

## **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének**

### **..../2022. (.....) önkormányzati rendelete**

#### **Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály; Pest Megyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közúti Gépjármű-közlekedési Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Budapesti Rendőr-főkapitányság; Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergia Hivatal; Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály; Országos Tisztifőorvosi Hivatal; Légügyi Hivatal; Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság; Nemzeti Földügyi Központ; Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.; Budapest Főváros Önkormányzata; Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály; Pest Megye Önkormányzata; Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat; Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata; Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata; Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata; Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata; Vecsés Város Önkormányzata; Gyál Város Önkormányzata; valamint

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész véleményének kikérésével

a következőket rendeli el.

## ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

### I. Fejezet Általános előírások

#### 1. A rendelet hatálya és mellékletei

**1. § (1)** Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzata (a továbbiakban: BP18 KÉSZ) területi hatálya Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre közigazgatási területére terjed ki, kivéve a Kerülethátár – Ferihegyi repülőtérre vezető út – Sajó utca – Csap utca – a 156716/1 helyrajzi számú ingatlan – a 156716/2 helyrajzi számú ingatlan – a 152722 helyrajzi számú ingatlan – a 137678/1 helyrajzi számú ingatlan – a 137678/2 helyrajzi számú ingatlan – a 156725/3 helyrajzi számú ingatlan által határolt területet. A BP 18 KÉSZ területi hatályának lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A BP18 KÉSZ hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani kizárólag a BP18 KÉSZ, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.

**2. §** A BP18 KÉSZ mellékletei:

- a) **1. melléklet:** BP18 KÉSZ területi hatálya;
- b) **2. melléklet:** Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- c) **3. melléklet:** Szabályozási terv – Szabályozási elemek, védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- d) **4. melléklet:** Elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- e) **5. melléklet:** Az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai.

#### 2. Értelmező rendelkezések

**3. §** A BP18 KÉSZ alkalmazásában:

**1. Állattartás:** olyan tevékenység, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására, sportcélok elérésére és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására történik.

**2. Fedett-nyitott gépjárműtároló:** főépülettel egybeépítetten kialakított, fedett, de szerkezetében legalább egy oldalról nyitott, gépjárműtárolásra szolgáló építmény, építményrész.

**3. Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek vagy azon építési telek, amely homlokvonala a telek hosszabbik oldala.

**4. Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület. Önálló főépületnek tekintendők az egymáshoz bármilyen épületszerkezettel kapcsolódó, de önálló tartószerkezettel rendelkező, fő rendeltetési egységet tartalmazó épületek is.

**5. Generációs lakás:** olyan lakó funkciójú rendeltetési egység, amelyben az OTÉK-ban a lakásokhoz kötelezően előírt helyiségcsoportok – konyha, tisztálkodó helyiség, lakószoba – számuk és alaprajzi kialakításuk révén alkalmasak arra, hogy az egyes helyiségcsoportok önállóan is használhatóak legyenek lakás céljára.

**6. Gépjármű árnyékoló tető:** fedett, legalább két oldalról nyitott, gépjárműtárolásra szolgáló önálló tartószerkezetű építmény.

**7. Gyalogos járdafelület:** a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.

**8. Háromszintű növényállomány:** olyan gyeperje és lombkoronaszinten is zárt állomány, ahol 100 m<sup>2</sup> -enként legalább egy nagy lombkoronát növesztő fa és legalább 20 db cserje található, a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.

**9. Kerékpáros infrastruktúra:** meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.

**10. Kézműipari tevékenység:** 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatási létszámmal működő gyártó vagy szolgáltató tevékenység, amelynek működése során a környezet zajterhelése nem haladja meg a 60 decibel értéket, és a tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.

**11. Kialakult terület:** az a telektömb, amely telkeinek több mint 70%-a lakóházzal beépített.

**12. Könnyűszerkezetes építmény:** a helyszínen összeszerelt, vázas rendszerű vagy késztermékként a helyszínre szállított építmény, így különösen készház, mobilház.

**13. Közhasználat céljára átadott terület:** telek azon része, amely erről szóló külön szerződés keretei között közterületről közvetlenül megközelíthető, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetten közhasználat számára korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással megnyitott.

**14. Lakótelepi közterület:** a kialakult úszótelkes telepszerű lakótelepek közterületi telkeinek összterülete, amely magába foglalja a zöldfelületeket, parkolóterületeket és a belső közlekedést szolgáló útfelületeket is.

**15. Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló szerkezetű épület, amely huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas:

- a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
- b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha,
- c) tüzelőanyag-, szerszámkamra.

**16. Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt, parkolás céljára kialakított önálló építmény vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

**17. Parkolási létesítmény:** fő rendeltetésként elhelyezett, önálló tartószerkezettel rendelkező (nem más rendeltetésű épülethez kapcsolódó) járműtárolás céljára szolgáló, terepszint alatti vagy feletti építmény (mélygarázs, parkolóház, parkolólemez).

**18. Pergola:** függőleges tartóoszlopokra vagy pillérekre helyezett keresztgerendákkal áthidalt, nem fedett – jellemzően növények felfuttatására szolgáló – szabadtéri vagy épülethez kötött árnyékoló építmény.

**19. Saroktelek:** az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közterület vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.

**20. Sorgarázs:** egymás mellé sorolt, kettőnél több egységből álló önálló járműtároló építmény vagy fő rendeltetésű épület földszintjén, egymás mellett kettőnél több egységből álló járműtároló épületrész.

**21. Zenepavilon:** közterületen, parkban a térzenét szolgáló zenekar vagy rendezvények idején előadóművészek elhelyezésére szolgáló fedett, oldalt nyitott építmény, színpad.

**22. Szállás jellegű rendeltetés:** olyan nem lakás és nem a kereskedelemről szóló törvény szerinti szálláshelyszolgáltatás folytatására irányuló használat, amelynek célja az ingatlan egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének tartós vagy ideiglenes használatba adása, úgy, mint a közös helyiségekkel rendelkező lakásbérlet, szobabérlet vagy ágybérlet, továbbá a munkásszálló, a hajléktalanszálló, a diákszálló, valamint a kereskedelemről szóló törvény szerinti magánszálláshely és egyéb szálláshely, ide nem értve az övezeti előírásoknak megfelelő számú és rendeltetésű önálló rendeltetési egységek egészének önálló lakás célú albérletként való hasznosítását.

**23. Szintterületi mutató (szm):** az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, amelynek értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

**24. Szilárd burkolattal kialakított út:** olyan stabilizált állapotú út, amely szabályosan lerakott kő vagy műkő, továbbá beton vagy aszfalt burkolattal rendelkezik.

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

**26. Útrekonstrukció:** a meglévő, burkolattal ellátott út alépítményét és szegélyét is érintő építési munka.

**27. Tanulmányterv alapján beépíthető terület:** olyan nagyobb kiterjedésű, újonnan beépülő vagy jelentős változással érintett terület, amelyen a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a beépítést tanulmányterv készítése előzi meg.

**28. Technológiai építmény:** olyan építmény, amely elsősorban a telken elhelyezkedő funkció működéséhez szükséges gépeknek és berendezéseknek ad helyet, és kizárólag olyan huzamosabb tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmaz, amely ezen berendezések működtetéséhez szükséges.

**29. Traktus:** az egymással párhuzamos, függőleges irányú teherhordó szerkezetek által határolt épületszárny.

**30. Visszamaradó telek:** szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telek.

**31. Zárványtelek:** építési telkekkel körülvárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

## II. Fejezet

### Közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

**4. § (1)** A közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják, és nem veszélyeztethetik a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Amennyiben közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen új építmény elhelyezése a meglévő zöldfelület csökkentésével jár, annak pótlásáról a kerület területén közterületi zöldfelületként vagy tetőkert kialakításával gondoskodni kell.

(4) Előkert nélküli, meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos méretű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes mérete mellett is legalább 1,5 méteres gyalogos járdafelület marad.

(5) A kerület közterületein az egyes övezeti előírásokban felsorolt, közterületen elhelyezhető építményeken túl:

a) távbeszélő fülke, utasváró, jegyárusító,

b) épületben, könnyűszerkezetes építményben vagy terepszint alatt elhelyezett illemhely és automata illemhely,

c) újságos és virágárusító pavilon lakótelepeken és a lakótelepekkel határos közlekedési területek mentén, fásított közterületeken és a tömegközlekedési megállókhöz kapcsolódóan,

d) a temető telekhatárától számított 500 méteren belül kizárólag virágárusító és kegyeleti cikkeket forgalmazó pavilon,

e) zenepavilon, valamint közösségi funkciójú térlefedés

helyezhető el.

(6) A kerület közterületein az újonnan elhelyezett pavilon nagysága legfeljebb 9 m<sup>2</sup>, virág és kegyeleti cikkek árusítására szolgáló pavilon legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet. A 9 m<sup>2</sup>-t – kegyeleti cikkek árusítására szolgáló pavilon esetében a 12 m<sup>2</sup>-t – meghaladó méretű pavilon kizárólag közterületalakítási terv alapján helyezhető el.

(7) Vendéglátó terasz az Lke-1 lakóövezetekhez kapcsolódóan kizárólag az Üllői út, Királyhágó utca és a Nemes utca menti közterületeken helyezhető el, ha legalább 2,0 méteres gyalogos járdafelület marad.

(8) Közterületen vagy közhasználatra megnyitott területen elhelyezett vendéglátó terasz bármilyen szerkezettel történő oldal irányú körbezárása ideiglenes jelleggel sem megengedett.

(9) Közterületen vagy közhasználatra megnyitott területen kereskedelmi célú lakókocsi, konténer, sátor, egyéb mobil elárusítóhely kizárólag időszakosan – legfeljebb 90 napig, érvényes közterülethasználati engedélynek megfelelően – helyezhető el, kivéve a Jegénye fasor menti (154456/2) helyrajzi számú közterületet, amelyen hulladékgyűjtő udvar többcélú konténerei bejelentés alapján meghatározatlan ideig elhelyezhetők, amennyiben a gyalogos- és gépjármű forgalmat nem akadályozzák.

(10) A kerület közterületein az (1)-(9) bekezdésben felsoroltakon kívül egyéb rendeltetésű épület közterületalakítási terv alapján helyezhető el.

#### **4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások**

**5. § (1)** A közúti közlekedésre szánt közterületeken, valamint a közforgalom számára átadott magánutak mentén a magánút tulajdonosának legalább egyoldali fasort kell telepítenie a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott ajánlott növényfajok és ültetési távolságok figyelembevételével. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(2) A KÖu övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni a helybiztosítás függvényében. A fasor telepítésétől kizárólag ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat vagy a meglévő útszélesség a telepítést nem teszi lehetővé. A KÖu övezeti jelű közlekedési területeken az ültetésre a Fővárosi Önkormányzat zöldterület fejlesztési és fenntartási feladatait ellátó intézményének előírásait, ültetési szabályait be kell tartani.

(3) A Kt-KÖu övezeti jelű utcák és a közforgalom számára átadott magánutak mentén legalább egy oldali fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.

(4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál – amennyiben a meglévő közműhálózat vagy a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé kétoldali fasor kialakítását – legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

(5) Közterületen létesítendő gépkocsi várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra az alábbiak szerint:

a) minden megkezdett négy db várakozóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő, legalább 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával,

b) a fákat ütközés-gátlóval kell megvédeni, a parkoló-felületet szegéllyel kell körül venni,

c) a műszaki kialakításnál kizárólag olyan megoldás alkalmazható, ami megakadályozza a benzin és olajszennyezés altalajba jutását,

d) térburkolat nélkül nem alakítható ki.

(6) A terület közigazgatási területén fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák kivágása – kivétel az invazív és gyümölcsfa – építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.

(7) Kertvárosias lakóterületeken a közterületi zöldfelületek védelme érdekében, összesen a telek szélességének legfeljebb 1/3-án, kizárólag a telekre történő behajtás biztosítása érdekében alakítható ki burkolt felület – gépkocsibehajtó, kapubehajtó – a közútkezelő hozzájárulásával. A közterületi zöldfelület és csapadékvíz elvezető árok sértetlenségéről és fenntartásáról az építési munkák során és utána is gondoskodni kell.

