alakítható ki.

d) A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve másodrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 méter, ezen belül kerítés 20 méterre, egyéb felszín feletti építmény 30 méterre építhető.

e) Az övezet területén az eseti forgalomkorlátozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(3) **KÖu-3** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet a II. rendű országos főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos

infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén a terület fenntartásához szükséges építmény és a 14. § (4) bekezdés szerint pavilon helyezhető el.

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

d) A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:

da) másodrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 méter, ezen belül kerítés 20 méterre, egyéb felszín feletti építmény 30 méterre építhető,

db) a Budapest - Hatvan vasútvonal mentén 50-50 méter.

e) A 138575/9 és 138575/10 hrsz.-ú telkek határán a lakóterület védelme érdekében zajvédő fal létesítendő.

f) Az övezet területén új autóbussz megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető.

g) Az övezet területén az eseti forgalomkorlátozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) **KÖu-4** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet a kerületi jelentőségű gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, továbbá közúti-vasúti (villamos) pályák, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, mindezek csapadékvíz elvezető rendszereinek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

c) Az övezet a közlekedési célú közterületek nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények (településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) elhelyezésére szolgáló területe.

d) Az övezet a Lőrinci út és Helikopter út kerületi jelentőségű gyűjtőutak kategóriába tartozó útszakasza csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti pályák, közlekedési, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

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

(5) **Kt-01** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet a kerületi jelentőségű gyűjtőút kategóriába tartozó utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közlekedési, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(6) **Kt-02** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet a kerületi jelentőségű gyűjtőút kategóriába nem tartozó kiszolgáló (lakó) utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közlekedési, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

b) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(7) **Kt-03** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet az önálló csapadékvíz-elvezető árkok övezete.

b) Az árok megszüntetése esetén a csapadékvíz meglévő kapacitásának elvezetését biztosítani kell.

(8) **Kt-Gy** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet területe árvízvédelmi létesítmények, önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, és az azt kiszolgáló építmények, csapadékvíz elvezető

rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

b) A hullók élőhelye által érintett kerékpáros infrastruktúra szakaszokon hullóátjárókat kell létesíteni.

c) A kerékpáros-gyalogos infrastruktúra létesítése során, a közvilágítás kiépítésekor a természetvédelmi szempontokat kell figyelembe venni a fénycsapdák elkerülése érdekében.

d) Az övezetben épület nem helyezhető el.

e) A Horváth Ernő utca folytatásában meglévő gyalogút területének legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.

## **44. Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)**

**44. § (1) KÖk** jelű övezet előírásai:

a) Az övezet a közlekedési célú területek vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló területe.

b) Az övezetben az Lke és a Vi övezetek mentén zajgátló védőfal létesítendő.

c) A vasúti pálya szélső vágányától számított 50-50 méteren belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

## **XI. Fejezet**

### **Zöldterületek**

## **45. Zöldterületek általános előírásai**

**45. § (1)** A zöldterületbe tartoznak a kerület állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.

(2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

a) Zkp-1 jelű kiemelt sokfunkciós közpark,

b) Zkp-2 jelű kegyeleti park,

c) Zkp-3 jelű többfunkciós közpark,

d) Zkp-4 jelű sportpark,

e) Zkp-5 jelű természetközeli kialakítású közpark,

f) Zkp-6 jelű általános közkert,

g) Zkp-6/H jelű Hősök tere közkert,

h) Zkp-7 jelű templomkert,

i) Zkp/Köz-1 jelű közmű számára fenntartott területe.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában, a zöldterületi övezetekben maximum 1,6 m magas kerítés létesíthető kizárólag a játszókert, fitnesspálya, kutya-futtató lehatárolására, továbbá a sportpályák, záportárolók lehatárolására a funkciónak megfelelő magasságban.

(4) A zöldterületek övezeteiben az épületnek nem minősülő építmények magassága maximum 6 m lehet.

(5) Térszín alatti parkoló vagy mélygarázs nem építhető.

(6) Közparkok övezetében az értékes meglévő növényállomány megtartandó.

(7) A Rákos-patak menti sávban őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növények telepíthetők.

## 46. Zöldterületi övezetek részletes előírásai

**46. § (1) Zkp-1** jelű övezetben elhelyezhetőek:

*a)* a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, pavilon, esőbeálló vízarchitektúra, térplasztika, emlékmű,),

*b)* rekreációhoz, kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények, létesítmények (játszótér, sportpálya, extrém sportpálya, fitneszpark, tornapálya, kutyafuttató, rendezvénytér),

*c)* a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,

*d)* legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmények.

**(2) Zkp-2** jelű övezetben elhelyezhetőek:

*a)* kegyeleti és szakrális építmények, emlékművek, emlékhelyek,

*b)* a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, szobrok),

*c)* a kegyeleti, vallási emlékhelyektől minimum 30 méter távolságban, térhatároló növénytávval elválasztott játszótér, fitneszpark, tornapálya.

**(3) Zkp-3** jelű övezetben elhelyezhetőek:

*a)* a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, szobrok, pavilon, esőbeálló),

*b)* rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények, létesítmények (játszótér, sportpálya, extrém sportpálya, fitneszpark, tornapálya, kutyafuttató, rendezvénytér),

*c)* a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,

*d)* legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmények a 10.000 m<sup>2</sup> vagy azt meg nem haladó méretű telken. 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekméret esetén a telek legfeljebb 3%-os beépíthetőségével helyezhető el vendéglátó építmény.

**(4) Zkp-4** jelű övezet területén elhelyezhetőek:

*a)* rekreációhoz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények (játszótér, pihenőhely, sétaút, emlékmű, szobrok, pavilon),

*b)* a sportrendeltetést és testedzést szolgáló építmények, létesítmények (sportpálya, extrém sportpálya, lelátó, edzőterem, fitneszpark, tornapálya),

*c)* sportrendeltetést kiszolgáló létesítmények (klubépület, öltözők),

*d)* a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,

*e)* legfeljebb 200 m<sup>2</sup> vendéglátó épület.

**(5) Zkp-5** jelű övezet előírásai:

*a)* Az övezet területén elhelyezhetőek:

*aa)* pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, pavilon, esőbeálló),

*ab)* forrásház,

*ac)* ökológiai bemutatókert.

*b)* a Fűzkút-forrás védőterülete a kút körüli, a Szabályozási Terven jelölt 35 méter sugarú terület. A védőterületen belül épület nem helyezhető el. A forrás körüli 10 méter sugarú területen belül a gyepes felületet meg kell tartani, ott intenzív kerthasználat (díszkert, veteményes stb.) nem folytatható. A forrás vizét elvezető nyílt árok gyepes rézsűfelületekkel, vagy szárazon rakott terméskő burkolattal alakítható ki.

*c)* az övezet területén kizárólag őshonos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növények telepíthetők.

**(6) Zkp-6, Zkp-6/H** jelű övezetben elhelyezhetőek:

*a)* a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények, létesítmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, szobor, pavilon, esőbeálló),

b) rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények, létesítmények (játsszótér, sportpálya, extrém sportpálya, fitnesspark, tornapálya, kutya-futtató, öltöző),  
c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,  
d) a 4000 m<sup>2</sup> területnagyságot meghaladó telkeken legfeljebb 150 m<sup>2</sup> alapterületű cukrászda, kávézó, fagyaltoló.

(7) **Zkp-7** jelű övezetben elhelyezhetők:

a) a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, sétatér, rendezvényter),

b) kegyeleti és szakrális építmények,

c) kisgyermekes korosztályos játszótér.

(8) **Zkp/Köz-1** jelű övezetben elhelyezhetők:

a) Csapadék -visszatartás, - tárolás, - szikkasztás építményei,

b) Életvédelmi céllal készülő kerítés.

(9) A zöldterületek övezeteinek szabályozási jellemzőit a 12. számú táblázat tartalmazza.