(8) Kertvárosias lakóterületeken a gépkocsi behajtón kívül a közterületen, a telek közterületi kapcsolata mentén legfeljebb 1 gépkocsi rövid idejű parkolását lehetővé tevő, legfeljebb 13 m<sup>2</sup> nagyságú burkolt, fásított várakozóhely alakítható ki a közútkezelő hozzájárulásával. A burkolt felület alatt a csapadékvíz elvezetéséről épített szikkasztóművel gondoskodni kell.

## **5. Magánút, közhasználat céljára átadott területek kialakítása, gyalogos kapcsolatok**

**6. §** (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására – a szabályozási terv és az övezeti előírás eltérő rendelkezése hiányában, ott, ahol azt a szabályozási terv külön nem jelöli – magánút alakítható ki az alábbiak szerint:

a) magánút kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki,

b) a magánút közhasználat céljára átadott területként alakítandó ki és tartandó fenn a zárványtelkek gyalogos megközelítését szolgáló magánutak kivételével,

c) a magánút telkének minimális szélességének – amennyiben a 3. melléklet másképpen nem jelöli –:

ca) kizárólag lakó vagy intézményi építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 12 méternek,

cb) gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 14 méternek,

cc) gyalogút esetén 4 méternek

kell lennie,

d) lakóterületeken a magánút vegyes forgalmú útként is kialakítható, ha az útburkolatot a közterületi járda szintjére emelik,

e) a szakszerű csapadékvíz elvezetésről és legalább egyoldali útsorfa minőségű fasor telepítéséről magánutakon is gondoskodni kell.

(2) Magánút kizárólag akkor szüntethető meg, ha a kiszolgált építési telek más módon közterületről vagy másik magánútról megközelíthetővé válik.

(3) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára – hulladékszállítás, katasztrófavédelmi

feladatok ellátása – a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A meglévő és tervezett közterületeknek, valamint közhasználat céljára átadott magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(5) Közlekedési közterületek telekalakítása a nyomvonal egy részére is történhet abban az esetben, ha az a tervezett nyomvonal kezdeti szakasza, és a telek közterületi kapcsolata biztosított. A BP18 KÉSZ előírásainak megfelelő magánút kialakítható szakaszosan is.

**7. § (1)** A közhasználat céljára – időbeli korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terven kötelező „gyalogos kapcsolat” jellel jelölt területeken

a) a gyalogos átvezetés megvalósítása rugalmasan alakítható az összekötendő közterületek és meghatározott irányok megtartásával,

b) az átközlekedést biztosító területet legalább 4 méteres szélességgel, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani és fenntartani,

c) a gyalogos átvezetés épület szabadon átjárható részeként – árkád, átjáró, passzázs – terepszinten, terepszint alatti vagy terepszint feletti átvezetéssel is megvalósítható.

### **III. Fejezet**

#### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

##### **6. Telekalakítás**

**8. § (1)** Új telektömböt és azon belül telket, építési telket, építési területet kialakítani kizárólag a BP18 KÉSZ alapján és az építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

(2) A BP18 KÉSZ hatálybalépésekor már kialakult és legalább 75%-ban beépített tömbökben a szabályozási vonallal vagy övezethatárral érintett telkek esetén a szabályozási terv végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a kialakuló telkek területének paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg, valamint, ha a telkek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja. Az ilyen telken azonban a beépítési előírásoknak megfelelő kialakításig további beépítés nem megengedett.

(3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12 méter és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál. Ebben az esetben a kialakuló telkeknél, az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb feltételeknek megfelel. Az így kialakuló 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet. E bekezdés szerinti kedvezmény akkor alkalmazható, ha a megosztani kívánt telken álló épületek legalább egyike a BP18 KÉSZ hatálybalépésétől számítva legalább 10 éve vagy régebben kapott használatbavételi engedélyt, vagy több mint 25 éve igazolhatóan fennáll.

(4) Közterületi szabályozással érintett teleknek a 3. melléklet szerint közterületté vagy magánúttá váló részén álló épület nem bővíthető, szintterülete nem növelhető, a szabályozás végrehajtásáig az épületen legfeljebb a balesetmegelőzés érdekében állagmegóvási, jókarbantartási munkák végezhetőek. A szabályozási terv

végrehajtása, a közterület vagy magánút kialakítása esetén az érintett terület közterületté vagy magánúttá váló részén álló épületet el kell bontani.

(5) A kerületben új nyúlványos telek kizárólag akkor alakítható ki, ha a telektömbben a BP18 KÉSZ hatálybalépése előtt kialakult zárvány telek feltárását biztosító telekalakítás céljából történik.

(6) Kialakult nyúlványos telek nem megosztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki, kivéve, ha az így kialakuló magánút megfelel a BP18 KÉSZ-ben előírt magánútra vonatkozó rendelkezéseknek.

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

(8) Telekalakítás esetén az övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki, kivéve a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának és Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének előírásai szerint jelentős változással érintett területeken.

(9) A különböző építési övezetekbe vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők, kivéve, amennyiben a telekalakítás közintézmény vagy közösségi építmény elhelyezését vagy bővítését szolgálja.

(10) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telek területe, legkisebb telekszélesség és mélység előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha

a) a közlekedési- vagy közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és

b) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további telek, telkek meglévő épületeinek rendeltetészerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.

(11) Gazdasági területen telket alakítani kizárólag úgy lehet, ha az így létrejövő telkek kiszolgálása az ügyi igazgatásról szóló miniszteri rendelet szerinti lakóutakon kívüli közterületről vagy magánútról megoldott.

(12) A Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca – Alacskai út – Ganz Ábrahám utca által határolt területen a telkek beépítésének feltétele a telket érintő, szabályozási terven jelölt magánút kialakítása.

## **7. Elővásárlási jog**

**9. §** (1) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) megillető elővásárlási jogokat a 3. mellékletben „elővásárlási joggal érintett ingatlan” jel jelöli.

(2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat a 4. melléklet tartalmazza.

## **IV. Fejezet Közművek előírásai**

### **8. Közművesítés és elektronikus hírközlés**

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

(2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:



a) közút esetén

aa) a tervezett közművek lehetőség szerinti egyidejű megépítéséről,

ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,

ae) a közterületi zöldfelület és fasor telepítéséről

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,

bd) a zöldfelület kialakítást és fasor telepítését el kell végezni.

(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt a közmű üzemeltetőjének el kell bontania.

(4) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében:

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

aa) 12 métert meghaladó, de 14 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

ab) 14 méter szabályozási szélességet elérő vagy meghaladó szélességű utcákban kétoldali

fasor telepítését ne akadályozzák meg;

b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

## 9. Közművesítettség mértékének előírása

**11. § (1)** Új építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges közüzemi ivóvíz és közüzemi szennyvízelvezetés, továbbá a rendeltetéshez szükséges közüzemi vagy a d) pont szerinti villamos energia biztosított vagy biztosítható az épületek használatbavételéig,

b) a csapadékvíz elválasztott rendszerű közműhálózatba történő elvezetése vagy telken belüli ártalommentes elhelyezése biztosított a 14. §-ban foglaltaknak megfelelően,

c) a használat során keletkező hulladék elszállításának a lehetősége biztosított,

d) az energiaellátás és az épületek klimatizálása (fűtés, hűtés) a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthető.

(2) A beépítésre nem szánt területen huzamos emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## 10. Vízellátás és szennyvízelvezetés

12. § Új vízhalózat kizárólag a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

13. § (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása nem megengedett.

(2) A szennyvízelvezetésre elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építmények üzemelése során keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez:

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

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

ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, azzal, hogy tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani,

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint a hatáskörrel rendelkező szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva a hatáskörrel rendelkező szakhatóság meghatároz.

(4) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:

a) védelem nélkül 150 méter,

b) búzárral ellátva 20 méter,

c) hatásvizsgálat esetén a megállapított méret.

(5) Az (4) bekezdésben meghatározott védőtávolságon belül építményt elhelyezni kizárólag környezeti hatásvizsgálat alapján lehet.

(6) Beépítésre szánt területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.

(7) A Budapest Főváros Rendezési Szabályzata szerint infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken, új beépítés esetén a csapadékvíz helyben tartásáról gondoskodni kell.

## 11. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

14. § (1) Új épület elhelyezése és meglévő épület bővítése esetén – a bővítmény területe után számítva –, a beépített és burkolt felületek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) vagy szikkasztó kialakítása szükséges telken belül. A többlet csapadékvíz kizárólag késleltetett módon kerülhet a közterületi csapadékcatorna hálózatba elvezetésre.

(2) Az építési övezetekben lévő építési telkeken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani, kivéve a (4) bekezdésben foglalt eseteket. Azokban az építési övezetekben, ahol a telek beépíthetősége terepszinten vagy terepszint alatt 100%, ott a

keletkezett esővíz elválasztott rendszerben kiépített csapadécsatornába vezetendő terepszint alatt a hálózat üzemeltetőjének engedélyével.

(3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti, a BP18 KÉSZ közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírásainak betartásával megépülő kocsi behajtók a vízvezető árok keresztmetszetét nem szűkíthetik le.

(4) A telek utcafronti és oldalsó telekhatárára épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést kizárólag terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni a közútkezelő vagy a hálózat üzemeltetőjének engedélyével.

## **12. Villamosenergia ellátás**

**15. §** Villamosenergia ellátás hálózatának és létesítményeinek az elhelyezését a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

## **13. Földgázellátás és távhőellátás**

**16. § (1)** Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra szerelt fali égéstermék elvezető a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírt illeszkedési követelmények biztosításával összhangban létesíthető.

(2) Új távhővezeték kizárólag földalatti elhelyezéssel építhető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése kizárólag terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.

## **14. Elektronikus hírközlés**

**17. §** Elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek az elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

## **V. Fejezet**

### **A természet és a környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **15. A levegő védelmére vonatkozó előírások**

**18. §** Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet.

#### **16. A termőföld, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások**

**19. § (1)** Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák.

(2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(3) Építmények üzemelése során keletkező, külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába vagy szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telken belül előtisztítani, előkezelni kell.

(4) A vízmedrek kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható.

(5) Húsz vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. Ebben az esetben a csapadékvíz kizárólag hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

## **VI. Fejezet**

### **Az építés általános szabályai**

#### **17. A beépítésre vonatkozó előírások**

**20. §** (1) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs – az Ln-T és az Lk-T övezetek kivételével – nem helyezhető el.

(2) A BP18 KÉSZ hatálybalépésekor már kialakult területeken lévő építési övezetben – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – az előírt legkisebb kialakítható telekméretet el nem érő telkek is beépíthetők, amennyiben területük eléri legalább az előírt legkisebb kialakítható telekméret 75%-át, az Lke-1/NT jelű övezetekben az előírt legkisebb kialakítható telekméret 50%-át.

(3) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet meghaladó méretű telkeken – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – több épület is elhelyezhető. A kialakítható minimális telekméretű vagy annál kisebb telken kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken épülő fő rendeltetésű épületeket tagoltan kell elhelyezni, zárt sorú beépítési mód vagy kötelező építési vonal esetén az épülettömeg zárt során épületközzel vagy építészeti eszközökkel tagolni kell.

(5) Nyúlványos telkek nyúlványára a közlekedési területekre vonatkozó építési paraméterek alkalmazandók, a telek beépítési paramétereibe a nyúlvány területe nem számítható be. Nyúlványos vagy szabálytalan alakú telek beépítése során az elő- és hátsókerti telekhatáron kívül minden egyéb telekhatár mentén az oldalkertre vonatkozó előírások szerint lehet építményt elhelyezni.

(6) Meglévő épületek rendeltetése kizárólag olyan rendeltetés céljára változtatható, amely az építési övezetre vonatkozó szabályok szerint újonnan is elhelyezhető. Rendeltetés-változtatás esetén az új rendeltetésre vonatkozó előírásokat be kell tartani.

(7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez

a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt,

b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m<sup>2</sup> alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiség részt

biztosítani kell az épületen belül.

(8) A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér telekhatáraitól mért 4 kilométeres távolságon belül 40 méternél magasabb építmény nem helyezhető el, még akkor sem, ha az övezeti előírások azt egyébként lehetővé tennék.

(9) Az 1. mellékletben „telek be nem építhető része” jellel jelölt területen

a) új építmény, építményrész nem helyezhető el,

b) meglévő épület felújítható, jókarbantartható, azonban szintterületet növelő átépítése és bővítése nem megengedett.

(10) Az építési helyről részben vagy egészben kívül álló épület vagy egyéb övezeti paramétereknek nem megfelelően, de jogszerűen álló épület jókarbantartható, felújítható, átépíthető, amennyiben az építési helyen kívül szintterület-növekedés és befoglaló méret növelés nem történik. Kivételt képez ez alól az épület utólagos hőszigetelése, valamint a statikai megerősítés érdekében műszakilag szükséges épületszerkezet építése, amely esetben kizárólag a műszakilag szükséges mértékben növelhető az építési helyen kívül álló épületrész szerkezete (így különösen földem megerősítés, koszorú építés, pillér építése).

(11) Az Lke övezetekben az előkertbe legfeljebb 1 méterre benyúló épületrész feletti, befoglaló méret növeléssel nem járó tetőtérbeépítés megengedett.

(12) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírt illeszkedési követelmények biztosítása érdekében az építési övezetben megengedett legkisebb épületmagasságot nem kell betartani, amennyiben az adott utcaszakaszon az átlagos épületmagasság nem éri el a legkisebb épületmagasság mértékét, vagy a szomszédos telkeken meglévő épületek valamelyikének épületmagassága kisebb az előírt minimális épületmagasságnál.

(13) A jelentős átépítésre kerülő területen, Köu övezetek mentén, valamint a Vt-H övezetekben lévő ingatlanokon az építési vonaltól való eltérés megengedett abban az esetben, ha – időbeli korlátozással vagy korlátozás nélküli – közcélú használat számára megnyitott terület alakul ki a telken vagy közhasználatú épületek esetében. Az építési vonaltól való eltérés mértéke nem közhasználatú épület esetében a telek teljes szélességében, legfeljebb – az építési vonalra merőlegesen mért – 10 méter lehet. Közhasználatú épület esetében az építési vonaltól korlátozás nélkül el lehet térni.

(14) Az építési övezetekben az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.

(15) Generációs lakások esetén a lakás funkcióra alkalmas helyiségcsoportokra az önálló rendeltetési egységekre előírt rendelkezéseket be kell tartani. A generációs lakást tartalmazó épület többlakásos lakóépületnek számít.

(16) A közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó fekvő telek esetében az előkert a közvetlenül szomszédos 2 - 2 építési telekhez kell illeszkedjen, ennek hiányában az előkertnek 3,0 méternek kell lennie, a hátsókert 0 méter lehet, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telek beépítését nem korlátozza.

**21. §** (1) Zártsorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora a közterülettel érintkező telekhatáron mért legalább 10 méter széles épületközzel megszakítható, amennyiben az érintett telek legalább 20 méter széles és az építési övezetre vonatkozó előírások vagy a 3. melléklet másképp nem rendelkezik.

(2) Zártsorú beépítési mód esetén

a) az építési vonal telkenkénti hosszának legalább 75%-án épülethomlokzatnak kell állnia,

b) a saroktelek beépíthető területe az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépítettséghez képest 20%-kal növelhető az egyéb előírások betartása mellett.

## 18. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

### 22. § (1) A KÖu övezetek mentén

a) a Vi jelű építési övezetekbe tartozó telkeken az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószínttel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.

b) az Lke övezetek kivételével, előkert nélküli és a 3 méter szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén az új épület létesítése vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén a lakó funkciójú helyiségek földszinti padlósínt magasságának a közterület mentén legalább 1,5 méternek kell lennie.

(2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.

## 19. A terepszint alatti beépítés szabályai

23. § (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – úgy kell kialakítani, hogy

a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túl – kizárólag terepszint alatt kialakított gépkocsitároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint

b) a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sáv legalább 25%-án fás szárú növényzet telepítésére alkalmas területet kell kialakítani a fák telepítésével egyidejűleg, amitől eltérni kizárólag ott lehet, ahol

ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke indokolja, vagy

bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke indokolja, vagy

bc) az övezeti előírások ezt külön megengedik.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, terepszint alatti beépítés a 3. mellékletben a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” jelekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

## 20. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

24. § (1) Amennyiben a területre vonatkozó egyéb előírások lehetővé teszik önálló melléképület elhelyezését, a melléképület a telek hátsó telekhatárára merőlegesen mért 6 méteres sávján belül is elhelyezhető az építési övezetre és a melléképületekre vonatkozó egyéb előírások keretei között.

(2) A telek hátsó 6 méteres sávjában elhelyezett melléképület, melléképületek és melléképítmény, melléképítmények összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.

(3) Kialakult területen melléképületeket – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások engedik – úgy lehet létesíteni, hogy

a) a szomszédos telkeken meglévő melléképületek esetén az új melléképület a hátsó telekrész szomszédos melléképület felőli részén létesüljön úgy, hogy a melléképületek legalább 50%-os átfedésben álljanak,

b) a megközelítését biztosító – telken belüli – burkolt közlekedő felület kizárólag a szükséges mértékű legyen, a telek összefüggő zöldfelületének minél nagyobb egyben tartásával,

c) a melléképületről lefolyó csapadékvíz elszikkasztásáról saját telken belül gondoskodni kell.

(4) A 3. mellékletben a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” jelekkel jelölt területen melléképület nem létesíthető.

(5) Azokon a lakóterületeken, ahol lehetőség van a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület – melléképület – elhelyezésére, a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert.

(6) A kialakult kertvárosias lakóterületek és a kialakult Vi-2/AT építési övezeti területek kivételével új épület építése esetén melléképület önálló épületként nem létesíthető.

## **21. Állattartó építmények elhelyezésének szabályai**

**25. §** (1) A BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területen állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a (2) - (4) bekezdésben foglalt előírások és az 5. melléklet szerint telepíthető.

(2) Építési övezetben elhelyezhető:

a) állatpanzió, állatkórház, állatkereskedés,

b) kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény, építményrész,

c) kistestű haszonállat-tartó építmény, építményrész, valamint a hozzá tartozó állatkifutó belterületen az Lke-1 építési övezetek területén,

d) nagytestű haszonállat tartására szolgáló építmény, építményrész, valamint a hozzá tartozó állatkifutó kizárólag építési helyen belül az Lke-1 építési övezetek területén,

amennyiben az a használat során a szomszédos telkek övezeti előírások szerinti használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti építmény kizárólag építési helyen belül, a (2) bekezdés b) pontja szerinti építmény elő-, oldal- és hátsókertben, valamint építési helyen belül elhelyezhető.

(4) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti építmény, építményrész:

a) fő rendeltetésű épületben, az épület hátsó kert felé eső traktusában, építési helyen belül,

b) fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületben, önálló melléképítményben a hátsó telekhatártól legalább 3,0 méteres távolságra

helyezhető el.

## **22. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások**

**26. §** (1) Amennyiben az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértéke kialakult, „K” betűjellel szabályozott, abban az esetben a telken meglévő, már kialakult zöldfelület mértéke nem csökkenhet.

(2) Az építési övezetekben telkenként négy férőhelyes vagy annál nagyobb térszíni, fedetlen gépkocsi-várakozóhely vagy gépkocsi tárolására, parkoltatására szolgáló terület kizárólag fásított parkolóként alakítható ki az alábbiak szerint:

- a) minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő, legalább 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, azzal, hogy a parkoló terület körüli, 50 cm-nél keskenyebb zöldsávok a telek zöldterületébe nem számítanak bele,
- b) a fákat ütközés-gátlóval kell megvédeni, a parkoló-felületet szegéllyel kell körülvenni,
- c) a műszaki kialakításnál kizárólag olyan megoldás alkalmazható, ami megakadályozza a benzin és olajszennyezés altalajba jutását,
- d) térburkolat nélkül nem alakítható ki.

(3) A BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területen a beépítésre szánt területeken is fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák kivágása az övezetben megengedett építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.

(4) A kerület beépítésre szánt területein lévő építési telkeken az előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, akkor is, ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik, ebben az esetben megfelelő földtakarással rendelkező tetőkertet kell kialakítani a faültetés érdekében.

(5) Építési telken építési tevékenység során az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt minden esetben biztosítani kell, és azt az építési tevékenység befejezése után is folyamatosan fenn kell tartani.

(6) Az építési telkek előírt legkisebb zöldfelületébe a tetőkert és vízfelület az OTÉK szerint számítható be. A legkisebb zöldfelület területébe – az Üllői út menti teleksorokat kivéve – a gyepráccsal borított terület nem számítható be.

### **23. A szintterületi mutatók alkalmazása**

**27. §** (1) Az általános szintterületi mutató számítása során az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján kell számítani, amelybe

a) ha a parkolásra fordítható többlet szintterületi mutató figyelembevételre kerül, akkor nem kell beszámítani a (2) bekezdés szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket,

b) ha a parkolásra fordítható többlet szintterületi mutató külön nem kerül figyelembevételre, akkor a (2) bekezdés szerinti épületrészek az általános szintterületbe számítandók be.

(2) A parkolási szintterületi mutató számítása során a parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, amelybe beszámítandó az épületen belül létesített

- a) parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
- b) behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
- c) lehajtó és felhajtó rámpa,
- d) parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, valamint

e) a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá tároló



területe, amelyek beszámítása során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrészről elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

## 24. Egyéb előírások

**28. §** (1) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, kivéve egészségügyi vagy honvédelmi rendeltetésű épületek, létesítmények területén.

(2) Amennyiben az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek, önálló üzemanyagtöltő állomást elhelyezni nem lehet.

(3) A 3. mellékletben jelölt védőterületeken vagy védősávokban az adott övezetben megengedett funkciók kizárólag úgy gyakorolhatók, a megengedett rendeltetéseknek megfelelő építmények kizárólag úgy létesíthetők, ha működésük nem akadályozza a védelmi cél megvalósulását.

(4) A telekhatáron létesített kerítés - eltérő terepszint esetén a magasabb terepszinttől számítva – nem lehet magasabb 2,00 méternél, a szabályozási terv szerint kialakítandó zajvédő fal magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.

(5) Telken belüli kerítés legfeljebb 1,5 méter magasságban létesíthető.

(6) Tereprendezés építési helyen kívül a telekhatártól 1,0 méteres távolságban nem történhet, kivéve:

- a) az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének előkertben történő biztosítását,
- b) előkerti gépjárműbeálló,
- c) kerti szabadlépcső, vagy
- d) kerti tereplépcső létesítését.

(7) Építési helyen kívül kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtott kísérő támfal alakítható ki, a támfal külső síkja telekhatártól legalább 0,5 méter távolságban építhető. Támfal kialakítása során építési helyen kívül a természetes terepszint:

- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel, de

mindösszesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg. A csapadékvíz elvezetését a saját telken belül kell megoldani.

(8) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb – a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez mért – 1,5 méternél.

(9) A tereprendezés kialakítása során építési helyen belül a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,6 méterrel változtatható meg, kivéve, ha a támfal vagy a telek, építési telek rendeltetésszerű használatát biztosító sajátos építmény vagy műtárgy kerül kialakításra.

## VII. Fejezet

### A személygépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai

#### 25. A szükséges parkolóhelyek és kerékpártárolók biztosításának szabályai

**29. §** (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a BP18 KÉSZ-ben meghatározott esetek kivételével, a BP18 KÉSZ-ben meghatározott számban az ingatlanon belül kell teljesíteni.

(2) Az egyes önálló rendeltetési egységek építése vagy rendeltetés-változtatása esetén az OTÉK által előírt számú, lakás rendeltetés esetén Lke lakóövezetekben, továbbá ott, ahol az övezetre vonatkozó előírás e bekezdés alkalmazását előírja, lakásonként legalább 25 m<sup>2</sup> összesített nettó alapterületű parkolót kell biztosítani telken belül, burkolt felülettel kialakítva. Az övezeti előírások a parkolók elhelyezésére további szabályokat állapíthatnak meg.

(3) Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.