## XII. Fejezet

### Erdőterületek

#### 47. Erdőterületek általános előírásai

47. § (1) Rákosmente területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

a) Ev-1 jelű védelmi erdő övezet,

b) Ev-2 jelű honvédelmi célú védelmi erdő övezet,

c) Ek-0 jelű általános közjóléti erdők övezete,

d) Ek-1 jelű természetes állapotok megőrzését szolgáló közjóléti erdő övezet,

e) Ek-2 jelű rekreációs célú fejlesztésre szánt közjóléti erdők,

f) Ek-3 jelű Rákos-patak menti közjóléti erdők övezete,

g) Ek-4 jelű mezőgazdasági művelés alatt álló tervezett közjóléti erdő övezet,

h) Ek-5 jelű kertes használatú tervezett közjóléti erdő övezet,

i) Ek-6 jelű lovassporttal érintett átalakuló közjóléti erdő övezet,

j) Ek-7 jelű közjóléti erdő övezet,

k) Ek/közmű jelű övezet a közjóléti erdő közmű elhelyezésre szolgáló közjóléti erdő területe.

(2) eltérő övezeti rendelkezés hiányában az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi és életvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült kerítés létesíthető.

(3) Erdő telepítése, erdősítés a termőhelyi adottságoknak megfelelő elsősorban őshonos fafajokkal, természetes elegyarányban, természetkímélő módon történhet.

#### 48. Védelmi erdőterület (Ev) övezet részletes előírásai

48. § (1) Az **Ev-1** jelű övezetbe a kerület környezetvédelmi és egyéb védelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az **Ev-2** jelű övezetbe a kerület kiemelt fontosságú honvédelmi célú rendeltetést szolgáló

erdői tartoznak.

(3) Az **Ev-1**, **Ev-2** jelű övezetben elhelyezhetők:

a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények,

b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

c) Csapadék -visszatartás, - tárolás, - szikkasztás építményei,

d) kutatást, ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.

(4) Az **Ev-1** jelű övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el.

(5) Az **Ev-1** jelű övezetben - a közlekedési és közmű létesítmények, továbbá csapadékszikkasztó műtárgyak részére szükséges méretű telkek kivételével - a kialakítható telekméret minimum 10 000 m<sup>2</sup>.

(6) Az **Ev-2** jelű övezet telkein elhelyezhetők továbbá a honvédelmi és katonai valamint nemzetbiztonsági célú építmények.

#### 49. Közjóléti erdőterület (Ek) övezet részletes előírásai.

49. § (1) A település Ek jelű közjóléti erdőterület övezeteibe elsősorban a szabadidő eltöltésére alkalmas, rekreációs célokat szolgáló meglévő és tervezett erdői tartoznak.

(2) Minden Ek jelű övezetben elhelyezhetők nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, valamint közműlétesítmények építményei.

(3) Az **Ek-0** jelű övezet a meglévő és tervezett közjóléti erdők be nem építhető területei.

(4) Az **Ek-0** jelű övezetben kizárólag:

a) vízügyi és egyéb közműlétesítmények építményei,

b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetőek el.

(5) **Ek-1** jelű övezetben a természet értékeinek védelme mellett elhelyezhetőek:

a) turisztikai célú építmények (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),

b) természetvédelmi célú építmények (vízpótlás, vízelvezetés műtárgyai),

c) kutatást és az ismeretterjesztést, természet bemutatását szolgáló építmények,

d) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

e) erdei kilátó.

(6) Az **Ek-2**, **Ek-3**, **Ek-6** jelű övezetekben a természet értékeinek védelme mellett elhelyezhetőek:

a) természetvédelmi célú és természet bemutatását szolgáló építmények,

b) az erdő rendeltetésének megfelelő, turisztikai célú építmények (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, magasles),

c) erdei kilátó,

d) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló - épületnek nem minősülő - építmények, létesítmények (játszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),

e) a közműlétesítmények építményei,

f) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(7) Az **Ek-3** jelű övezetekben elhelyezhetőek továbbá:

a) a területet használók ellátását szolgáló legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó rendeltetési célú építmény,

b) a vízrendezéshez szükséges műtárgyak,

c) vízepítési építmények, a víztárolók tavai, látványtavak, horgászto,

d) híd.