(4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit – a kerület közlekedési sajátosságaira figyelemmel – a BP18 KÉSZ, a megváltás módját a parkolóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendelet szabályozza. Ha a parkolóhely-létesítési kötelezettséget az építető az ingatlanon belül nem tudja teljes mértékben teljesíteni, a hiányzó parkolóhelyekről – a BP18 KÉSZ-ben meghatározott feltételek fennállása esetén – a parkolóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon, pénzbeli megváltással vagy parkolási szerződéssel gondoskodhat.

(5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljesítése alóli kedvezményt, a BP18 KÉSZ-ben megállapított feltételek teljesülése esetén, az alábbi területeken lévő ingatlanokon lehet adni:

a) Köu övezetek vagy kötöttpályás közösségi közlekedéssel ellátott útvonalak mentén vagy azoktól mért 300 méteres távolságon belül,

b) Vi jelű övezetekben,

c) VT-H jelű övezetekben,

d) Ln-T/K jelű övezetekben.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott területeken a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljesítése alóli eltérések, kedvezmények az alábbi feltételek fennállása esetén adhatóak:

a) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését,

b) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését,

c) olyan meglévő épület új lakás létesítésével nem járó bővítése esetén, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben a meglévő épületszerkezetek miatt nem alakítható ki, és az építetőtől a kialakítás nem várható el,

d) a BP18 KÉSZ hatálybalépését megelőzően kialakult olyan úszótelkes épületek alakítása, új lakás kialakításával nem járó szintterület növelése esetén, ahol a meglévő beépítés kizárja a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését,

e) Ln-T/K övezetekben és a lakótelepek területén lévő kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület esetén, kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében.

(7) A BP18 KÉSZ-ben rögzített feltételek fennállása esetén, az OTÉK előírásai szerinti meghatározott számú parkoló mennyiségének teljesítése alól legfeljebb 50% kedvezmény adható.

(8) A (7) bekezdés alkalmazásával számított parkoló mennyiségének

a) a (6) bekezdés a), b) és e) pontja szerinti esetben 100%-a,

b) egyéb esetben 50 %-a

pénzben megváltható vagy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, valamint a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakítható.

(9) A BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területen minden esetben az OTÉK-ban meghatározott számú parkoló mennyiségének

a) az intézményi, közösségi, kulturális, egészségügyi, igazgatási funkciójú önálló rendeltetési egység után 75 %-át,

b) oktatási funkció önálló rendeltetési egység után 50%-át

kell biztosítani. Meglévő épület bővítése vagy rendeltetésének változtatása esetén az így számolt parkoló mennyiségnek a 100 %-a pénzben megváltható vagy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, valamint a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.

(10) A BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területen, az Önkormányzattal kötött külön megállapodás alapján a BP18 KÉSZ előírásai szerint számolt parkoló mennyiség legfeljebb 50%-a, közintézmény esetén 100 %-a – a lakásokhoz tartozó parkolókat kivéve – 500 méteren belül közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen a BP18 KÉSZ előírásai szerint kialakított, fásított parkolóknak is biztosítható, vagy pénzben is megváltható.

(11) Az építési övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, új épület építése esetén az előírt számú és méretű parkolók legalább 50 %-át – egész számra kerekítve – épületen belül kell megvalósítani, az 50 % feletti parkolókat telken belül burkolt felülettel ellátott módon, a BP18 KÉSZ-ben rögzített, fásított parkolókra vonatkozó előírások betartásával kell biztosítani.

(12) A lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek nem létesíthetők parkológéppel.

(13) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az OTÉK előírásai szerint kell telken belül teljesíteni.

(14) Új, vegyes rendeltetésű épületben, a nem lakó rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy közhasználatra átadott magánterületről közvetlenül megközelíthetők legyenek.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**Beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai**

**VIII. Fejezet**  
**Az építési övezeti előírások alkalmazása**

**30. §** Az övezeti kód által meghatározott építési övezetek általános és egyedi előírásait a IX-XVII. fejezet, a paramétereket a 2. melléklet tartalmazza. A második részben foglalt előírásokat az első részben foglalt általános előírásokkal együtt, az egyes övezetekre előírt eltérésekkel, kiegészítésekkel kell alkalmazni.

**IX. Fejezet**  
**Lakóterületek általános előírásai**

**31. §** (1) Amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik, a lakóterületi építési övezetek területén

- a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelmi rendeltetés,
- b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet kiszolgáló önálló raktározási helyiség,
- c) a (3) bekezdés előírásainak megfelelő szálláshely szolgáltató tevékenységnek nem minősülő, a 3. § 22. pontja szerinti szállás jellegű rendeltetés,
- d) üzemanyagtöltő állomás

sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(2) A lakóterületen elhelyezhető épület az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában – a lakó rendeltetésén kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- d) igazgatási, iroda,
- e) sport,
- f) a (3) bekezdésben foglaltak szerint szálláshely-szolgáltató,
- g) kézműipari tevékenység céljára szolgáló

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterületek (Lke) esetében szálláshely-szolgáltató épületek közül legfeljebb 5 szobával rendelkező panzió, szálloda vagy vendégház alakítható ki, kivéve a Kőu övezetekkel határos lakóterületi telkeket, ahol a kialakítható maximális szobaszám a lakótelek minden teljes 60 m<sup>2</sup>-re után 1 szoba vagy lakosztály lehet, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírások ezt lehetővé teszik.

(4) Eltérő rendelkezés hiányában lakóterületen kizárólag a Kőu övezetek menti teleksorban helyezhető el 2000 m<sup>2</sup> szintterületet (szm) meghaladó önálló kereskedelmi épület.

(5) A szolgáltató és gyártó tevékenységek közül, a főútvonalak menti és a KÖu övezetek menti területeken kívül, a lakóterületeken sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módja nem változtatható meg:

- a) autó- javító, szerelő, diagnosztikai műhely,
- b) lakatos, karosszéria lakatos,
- c) gumijavító és centírozó műhely,
- d) asztalos műhely,
- e) üvegcsiszoló,
- f) kőfaragó,
- g) kovács,
- h) gépi forgácsoló,
- i) esztergályos, köszörűs, szerszámkészítő műhely

céljára.

(6) A telek be nem építhető részének kivételével, építési helyen kívül elhelyezhető:

a) telkenként 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel kialakított – napelem borításával ellátva ennél nagyobb méretű – gépjármű árnyékoló tető,

b) telkenként 1 db, a kerítés felépítményével egybeépített, lakásonként legfeljebb 4,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű hulladéktartály tároló,

c) pergola,

d) tereplépcső, továbbá az utca szintjétől legfeljebb 1,5 méteres szintkülönbséget áthidaló előlépcső.

(7) A lakó övezetek telkein a melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) húsfüstölő,
- b) állat ól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) önálló építményként antennatartó szerkezet.

(8) Lakóövezetben jelentős zaj- (60 dB-t meghaladó), rezgés- vagy levegőszennyezést okozó, valamint veszélyes anyag keletkezésével együtt járó, tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység nem helyezhető el. Ilyen tevékenység céljára szolgáló meglévő építmény felújítható, korszerűsíthető és átalakítható, de nem bővíthető, rendeltetése az övezetben előírtakkal összhangban változtatható.

(9) A lakóövezetekben a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírt követelmények betartása mellett könnyűszerkezetes építmény elhelyezhető. Lakókocsi, konténer, sátor, egyéb „mobil” szerkezetű építmény épület jelleggel – az építkezés időszakában használt felvonulási építmény kivételével – nem helyezhető el.

## X. Fejezet

### Kertvárosias lakóterületek

#### 26. Lke-1, jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületek építési övezetei

**32. § (1)** A kertvárosias lakóterületeken kézműipari tevékenység céljára szolgáló épület vagy önálló rendeltetési egység elhelyezése, kialakítása akkor megengedett, ha:

a) a tevékenység folytatása – ideértve a szállítást, rakodást és üzemelést – a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti,

b) az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.

(2) Az Lke-1 kertvárosias lakótelkeken – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a 800 m<sup>2</sup> telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket tagolt épülettömegekben kell elhelyezni.

(3) Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó Lke-1 kertvárosias telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(4) A kertvárosias lakóterület telkein átmeneti jelleggel sem alakítható ki 3,5 t vagy annál nagyobb jármű tárolására szolgáló gépkocsi tároló, parkolóhely, és a telkeken átmeneti jelleggel sem tárolható ilyen méretű jármű. Kertvárosias lakóterületen lévő üres telken nem létesíthető a fő rendeltetésű épületek ellátását szolgáló parkolókon túl gazdasági célú parkolóhely szolgáltatás.

(5) A kertvárosias lakóövezetek területén zászlótartó oszlop, antennaoszlop legfeljebb a rendezett terepszinttől számított 6,0 méter magassággal helyezhető el.

(6) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.

(7) Új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépíttessége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.

(8) Templomtorony legmagasabb pontja legfeljebb 25,0 méter lehet.

(9) A kertvárosias lakóövezetekben lévő épületeken elhelyezett vagy önálló szerkezettel létesített technológiai és sajátos építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett beépítési magasság 10%-kal megnövelt értékét.

(10) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése, rendeltetési mód változtatása esetén

a) a földszint + 1 emeletnél nagyobb új épület építése vagy a meglévő épület ilyen méretűre történő bővítése esetén a földszint + 1 emeletnél nagyobb épületrész az építési hely közterület felőli 50 %-án állhat,

b) az egynél több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületet vagy egynél több önálló rendeltetési egység különálló épületben való elhelyezése esetén – saroktelek, fekvő telek és átmenő telek kivételével – az önálló, független szerkezetekkel rendelkező, fő rendeltetést tartalmazó épületeket az építési hely közterület felől mért 75%-os mélységén belül kell elhelyezni.

(11) A kertvárosias lakóterületeken két utca között átmenő telek beépítésénél az építhető szintterületet a telek két homlokvonala között úgy kell megosztani, hogy mindkét határoló utca felé a kialakult beépítéshez illeszkedő épület legyen elhelyezhető.

(12) Kettőnél több önálló – egymástól független, különálló épülettömegekben elhelyezett – fő rendeltetésű épület kizárólag a közterületi utcavonallal párhuzamosan sorolható az épületek közti OTÉK szerinti telepítési távolságok betartásával.

(13) Az övezetekben a (15) bekezdésben meghatározott feltételek alkalmazásával, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott illeszkedési követelmények biztosítása érdekében, az adott övezetben meghatározott szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód is alkalmazható az alábbi esetekben:

a) ha a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele a szabadon álló helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy

b) ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, szabadon álló beépítés mellett a legalább 10 méter széles építési hely nem biztosítható.

(14) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott követelmények biztosítása érdekében a (13) bekezdés a) vagy b) pontja előírásainak betartása mellett új épület, építmény építése vagy meglévő épület bővítése esetén minden esetben, amennyiben a telek körüli, gépkocsi közlekedésre is szolgáló valamely közterület, magánút szélessége 7 méternél keskenyebb, az érintett közterület, magánút felől a gépkocsi telkekre való behajtásának biztosítása érdekében a 7 méteres szabad szélességet kerítés vagy növényzet elhelyezésének mellőzésével biztosítani kell a telek közterületi telekhatára mentén. A 7 méteres vagy annál keskenyebb közterület vagy magánút felől új gépkocsibehajtó nem létesíthető.

(15) A (13) bekezdés alkalmazása során, amennyiben szabadon álló beépítés helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítés valósul meg,

a) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően

aa) kertvárosias normáltelkes (**Lke-1/NT és NT2**) lakóterületen: legfeljebb 5,0 méter,

ab) kertvárosias aprótelkes (**Lke-1/AT**) lakóterületen: legfeljebb 4,5 méter

lehet.

b) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének

ba) normáltelkes kertvárosias lakóterületen: legalább 5,0 méternek,

bb) aprótelkes kertvárosias lakóterületen: legalább 4,5 méternek

kell lennie.

c) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25,0 méter lehet.

(16) A kertvárosias övezetekben a főútvonalak és KÖu övezetek mentén, 3,0 méternél kisebb előkert esetén az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetők el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

(17) A kertvárosias lakóterületeken kizárólag a főútvonalak és a KÖu övezetek mentén létesíthető vendéglátó rendeltetés.