(8) Az **Ek-4** jelű övezetben a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás fenntartható.

(9) **Ek-4** jelű övezetben erdő művelési ágú földrészleteken az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el:

a) sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló,

b) erdei kilátó, magasles,

c) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló nem épület jellegű építmények (játsszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya).

(10) **Ek-4** jelű övezet területén a legkisebb elő oldal és hátsókert mérete 15-15-15 méter.

(11) **Ek-5** jelű övezetben a meglévő lakó és üdülőépületek a meglévő épület kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.

(12) Az **Ek-5** jelű övezet területén legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

(13) **Ek-6** jelű övezetben a (5) bek. építményein felül elhelyezhetőek:

a) a kutatást, ismeretterjesztést, oktatást szolgáló építmények,

b) a lótarással, lovagoltatással, lovas turizmussal kapcsolatos, lovas sporthoz és lovas oktatáshoz, lovas terápiához köthető építmények.

(14) Az **Ek-6** jelű övezetben lévő telkeken egy tömegben maximum 450 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

(15) Az **Ek-6** jelű övezetben az előkert és hátsókert mérete 20-20 méter, az oldalkert mérete 10 méter.

(16) Az **Ek-6** jelű övezetben ingatlan oldalhatára mentén 8 méter széles, az előkertben és a hátsókertben 20 méter széles védelmi célú erdősáv telepítendő minimum kettős fasorral.

(17) Az **Ek-6, Ek-7** jelű övezetben a meglévő épületek, építmények kubatúráján belül felújíthatók korszerűsíthetők és átalakíthatók.

(18) **Ek/Köz-01** jelű övezetben elhelyezhetőek:

a) a települési folyékony hulladék és szennyvíz kezelését biztosító mérnöki létesítmények, műtárgyak,

b) csapadékszikasztás műtárgyai.

(19) Az **Ek** jelű övezetek szabályozási jellemzőit a 13. számú táblázat tartalmazza

## XIII. Fejezet

### Mezőgazdasági területek

#### 50. Mezőgazdasági területek általános előírásai

**50. § (1)** A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, állattartás és állattenyésztés, továbbá a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei, melyek az alábbi övezetekbe soroltak:

a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület,

b) Má-2 jelű mezővédő erdősávok övezete,

c) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete.

(2) A mezőgazdasági területek övezeteiben nem helyezhetőek el:

a) lakó funkciójú épület,

b) birtokközpont, kiegészítő központ,

c) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól 100 méteren belül,

d) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 300 méteren belül.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(4) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magasságú, átszellőzést biztosító kerítés létesíthető:

a) kivett művelési ágban,

b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs művelési ágban vagy szőlő, gyümölcs ültetvény esetén,

c) továbbá állattartás érdekében.

(5) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartozó telkeken a beépítés mértékén túl a burkolt felület a telek területének 7%-át nem haladhatja meg.

## **51. Általános mezőgazdasági terület (Má) övezet részletes előírásai**

**51. §** (1) Az **Má-1** jelű övezetben elhelyezhetők:

a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, - tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló, legfeljebb bruttó 45 m<sup>2</sup> alapterületű építmények,

b) állattartó építmények.

(2) **Má-2** jelű övezet a mezővédő erdősávok faállománnyal fedett területei, melyeken a jelenlegi területhasználat fenntartandó, faállománya megőrzendő, fejlesztendő.

(3) Az **Má-2** jelű övezetben épületek, építmények nem helyezhetők el, kerítés nem létesíthető.

(4) Az **Má** jelű övezetek szabályozási jellemzőit a 14. számú táblázat tartalmazza.

## **52. Kertes mezőgazdasági (Mk) övezet részletes előírásai**

**52. §** (1) Az övezet a kerület kertes mezőgazdasági művelésre szolgáló területei.

(2) **Mk-1** jelű övezetben az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, - elsősorban tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) célját szolgáló, legfeljebb 45 m<sup>2</sup> - es, könnyűszerkezetes kialakítású gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Az **Mk-1** jelű övezetben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés alakítható ki.