(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú vagy egyéb gépészeti berendezés az oldalkert telekhatártól mért 3 méteres sávjában nem helyezhető el.

**33. § (1) Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben**

a) lakóépület, szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18 méternek, saroktelek esetében 20 méternek kell lennie, kivéve az Alacskai út – Termény utca – Kerékkötő utca – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek kell lennie,

d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek, vagy

db) az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkert méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná, legalább 3,0 méternek

kell lennie,

e) az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek kell lennie;

f) a hátsókert méretének legalább 7,50 méternek kell lennie, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, ahol a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie és az épületmagasság legfeljebb 6,0 méter lehet,

g) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén, amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert 4,0 méter lehet,

h) az Orgonafűzér utca – Határ utca – 156080 helyrajzi számú ingatlan – Alacskai út – Platánliget utca – Égerfa utca által határolt területen, a 800 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, a 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(2) Az **Lke-1/AT** jelű építési övezetben

a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető az általános előírások betartása mellett,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek, saroktelek esetében 16 méternek kell lennie,

d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek, vagy



db) amennyiben a da) alpontban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkert méretei közül a nagyobbbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná legalább 3,0 méternek

kell lennie.

e) az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek kell lennie,

f) a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie,

g) a 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet,

h) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén, amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méternél kisebb, de 12,0 méternél nagyobb, az oldalkert 4,0 méter, amennyiben az építési telek szélessége 12,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter lehet.

(3) Az **Lke-1/CS**, az **Lke-1/CS1**, az **Lke-1/CS2** jelű építési övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető zárt sorú beépítési móddal.

(4) Az **Lke-1/ CSH1** jelű építési övezetben

a) telkenként egy lakó rendeltetési egység helyezhető el, kivéve saroktelkek esetén, ahol legfeljebb kettő;

b) a fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként nem helyezhető el a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú melléképület;

c) az előkert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

d) a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek kell lennie.

(5) Az **Lke-1 CSH2** jelű építési övezetben

a) telkenként egy lakó rendeltetési egység helyezhető el;

b) a fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként nem helyezhető el a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú melléképület;

c) az előkert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

d) a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek kell lennie.

(6) Az **Lke-1/A** jelű építési övezetben

a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> nettó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;

b) lakó rendeltetés esetén

ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet;

bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;

bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;

bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;

c) az övezetben a lakó rendeltetési egységek kivételével az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken.

d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie.

(7) Az **Lke-1/B** jelű építési övezetben lakó, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, szociális, hitéleti, nevelési, oktatási, sport, iroda, szálláshely-szolgáltató, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek, valamint benzinkút helyezhető el. Az övezetben az építési helyet az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

(8) Az **Lke-1/NL** jelű építési övezetben lakóépület nem helyezhető el, ott kizárólag művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, szociális, hitéleti, nevelési, oktatási, sport, iroda, szálláshely-szolgáltató, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el.

## **XI. Fejezet**

### **Kisvárosias lakóterületek**

#### **27. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)**

**34. § (1)** Új épület elhelyezése vagy meglévő épület rendeltetési egység számának növekedésével járó átalakítása esetén

a) négy lakásnál többet tartalmazó épületnél a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadterben; négy lakásnál kevesebb lakást tartalmazó épület esetében az előírt számú gépkocsi tárolók teljes egészében a főépülettel egy tömegben, épületen belül helyezendők el,

b) a földszinti utcai traktusban a közterületre néző homlokzaton sorgarázsok nem helyezhetők el.

(2) Az övezetekben, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, legfeljebb az általános szintterületi mutató érték (szmá) minden teljes 200 m<sup>2</sup>-e után egy lakórendeltetés helyezhető el. Az összes rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakásszámot.

**35. § (1)** Az **Lk-1/Ü1** építési övezetben:

a) az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlósínnel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség,

b) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

ba) az adott utcaszakaszban kialakult mérettel megegyezőnek, vagy

bb) amennyiben a ba) alpontban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkerti méretei közül a nagyobbbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná, legalább 3,0 méternek

kell lennie,

c) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek kell lennie, a hátsókert felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 méter lehet,

d) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek, saroktelek esetében 16 méternek kell lennie,

e) parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 métert.

(2) Az **Lk-1/Ü2** építési övezetben:

a) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza;

b) a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi és szolgáltató funkció, valamint kézműipari tevékenység elhelyezhető a 32. § (1) bekezdésében foglalt előírások betartása mellett;

c) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

ca) az adott utcaszakaszban kialakult mérettel megegyezőnek, vagy

cb) amennyiben a ca) alpontban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkerti méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná, legalább 3,0 méternek

kell lennie,

d) az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek, a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek kell lennie, oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az oldalkertnek legalább 5,0 méternek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter lehet,

e) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek, saroktelek esetében 16 méternek kell lennie,

f) a 800 m<sup>2</sup> telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket tagolt épülettömegekben kell elhelyezni.

g) az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

h) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.

i) új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépíthetősége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében,

j) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10) és (12) bekezdésének előírásait is be kell tartani.

(3) Az **Lk-1/Z** építési övezetben:

a) az épületek bővítése a hátsókert felé az utcai telekhatártól mért legfeljebb 20 méterig történhet,

b) „L” alakú bővítés kizárólag páronként csatlakozó tűzfalas kialakítással történhet, úgy, hogy az ellenkező oldalkert felől legalább 4 méter oldalkert biztosított,

c) az a) és b) pontban meghatározott bővítési lehetőségek együttesen is alkalmazhatók,

d) az övezetben kizárólag lakófunkció megengedett,

e) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének az adott utcaszakaszban kialakult mérettel, ennek hiányában az oldalhatáron szomszédos ingatlanok előkerti

méretei közül a nagyobbal megegyezőnek vagy legalább 3,0 méternek kell lennie, a hátsókert méretének legalább 4,5 méternek kell lennie,

f) az 500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység, 500 m<sup>2</sup> felett legfeljebb 2, az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(4) Az **Lk-1/A** és az **Lk-1/A2** építési övezetben kizárólag oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(5) Az **Lk-1/CS** építési övezetben

a) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők;

b) az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 2 lakórendeltetés, 1000 m<sup>2</sup> telekméret felett az általános szintterületi mutató érték (szmá) minden teljes 150 m<sup>2</sup>-e után legfeljebb 1 lakórendeltetés helyezhető el.

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

**36. §** (1) Az építési övezetekben sport funkciójú, szálláshely-szolgáltató, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató, iroda és lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetekben, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek

a) az 1000 m<sup>2</sup> területet meg nem haladó ingatlanok esetén legfeljebb az övezetben megengedett általános szintterületi mutató érték (szmá) minden teljes 150 m<sup>2</sup> -e;

b) az 1000m<sup>2</sup> területet meghaladó ingatlanok esetében legfeljebb az övezetben megengedett általános szintterületi mutató érték (szmá) minden teljes 100 m<sup>2</sup>-e

után egy lakórendeltetés helyezhető el.

(3) Önálló járműtároló épület – az övezetbe tartozó külön előírás hiányában – nem helyezhető el, az előírt számú gépkocsitárolók legalább 2/3-át a főépülettel egy tömegben, fedetten vagy terepszint alatt kell elhelyezni.

(4) Az **Lk-2/H3** építési övezet tanulmányterv alapján beépíthető terület, ahol építési tevékenység kizárólag a hatályos településrendezési szerződésben foglaltak alapján végezhető.

(5) Az **Lk-2/H1** építési övezetben az épületek legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 méter lehet.

(6) Az **Lk-2/H2** építési övezetben

a) az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélességének 18 méternek, saroktelek esetében legalább 20 méternek kell lennie;

b) legfeljebb kétlakásos épületek helyezhetők el;

c) telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület;

d) szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény, valamint 1000 m<sup>2</sup> hasznos alapterületnél nagyobb kereskedelmi létesítmény nem helyezhető el;

e) amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli, az előkert méretének legalább 6,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek, a hátsókert méretének legalább 10 méternek kell lennie.

(7) Az **Lk-2/Ü1** építési övezetben

a) az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.

b) ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

ba) az előkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie;

bb) a hátsókeret méretének legalább 12,5 méternek kell lennie,

bc) az övezetben az Üllői út menti teleksávban a hátsókeret mérete 10,5 méter lehet, a hátsókeret felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 méter lehet,

c) az Lk-2/Ü2 felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 5 méteres sávon belül háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

d) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t,

e) a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.

(8) Az **Lk-2/Ü2** építési övezetben

a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljáró szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének az adott utcaszakaszban kialakult mérettel megegyezőnek, de legalább 3,0 méternek kell lennie,

d) az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek, a hátsókeret méretének legalább 7,5 méternek kell lennie,

e) a 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet,

f) a minimális telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket több épülettömbben kell elhelyezni.

(9) Az **Lk-2/LP1** és az **Lk-2/LP2** övezetekben

a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú önálló építmények, épületek közül kizárólag az Lk-2/LP2 övezetben

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló építmények

helyezhetők el, telkenként legfeljebb egy önálló épületben,

c) az Lk-2/LP1 övezetben a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló építmény nem helyezhető el,

d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének legalább 3,0 méternek kell lennie, az oldalkert méretének legalább 6,25 méternek, a hátsókert méretének legalább 12,5 méternek kell lennie.

## **XII. Fejezet**

### **Nagyvárosias lakóterületek**

**37. §** (1) A járműtárolás célját szolgáló önálló építmény kizárólag több járműtároló egységet magába foglalóan vagy ilyen egység részeként létesíthető.

(2) Az övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában az új önálló gépkocsitároló építmény építése vagy meglévő önálló gépkocsitároló tetőszerkezetet is érintő átalakítása esetén a gépkocsitárolót kizárólag zöldtetővel vagy terepszint alatt földtakarással lehet létesíteni.

(3) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el.

(4) Meglévő lakóépületek tetőtereai a meglévő tetőkubaturára változtatása nélkül beépíthetők.

(5) A meglévő gyalogos átjárók közhasználatát fenn kell tartani, lezárni, beépíteni még időszakosan sem lehet.

(6) A kialakult úszótelkes beépítésű épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest kizárólag a hőszigeteléshez, a hulladéktároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető.

### **29. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)**

**38. §** (1) Az Ln-3/LP építési övezetben:

a) lakóépületek, nevelési, oktatási, hitéleti, szálláshely-szolgáltató épületek, irodaház, valamint sportépítmények helyezhetők el;

b) önálló járműtároló épület nem helyezhető el.

(2) Az Ln-3/H építési övezetben

a) új beépítés létesítése esetén – amennyiben a 3. melléklet másképp nem jelöli – az előkert méretének legalább 5,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie,

b) a főútvonalak és KÖu övezetek mentén, az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetők el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

(3) Az Ln-3/G építési övezetben:

a) kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el;

b) a gépkocsitárolót legalább 0,5 méter vastag földtakaróval fedetten, növényekkel betelepítve kell kialakítani;

c) a b) pont szerint kialakított dombgarázsok zöldfelületén pihenő- és játszókert kialakítható.

(4) Az **Ln-3/A** építési övezetben kizárólag oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(5) Az **Ln-3/V** építési övezetben

a) lakó, oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetőek el,

b) a főútvonalak és KÖu övezetek mentén, az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetőek el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

### **30. Nagyvárosias, jellemzően telepszerű lakóterület (Ln-T)**

**39. § (1)** Az **Ln-T/K** építési övezetben:

a) az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, amely a 2. mellékletben „K” betűjellel szerepel. Az övezetben a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest kizárólag a hőszigeteléshez, a hulladéktároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető.

b) meglévő többszintes épületek földszintjén új lakó rendeltetés nem alakítható ki, lakó rendeltetés céljára rendeltetési mód nem változtatható.

(2) Az **Ln-T/KER** építési övezetben:

a) kizárólag a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és intézményi funkciójú épületek helyezhetőek el;

b) szolgálati lakás kivételével lakó rendeltetés nem alakítható ki.

(3) Az **Ln-T/A1** és az **Ln-T/A2** építési övezetekben kizárólag oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és sport funkciójú épületek helyezhetőek el.

(4) Az **Ln-T/G** építési övezetben kizárólag gépkocsi-tárolásra szolgáló építmény helyezhető el az alábbiak szerint:

a) a járműtárolás célját szolgáló önálló építmény kizárólag több járműtároló egységet magába foglalóan létesíthető;

b) új gépkocsitároló építmény építése esetén a gépkocsitárolót kizárólag zöldtetővel lehet létesíteni,

c) kialakult úszótelkes garázssor esetében a megengedett beépítettség legfeljebb 80%-ig emelhető a zöldfelületi arány legalább 10%-os biztosítása mellett.

(5) Az **Ln-T/Km** építési övezetben kizárólag közműépítmények helyezhetőek el.

**XIII. Fejezet**  
**Vegyes területek: intézményi terület**

**31. Intézményi területek általános előírásai (Vi)**

**40. §** (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, az intézményi területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási,
- c) szociális és egészségügyi,
- d) hitéleti,
- e) kereskedelmi és szolgáltató,
- f) szálláshely-szolgáltató,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- h) kulturális, közösségi szórakoztató,
- i) iroda,
- j) parkolóház,
- k) sport,
- l) lakó.

(2) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek –:

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
- b) önálló ipari, nagykereskedelmi funkciójú rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- d) üzemanyag-töltő állomás

nem létesíthető, meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Az övezetek területén – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – melléképítmények közül

- a) közmű - becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály - tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú általános szintterületi mutató értékű (szmá) épület nem létesíthető.

(5) Az övezetekben – amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az általános szintterületi mutató érték (szmá)

- a) 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó méretű telek esetében minden teljes 150 m<sup>2</sup> -e után egy,
- b) 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telek esetében minden teljes 100 m<sup>2</sup> -e után egy



lakórendeltetés helyezhető el. Az összes rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg az elhelyezhető lakásszámot.

(6) Az övezetekben főútvonalak és KÖu övezetek mentén, az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport, valamint a lakáson belüli, nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek helyezhetőek el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasszinten kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség is.

(7) Ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, ott az építési vonal legalább 50 %-án épület homlokzatnak kell állnia.

(8) Telekalakításnál – az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában – a telekszélességnek legalább 14 méternek kell lennie.

(9) Az övezetekben eltérő előírás hiányában közösségi funkciójú épület előkert nélkül is elhelyezhető.

### **32. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2)**

**41. § (1)** A **Vi-2/KER** építési övezetben:

a) az intézményi területeken megengedett funkciók, a kis- és nagykereskedelmi épületek alapterületi méretkorlátozás nélkül, valamint a mindezeket kiszolgáló raktár épületek helyezhetőek el;

b) új lakóépület vagy lakórendeltetés a szolgálati lakás kivételével nem létesíthető;

c) kiegészítő rendeltetesként üzemanyagtöltő állomás és autómosó létesíthető.

(2) A **Vi-2/KI** és a **Vi-2/KI2** építési övezetben:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, oktatási, művelődési, sport, egészségügyi, szálláshely-szolgáltató, iroda és lakó funkciójú épületek helyezhetőek el;

b) az Lke övezetekkel szomszédos telkek esetében az Lke övezetek felőli telekhatár mentén 10 méter széles, háromszintű növényállományt kell telepíteni;

c) az Lke övezetekkel szomszédos telkek esetében az épületek Lke övezetek felőli homlokzatának homlokzatmagassága legfeljebb 10 méter lehet;

d) a Férihegyi Repülőtérre vezető út – Örs utca – Ákosmester utca – Attila utca által határolt tömbben új lakó funkciójú épületet nem lehet elhelyezni.

(3) A **Vi-2/N** építési övezetben:

a) parkolóház elhelyezése esetén a telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 métert,

b) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert mérete 5,0 méter lehet,

c) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek kell lennie, a hátsókert felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 méter lehet,

d) az építési övezetekben telket egyesíteni kizárólag az övezetben előírt minimális telekméret háromszorosáig lehet,

e) kertvárosias lakóterületek felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 4 méteres sávon belül semmilyen épület, építmény vagy épületrész nem állhat, ott háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

f) új lakóépület építése esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú melléképület önálló épületként nem helyezhető el,

g) új lakóépület építése vagy a meglévő lakóépület lakó rendeltetési egység szám növekedését eredményező átalakítása esetén a kötelezően elhelyezendő gépkocsitárolók legalább 2/3-át a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. A fennmaradó parkolókat telken belül a BP18 KÉSZ előírásainak megfelelő, burkolt, fásított parkolóban kell biztosítani.

(4) A **Vi-2/Ü1** építési övezetben:

a) új épület építése, az épület rendeltetésétől függően előkerttel vagy előkert nélkül is megvalósítható,

b) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek kell lennie,

c) kertvárosias lakóterületek és a Vi-2/AT övezet felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 4 méteres sávon belül semmilyen épület, építmény vagy épületrész nem állhat, ott háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

d) új épület építése esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő funkciójú melléképület önálló épületként nem helyezhető el,

e) új épület építése vagy a meglévő lakóépület lakó rendeltetési egység szám növekedését eredményező átalakítása esetén a kötelezően elhelyezendő gépkocsitárolók legalább 2/3-át a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. A fennmaradó parkolókat telken belül a BP18 KÉSZ előírásainak megfelelő, burkolt, fásított parkolóban kell biztosítani.

(5) A **Vi-2/Ü2** építési övezetben:

a) az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlósínnel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.

b) ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

ba) az előkert mérete: 0 méter lehet, az épület utcai homlokzata legalább 50%-ának a telek közterületi határán kell állnia;

bb) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 méter lehet;

bc) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK telepítési távolságaira vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerthi építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerthi irányú épületrész legfeljebb 16 méter traktusmélységű lehet.

bd) a hátsókert méretének legalább 12,5 méternek kell lennie,

c) kertvárosias lakóterületek felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 5 méteres sávon belül háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani,

d) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

e) a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.

(6) A **Vi-2/Ü3** építési övezetben:

a) az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.

b) új épületek építése, meglévő épületek bővítése vagy rendeltetés-változtatása esetén a földszint helyiségek összesített nettó alapterületének legalább 50%-ában kereskedelem, szolgáltatás, iroda vagy intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni;

c) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t;

d) a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el;

e) ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

ea) az előkert mérete: 0 méter lehet, az épület utcai homlokzata legalább 50%-ának a telek közterületi határán kell állnia;

eb) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 méter lehet;

ec) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK telepítési távolságaira vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 méter traktusmélységű lehet.

ed) a hátsókert méretének legalább 12,5 méternek kell lennie,

f) kertvárosias lakóterületek felőli telekhatár mentén a telekhatárra merőlegesen mért 5 méteres sávon belül semmilyen épület, építmény vagy épületrész nem állhat, ott háromszintű növényállományt kell kialakítani és fenntartani.

(7) A **Vi-2/Ü4** építési övezetben:

a) az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.

b) egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, a kiszolgáló vagy kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el;

c) az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t;

d) amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli, az előkert mérete 0 méter lehet, a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek, az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek kell lennie,

e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie.

(8) A **Vi-2/Ü5** építési övezet területén:

a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető;

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el.

c) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének az adott utcaszakaszban kialakult mérettel megegyezőnek, de legalább 3,0 méternek kell lennie.

d) az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek, a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek kell lennie,

e) a 800 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet,

f) a minimális telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket több épülettömbben kell elhelyezni.

g) az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(9) A **Vi-2/VL** építési övezetben:

a) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, nevelési, oktatási, egészségügyi, valamint irodaépületek helyezhetők el;

b) új lakóépület vagy lakórendeltetés nem alakítható ki;

c) meglévő épületek lakásszámot nem növelő bővítése, felújítása, átalakítása, korszerűsítése megengedett.

(10) A **Vi-2/IZ** építési övezetben kizárólag sport, rekreációs, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási célt szolgáló rendeltetés helyezhető el.

(11) A **Vi-2/E** építési övezetben kizárólag a közlekedéshez kapcsolódó intézmények, irodaépületek, valamint kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú épületek, sportlétesítmények helyezhetők el.

(12) A **Vi-2/L** építési övezetben:

a) lakó önálló rendeltetésű épületek helyezhetők el;

b) az építési övezetben a szabályozási terven a 15,0 méter legnagyobb épületmagassággal beépíthető területrészen legalább 8 lakást tartalmazó, társasház jellegű lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el, amelyek földszintjén a lakó fő rendeltetés mellett iroda, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, kulturális, szálláshely-szolgáltató rendeltetések helyezhetők el.

(13) A **Vi-2/L** építési övezet beépítési előírásai az alábbiak:

a) közműműtárgy, valamint magánút számára az építési övezet által meghatározott kialakítható legkisebb telek területénél kisebb területű telek is kialakítható,

b) az építési övezetben elhelyezett épületek legfeljebb a szabályozási tervlapon jelölt építési helyek szerinti épületmagassággal alakíthatók ki,

c) az építési övezetben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagasságának értékei a szabályozási terven jelölt építési helyek szerint differenciáltak: 7 méter, 10 méter, valamint 15 méter,

d) az elhelyezhető lakásszám:

da) a legfeljebb 7 méter épületmagasságú területen elhelyezhető lakások száma legfeljebb 269 db, ahol egy összefüggő épülettömbben összesen legfeljebb 19 lakás helyezhető el,

db) a legfeljebb 10 méter épületmagasságú területen, épületenként legfeljebb 7 lakás helyezhető el, az összes így elhelyezhető lakások száma legfeljebb 84 db,

dc) a legfeljebb 15 méter épületmagasságú több lakásos társasház lakóépületben elhelyezhető rendeltetések száma legfeljebb 451 db, melyből legfeljebb 400 db lakás alakítható ki.

(14) A **Vi-2/L** építési övezetre vonatkozó, a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belüli területrészen elhelyezhető építményekkel kapcsolatos szabályok:

a) a fő rendeltetést tartalmazó épületen kívül kizárólag portaépület, valamint gépészeti berendezés számára szolgáló műszaki építmény helyezhető el. Melléképítmény, szerszámtároló, kerti tároló építmény elhelyezése – a b) pontban meghatározott kivétellel – nem lehetséges (így különösen OBI faház).

b) a „telek be nem építhető része” területének használatához tartozó pihenés, játék számára játszótér rendeltetését kiegészítő szociális épület, valamint kerti eszközök tárolására szolgáló tároló épület legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal az építési övezet területén elhelyezhető.

(15) A **Vi-2/L** építési övezetre a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen kívüli területrésze vonatkozó szabályozási előírások:

a) jellemzően zöldfelületként tartandó fenn, amelyen gyalogos- és kerékpáros közlekedésre alkalmas, valamint futópályaként szolgáló burkolat elhelyezhető,

b) a területrészen pergola, kerti építmények, kerti (utca)bútorok elhelyezhetők,

c) a területrészen a telekkel szomszédos lakóterület felőli telekhatáron legfeljebb 2 méter magas kerítés építhető, amely tömör kerítés is lehet,

d) a terület bejáratainál kapuépítmény, valamint legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület elhelyezhető.

(16) A **Vi-2/L** építési övezet területét feltáró belső utak burkolatainak kialakításával kapcsolatos előírások:

a) a szabályozási terven jelölt irányadó nyomvonalakon kialakított, területet feltáró, telken belüli utak szilárd burkolattal alakítandók ki,

b) a szabályozási terven jelölt irányadó nyomvonalakon kialakított, területet feltáró, telken belüli utak esetében a legalább 6 méter szélességű burkolattal rendelkező gépjármű közlekedésre szolgáló területsáv mellett kétoldali járda és kétoldali zöldsáv, valamint egyoldali kerékpársáv alakítandó ki,

c) a legfeljebb 7 méter épületmagasságú területeket feltáró telken belüli út vegyes forgalmú útként is kialakítható,

d) a legfeljebb 10 méter épületmagasságú területeket feltáró telken belüli út esetében a legalább 4,5 méter szélességű burkolattal rendelkező gépjármű közlekedésre szolgáló területsáv mellett kétoldali járda és legalább egyoldali zöldsáv alakítandó ki.