(4) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert mértéke: 5-5-10 méter.

(5) Az **Mk-1** jelű övezetek szabályozási jellemzőit a 15. számú táblázat tartalmazza.

## **XIV. Fejezet**

### **Vízgazdálkodási területek**

## **53. Vízgazdálkodási területek (Vf) előírásai**

**53. §** (1) **Vf-1** jelű övezetbe tartoznak:

a) a Rákos-patak medre és parti sávja,

b) Merzse-mocsár környéki nyílt csatornák medre és parti sávja,

(2) **Vf-1** jelű övezetbe a természeti értékek védelme mellett elhelyezhetőek:

- a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (sétaút, kerékpárút),
  - c) ismeretterjesztést, kutatást szolgáló építmények, tanösvény.
- (3) A Vf-1 jelű övezetekben egyéb építmény nem helyezhető el.

## XV. Fejezet

### Természetközeli területek

#### 54. Természetközeli területek (Tk) előírásai

**54. § (1) Tk-1** jelű övezetbe tartoznak a település védett lápterületei, és a Merzse-mocsár nádasos, mocsaras területei, melyek ökológiai, és természetvédelmi szempontból védendők és megőrzendők.

(2) A **Tk-1** jelű természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- b) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- c) a köztárgyak,
- d) természetvédelmi kezeléshez szükséges építmények.

(3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

(4) Az övezetben a területhasználat a kialakult értékes és védett növény és állatvilág megőrzésével, a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet.

## XVI. Fejezet

### Különleges beépítésre nem szánt területek

#### 55. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

**55. § (1)** A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Különleges beépítésre nem szánt temető területek: Kb-T
- b) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület: Kb-Rek

#### 56. Különleges beépítésre nem szánt területek részletes előírásai

**56. § (1)** A **Kb-T** jelű különleges beépítésre nem szánt temető területek övezetében elhelyezhetők:

- a) a temetkezés kegyeleti építményei,
- b) a terület kiszolgálásához és fenntartásához szükséges építmények.

(2) A **Kb-Rek** jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetében elhelyezhetők:

a) a sport rendeltetést és testedzést szolgáló építmények (sportpályák, tornapályák, edzőterem, fitnesspark, játszóhely),

b) sportrendeltetést kiszolgáló létesítmények (lelátók, klubépület, öltözők),

c) terület fenntartásához szükséges építmények.

(3) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek szabályozási jellemzőit az 16. számú táblázat tartalmazza.

## ***NEGYEDIK RÉSZ***

### ***ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK***

57. § (1) E rendelet 2019. augusztus 9. napján lép hatályba.  
(2)-(12)<sup>10</sup>

Budapest, 2019. július 9.

**Dr. György-Rúza Ágnes s.k.**  
*jegyző*

Riz Levente s.k.  
polgármester helyett  
**Horváth Tamás s.k.**  
*alpolgármester*

A rendelet kihirdetve: 2019. július 9. napján.

Dr. György-Rúza Ágnes s. k.  
*jegyző*

*1. melléklet a 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelethez<sup>11</sup>*

### ***Szabályozási Terv***

***(belterületi szelvények M=1:2 000, külterületi szelvények M=1:4 000,  
jelmagyarázat)***

---

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12-12/B. § alapján. Hatálytalan: 2019. VIII. 10-től.

<sup>11</sup> Módosítására lásd: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 6. §, 1. melléklet, Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2019. (XI. 21.) önkormányzati rendelete 2. §, 6. §, 1. számú melléklet.

2. melléklet a 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelethez

***Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei***

1. függelék a 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelethez

**Szabályozás alá nem vont területek lehatárolása - átnézeti térkép**

2. függelék a 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelethez

**Elővásárlási jog bejegyzésére javasolt telkek felsorolása**

3. függelék a 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendelethez

**Szennyvízcsatorna hiányos területek, útszakaszok - átnézeti térkép**