(17) A **Vi-2/L** építési övezet területén a szabályozási terven a „telek be nem építhető része”-ként lehatárolt telekrész az alábbiak szerint alakítható ki és a területen az alábbiak helyezhetők el:

a) e területrész összefüggő zöldfelületként tartandó fenn, kivéve az ezen elhelyezhető sportpálya és futópálya területeit,

b) e telekrészen épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a játszóeszközök, kerti tűzrakóhelyek, kerti utak, valamint tereplépcsők,

c) a dísz-, pihenőkert és játszótér rendeltetéshez tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok elhelyezhetők, közösségi kertek kialakíthatók,

d) a területen a területet használók számára térszíni parkolóhely legfeljebb a területrész 30 %-án kialakítható.

(18) A **Vi-2/L** építési övezetben a gépjárműtárolásra vonatkozó előírások:

a) a szabályozási tervlapon a legfeljebb 7,0 méter épületmagasságú területen elhelyezett lakóépületek esetén a személygépkocsi tároló a lakóépület részeként alakítható ki,

b) a szabályozási tervlapon a legfeljebb 10,0 méter épületmagasságú területen elhelyezett lakóépületek esetén személygépkocsi tároló lakóépülethez közvetlenül kapcsolódó melléképületként helyezhető el,

c) a szabályozási tervlapon a legfeljebb 15,0 méter épületmagasságú, társasházias lakóépületek esetén a személygépkocsi tárolás legalább 50 %-ban – egész számra felfelé kerekítve – az épület alsó szintjén kialakításra kerülő parkolószínen, a fennmaradó személygépkocsi tárolást szolgáló parkolóhely elhelyezése lakóépületen kívül térszíni fedetlen, burkolt parkolóterületeken történhet, a 26. § (2) bekezdése szerinti fásítás mellett,

d) az építési övezetben lakórendeltetésenként 1 parkolóhely alakítandó ki, az OTÉK-ban meghatározott előírások szerint.

(19) A **Vi-2/R** építési övezetben:

a) intézmények, irodaépületek, valamint kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú épületek, továbbá sportlétesítmények helyezhetőek el;

b) új lakóépület vagy lakórendeltetés a szolgálati lakás kivételével nem létesíthető;

c) a korábban megkezdett raktározási tevékenység folytatható.

(20) A **Vi-2/AT** építési övezetben:

a) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10), (12) és (18) bekezdésének előírásait is be kell tartani,

b) az övezetben lakóépületen kívül a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi és szolgáltató funkció, valamint kézműipari tevékenység elhelyezhető a 31. § (5)-(9) bekezdésében és a 32. § (1) bekezdésében foglalt előírások betartása mellett,

c) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

ca) az adott utcaszakaszban kialakult mérettel megegyezőnek, vagy

cb) amennyiben a ca) alpontban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkerti méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná, legalább 3,0 méternek

kell lennie.

d) az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie,

e) amennyiben – a 32. § (13) bekezdésében foglalt feltétel fennállása esetén – szabadon álló beépítés helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítés valósul meg,

ea) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően legfeljebb 4,5 méter lehet,

eb) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének legalább 4,5 méternek kell lennie,

ec) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25 méter lehet,

f) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek, saroktelek esetében 16 méternek kell lennie,

g) a 800 m<sup>2</sup> telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket tagolt épülettömegekben kell elhelyezni.

h) az 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

i) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával,

j) új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében,

k) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méternél kisebb, de 12,0 méternél nagyobb, az oldalkert mérete 4,0 méter, amennyiben az építési telek szélessége 12,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert mérete 3,0 méter lehet,

l) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

la) járműtároló,

lb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

lc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

m) a 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet.

### **33. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területek (Vi-3)**

**42. § (1) A Vi-3/KER építési övezetben:**

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási, nevelési, oktatási, szociális, művelődési, kulturális, egészségügyi, hitéleti és sport funkciójú, valamint gépjármű tárolására szolgáló épület helyezhető el;

b) szolgálati lakás és szociális lakás kivételével új lakóépület vagy lakó rendeltetés nem alakítható ki;

c) a járműtárolás célját szolgáló önálló építmény kizárólag több járműtároló egységet magába foglalóan, zöldtetővel létesíthető,

d) az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter lehet.

**(2) A Vi-3/A1 és a Vi-3/A2 építési övezetekben:**

a) kizárólag oktatási, művelődési és kulturális célú, egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, iroda, kis- és nagykereskedelmi épületek alapterületi méretkorlátozás nélkül, továbbá szolgáltató funkciójú épületek és mindezeket kiszolgáló raktár épületek helyezhetők el,

b) az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter lehet.

**(3) A Vi-3/B1, a Vi-3/B2 és a Vi-3/B3 építési övezetekben:**

a) nevelési, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, kulturális, hitéleti, sport és szabadidő funkciójú épületek helyezhetőek el;

b) lakó funkciójú épület vagy rendeltetés a tulajdonos vagy a személyzet számára szolgáló legfeljebb két szolgálati lakás kivételével nem helyezhető el;

c) nagykereskedelmi, ipari, nem a fő funkciójú épületet szolgáló raktározási funkciójú épület vagy rendeltetés nem helyezhető el, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet;

d) melléképítmények közül

da) közmű-becsatlakozási műtárgy,

db) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

dc) hulladéktartály-tároló,

dd) a terület védelmét szolgáló építmények (porta, őrház, fogadóépület),

de) kerti építmény,

df) zászlótartó oszlop legfeljebb 6,0 méter magassággal

helyezhető el.

(4) A **Vi-3/K** építési övezetben az épületek úszótelkeinek beépítési paraméterei kialakultnak tekintendők, amely a 2. mellékletben „K” betűjellel szerepel. Az övezetben a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest kizárólag a hőszigeteléshez, a hulladéktároló helyiségek és kerékpártárolók kialakításához szükséges mértékben növelhető.

#### **XIV. Fejezet**

##### **Vegyes területek: településközpont területei**

**43. §** (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, az övezetek területein az alábbi rendeltetések helyezhetőek el:

a) igazgatás,

b) nevelés, oktatás,

c) szociális és egészségügyi,

d) hitéleti,

e) kereskedelem, szolgáltatás,

f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,

g) szálláshely-szolgáltató,

h) kulturális, közösségi szórakoztató,

i) sport,

j) lakó.

(2) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési előírások másképp nem rendelkeznek –

a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,

b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,



- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- d) üzemanyagöltő állomás

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű - becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály - tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Vegyes rendeltetésű épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, iroda és igazgatási, oktatási, kulturális, közösségi rendeltetésű helyiségek, valamint a hátsókerti traktusban gépjárműtárolók, tárolók helyezhetőek el.

### **34. Kiemelt jelentőségű helyi központ területek (Vt-H)**

**44. §** (1) A **Vt-H/K** építési övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, oktatási, művelődési, sport, egészségügyi, szálláshely-szolgáltató, iroda és lakó funkciójú épületek helyezhetőek el.

(2) A **Vt-H/VKP** építési övezetben a legnagyobb beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten érheti el a 100%-ot, amennyiben azokon kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda, közintézmény vagy járműtároló kap helyet. Ebben az esetben az övezetre előírt maximális beépíthetőség mértékét meghaladóan elhelyezett építményrészek tetőszerkezetén tetőkertet kell kialakítani.

(3) A **Vt-H/Ü1** és a **Vt-H/Ü2** építési övezetekben:

a) a legnagyobb beépítés mértéke a terepszint alatt érheti el a 100%-ot. Ebben az esetben az övezetre előírt maximális beépíthetőség mértékét meghaladóan elhelyezett építményrészek földszintjén tetőkertet kell kialakítani. A földszinten kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, közintézmény vagy járműtároló kaphat helyet.

b) a terepszint felett megépülő szintterület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után egy lakás helyezhető el,

c) a lakásokhoz tartozó gépkocsitárolót új épület építése vagy a meglévő épület új lakást eredményező bővítése, átalakítása vagy rendeltetési mód változtatása esetén a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell megvalósítani,

d) az épületek Üllői úti vagy Lőrinc Sétány felőli földszinti helyiségeiben lakás vagy gépkocsitároló nem alakítható ki, itt kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda, közintézmény létesíthető,

e) új épület építése esetén a kötelezően előírt zöldfelület legalább 50%-át háromszintű növényállománnyal kell megvalósítani a telek földszinti területén,

f) a szabályozási terven jelölt gyalogos átkötéseket közhasználat elől el nem zárt területként kell megvalósítani,

g) közintézmény, közösségi épület előkert nélkül is építhető.

(4) A **Vt-H/T1** és a **Vt-H/T2** építési övezetekben:

a) az épületek Üllői út menti traktusában a földszinten új huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 méternél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszinten a főútvonal menti traktusban is kialakítható huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiség.

b) 1000 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telkeken legfeljebb két lakórendeltetés, 1000 m<sup>2</sup> -t meghaladó telkeken legfeljebb 4 lakórendeltetés helyezhető el,

c) az övezetben az építési hely esetében:

- ca) az előkert méretének legalább 5 méternek,
- cb) az oldalkert méretének legalább 5 méternek,
- cc) a hátsókert méretének legalább 10,5 méternek

kell lennie,

d) kettőnél több lakást tartalmazó új épület építése vagy a meglévő épület kettőnél több lakássá bővítése esetén a gépkocsi tárolót a főépülettel egy tömegben vagy terepszint alatt kell megvalósítani,

e) az övezetekben:

- ea) lakóépületek és azokat kiszolgáló épületek,
- eb) kereskedelmi, szolgáltatási, igazgatási és iroda funkciók,
- ec) vegyes rendeltetésű épületek, amelyekben az eb) alpont szerinti rendeltetési egységek és lakás funkció helyezhetőek el.

f) a 800 m<sup>2</sup>-t el nem érő, kialakult telkek esetében az oldalhatáron álló beépítési mód is megengedett.

(5) A **Vt-H/I** építési övezetben lakó funkció nem helyezhető el.

(6) A **Vt-H/L** övezetben:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, művelődési, egészségügyi, iroda és lakó funkciójú épületek helyezhetőek el,

b) az övezetben telkenként legfeljebb négy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység helyezhető el,

c) az előkert méretének legalább 6,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 10,0 méternek kell lennie.

(7) A **Vt-H/Ü3** övezetben:

a) a vegyes területeken megengedett rendeltetések közül fő rendeltetesként oktatási, hitéleti, kulturális, intézményi, irodai, kereskedelmi és szolgáltató, valamint vendéglátó funkciók helyezhetőek el,

b) a meglévő lakás felújítható, bővíthető, de új lakó funkciójú rendeltetési egység nem alakítható ki a megengedett rendeltetésekhez tartozó szolgálati lakás kivételével,

c) új épület építése esetén a meglévő vagy a szomszédos telkeken kialakult előkerti vonalhoz kell igazodni, közintézmény, közösségi épület előkert nélkül is építhető.

## XV. Fejezet

### Gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület

**45. §** (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetőek el:

a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,

b) kereskedelem,

c) ellátás, szolgáltatás, vendéglátás,

d) kutatás, fejlesztés,

e) intézmény,

f) iroda,

g) szállás jellegű rendeltetesként kizárólag munkásszálló,

h) szálláshely-szolgáltató,

i) parkolási létesítmények.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.

(4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműépítmény,

c) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) Az övezetekben az előkertben elhelyezhető építési telkenként legfeljebb két, a telek védelmét szolgáló építmény (portaépület, őrház, fogadóépület), amelynek bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 25,0 m<sup>2</sup>-nél.

(6) A létesítmények működéséhez szükséges, a 29. § előírásai szerint számolt parkoló mennyiséget – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten fásított parkolóként kialakítva, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni a BP18 KÉSZ parkolók kialakítására vonatkozó előírásainak betartásával.

(7) Az építési övezetbe tartozó ingatlanokon új gépjármű behajtót a lakóterületekkel határos közterületek felől, a KÖu övezetek kivételével kialakítani nem lehet. Telekösszevonás esetén azt a bejáratot kell megtartani, amely az előzőeknek megfelel.

(8) Gazdasági területen új épületet építeni vagy meglévő épületben új önálló rendeltetési egységet létrehozni kizárólag úgy lehet, ha az így létrejövő épület vagy önálló rendeltetési egység gépjárművel történő megközelítése és kiszolgálása az útügyi igazgatásról szóló miniszteri rendelet szerinti lakóutakon kívüli közterületről vagy magánútról megoldott.

(9) A tevékenységhez kapcsolódó tárolás, raktározás kizárólag épületen belül folytatható. Nem vonatkozik az előírás olyan tevékenységekre, amelyek gyakorlásának alapvető feltétele a szabadtéri tárolás biztosítása (így különösen építőanyag telep, gépkocsi kölcsönző).

(10) Az övezetekben előírt zöldfelületek legalább 50%-át egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(11) Az övezetek lakóterületekkel határos közterület felőli, valamint a lakóterületekkel határos telekhatárra merőlegesen mért legalább 15 méter széles területén háromszintes növényállományt kell kialakítani és fenntartani.

(12) Az övezetekben lévő épületek lakóterületekkel határos közterület felőli, valamint a lakóterületekkel határos telekhatár felőli, a lakófunkciójú ingatlan telekhatárától számított 40 méteren belül lévő épületek, épületrészek helyiségeiben kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló szociális helyiségek vagy irodahelyiségek helyezhetők el.

### **35. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-1)**

**46. § (1)** A **Gksz-1/VL** és a **Gksz-1/1** építési övezetekben új lakó rendeltetés kialakítás nem lehetséges, ugyanakkor a meglévő lakóépületek állagmegóvása, korszerűsítése, szintterület-növekedéssel nem járó átalakítása megengedett.

(2) A **Gksz-1/2** építési övezetben, az Üllői út és Halomi út közötti gazdasági területeken a lakóterület felől legalább 30 méter széles háromszintes növényállományt kell kialakítani és fenntartani. Az építési hely a 30 méteres zöldsáv gazdasági terület felőli határától számított 10 méteres távolságban kezdődhet.

(3) A **Gksz-1/BK** építési övezetben nagy területű bevásárló központ méretkorlátozás nélkül, kis és nagykereskedelmi épületek, szolgáltató- és közösségi épületek, valamint üzemanyagtöltő állomás épülete és mindezeket kiszolgáló raktárépületek helyezhetők el.

### **36. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek (Gksz-2)**

**47. § (1)** A **Gksz-2/3** építési övezetben kizárólag sport, rekreációs célú, valamint gépjárműtárolásra szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A **Gksz-2/4** építési övezetben:

a) az előkert méretének legalább 5,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 8,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

b) az előkertben elhelyezhető legfeljebb 25 m<sup>2</sup> alapterületű portaépítmény is,

c) az építési övezetekben megengedett rendeltetések mellett kizárólag épületen belül végezhető a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, zajjal és bűzzel nem járó, nem veszélyes hulladék kezelési tevékenység.

(3) A **Gksz-2/EN** építési övezetben kizárólag elektromos alállomás, gázátadó állomás, gáz-nyomásszabályozó állomás, a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló szolgálati lakás, iroda, raktár és járműtároló építmények helyezhetők el.

## **XVI. Fejezet**

### **Gazdasági terület: ipari terület**

#### **37. Energiatermelési területek (Gip-E)**

**48. § (1)** Az építési övezetben az ipari és raktározó építményeken kívül új épületként:

a) üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,

- b) üzemi jellegű szolgáltató építmények,
- c) a terület kiszolgálásához, ellátásához szükséges építmények, raktárak,
- d) közlekedési és szállítási építmények, járműtárolók,
- e) termékvezetékek,
- f) irodaépületek

helyezhetők el.

(2) A terület övezeti előírások szerinti mértékű zöldfelületeit a telekhatár mentén, valamint a védendő létesítmények és a lakóterület felőli területrészein, háromszintes növénytelepítéssel védelmi célú zöldsávként kell létrehozni és fenntartani.

## **XVII. Fejezet Különleges területek**

### **38. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek (K-Rek)**

**49. §** (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi funkciójú építmények helyezhetők el:

- a) kereskedelem, szolgáltatás, szálláshely-szolgáltató,
- b) sport,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) iroda,
- e) hitéleti,
- f) szociális,

g) az a)-f) pontban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakórendeltetés telkenként.

(2) Az építési övezetek területén:

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
- d) üzemanyag-töltőállomás,
- e) lakóépület, lakórendeltetés, szállás jellegű rendeltetés

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

**50. §** (1) A **K-Rek/S1** építési övezetben:

a) kizárólag sportlétesítmények és strand, valamint a sport és temetkezési funkciót kiegészítő, kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el,

b) az a) pontban meghatározott funkcióhoz kapcsolódóan elhelyezhető szálláshely szolgáltatás, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, közösségi, igazgatási, iroda funkciók, kereskedelmi, szolgáltató funkciók, járműtárolók,

c) az előkert és hátsókert minimális mérete 0,0 méter lehet.

(2) A **K-Rek/S2** építési övezetben az előkert és hátsókert minimális mérete 0,0 méter lehet.

### **39. Vízkezelési területek (K-Vke)**

**51. §** A **K-Vke** építési övezetben:

a) kizárólag a vízgazdálkodást szolgáló technológiai építmények, raktározási építmények, irodaépületek és az üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépületek helyezhetők el;

b) kizárólag a célzott területfelhasználásnak megfelelő melléképítmények helyezhetők el.

### **40. Temető területek (K-T)**

**52. §** A **K-T** építési övezetben egyházi és világi kegyeleti épületek, krematóriumok, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények, szolgálati lakóépületek és a temetkezési funkciót kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

### **41. Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)**

**53. §** A **K-Hull** építési övezetben a települési szilárd hulladékok kezelését biztosító létesítmények és ezeket kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

#### **XVIII. Fejezet**

#### **Közlekedési területek**

### **42. Közúti közlekedési területek (KÖu, Kt-Köu)**

**54. §** (1) A közúti közlekedési területek esetében a II. fejezet vonatkozó előírásait az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

a) a terepszint alatti beépítés mértéke akár 100% is lehet, azonban kizárólag az övezeteknél felsorolt elemek és azok terepszint alatti elemei, műtárgyai helyezhetők el;

b) meglévő, szabályozási vonallal nem érintett lakóépület esetében annak jókarbantartása, felújítása, szintterület-növekedéssel nem járó átalakítása megengedett a szabályozás végrehajtásáig, a tervezett közlekedési célú közterület kialakításáig,

c) az I. és II. rendű főutak esetében – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – a közúti gépjárműforgalom megszüntetése tilos.

(2) A **KÖu-2** jelű övezet

a) az I. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének,

b) a parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek,

c) az utcabútorok,

d) a közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak,

e) a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozó építményeinek,

f) a közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak,

g) az üzemanyagtöltő állomások, autómosók,

h) a zöldfelületi elemek,

i) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató pavilonok, vendéglátó teraszok elhelyezésére szolgál.

(3) A **KÖu-3** jelű övezet

a) a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének,

b) a parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek,

c) az utcabútorok, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak,

d) a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozó építményeinek,

e) a közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak,

f) a zöldfelületi elemek,

g) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató pavilonok, vendéglátó teraszok elhelyezésére szolgál.

(4) A **KÖu-4** jelű övezet

a) a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének,

b) a parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek,

c) az utcabútorok,

d) a közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak,

e) a közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak,

f) a zöldfelületi elemek,

g) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató pavilonok, vendéglátó teraszok elhelyezésére szolgál.

(5) A **Kt-KÖu** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak, kiszolgáló (lakó) utak területe, gyalogutak területe, amely

a) az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének,

b) a parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek,

c) a közmű és hírközlési építmények,

- d) a zöldfelületi elemek,
- e) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató pavilonok, vendéglátó teraszok elhelyezésére szolgál.

### **43. Kötőtpályás közlekedési területek (KÖk)**

**55. §** A **KÖk** jelű övezet a kötőtpályás közlekedés területeinek övezete, ahol kizárólag kötőtpályás tömegközlekedési és vasúti megálló, váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási, technológiai és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó rendeltetések mellett a tevékenységhez tartozó

- a) raktár,
- b) szolgálati intézmény,
- c) irányítási, technológiai épület, építmény,
- d) szolgálati lakó- és szállásépület,
- e) szolgálati iroda,
- f) vendéglátási és legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés helyezhetőek el.

## **XIX. Fejezet Zöldterületek**

### **44. Közparkok és közkertek (Zkp, Zkk)**

**56. §** (1) A zöldterületeken a II. fejezet vonatkozó előírásait e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A zöldterületeken

- a) vendéglátó épület, pihenést, testedzést szolgáló építmény, ismeretterjesztés építményei, terület fenntartásához szükséges építmények, nyilvános illemhelyek, terepszint alatti építmények, közműépítmények, köztéri műalkotások helyezhetőek el;
- b) mélygarázs létesítése esetén a tetőfödémet tetőkertként kell kialakítani;
- c) gyalogutat, kerékpárutat, parkolót, közutat létesíteni lehet;
- d) kizárólag játszókert, sportkert, sportpálya, sportlétesítmény, kutya futtató, közműlétesítmény, balesetveszélyes terület keríthető le;
- e) a közműlétesítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – legalább 3 méter széles zöldsávval kell körbevenni.

(3) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

(4) Az övezetekben térszíni gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként alakítható ki a BP18 KÉSZ-ben meghatározott szabályok szerint.

(5) Fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák kivágása az övezetben megengedett építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb



okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.

(6) Az övezetekben az előírt legkisebb zöldfelület minden 70 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(7) A telkek előírt legkisebb zöldfelületébe a tetőkert és vízfelület az OTÉK szerint számítható be. A legkisebb zöldfelület területébe a geoprácscsal borított terület nem számítható be.

## **XX. Fejezet Erdőterületek**

### **45. Közjóléti erdőterületek előírásai (Ek)**

**57. §** (1) Az övezetben kizárólag kivételesen indokolt esetben, az erdőgazdálkodásról szóló törvény előírásaival összhangban és az ott meghatározott szükséges engedélyek birtokában lehet az erdő övezetben megengedett funkciók és létesítmények fenntartásához szükséges építményeket elhelyezni.

(2) Az övezetben – amennyiben az egyes övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdés figyelembevételével az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) vendéglátó épület,
- b) szabadidő eltöltését szolgáló épület,
- c) pihenés, testedzés építményei,
- d) ismeretterjesztés építményei,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- f) turizmust szolgáló építmények,
- g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
- h) terület védelmét szolgáló építmények,
- i) közlekedési építmények,
- j) állattartó építmények.

(3) Az övezetek területén

- a) a szolgálati lakóépületek kivételével lakóépületet,
- b) önálló intézményi és szolgáltatási épületet,
- c) kereskedelmi létesítményt,
- d) ipari létesítményt,
- e) raktározási építményt,
- f) üzemanyag-töltő állomást,
- g) bányaterületet

létesíteni nem lehet.

(4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára telket alakítani – ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges – az alábbiak szerint lehet:

a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél,

b) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.

(5) A parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót kizárólag az erdőterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából lehet létesíteni.

#### **46. Védelmi erdőterületek előírásai (Ev-Ve)**

**58. §** (1) Az övezetbe az elsődlegesen a velük szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, jellemzően közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak, ahol csak a terület fenntartásához szükséges építmények, őrházak, közlekedési és közmű építmények, távvezetékek helyezhetők el.

(2) Védelmi erdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

### **XXI. Fejezet**

#### **Vízgazdálkodási területek**

##### **47. Folyóvizek medre és partja (Vf)**

**59. §** A Vf övezet területe a folyóvizek és azok parti sávja, valamint az ezekkel összefüggő, elsősorban árvízvédelmet, rekreációt szolgáló létesítmények területei, ahol új építményként

a) kizárólag az árvízvédelmet, a vízgazdálkodást, rekreációt és a revitalizációt szolgáló

aa) technológiai építmények,

ab) raktározási építmények,

ac) közlekedési és közmű építmények,

ad) az üzemeltetést biztosító irodai épületek,

ae) kerékpáros infrastruktúrát, rekreációt, sportot kiszolgáló építmények

helyezhetők el,

b) kizárólag a célzott területfelhasználásnak megfelelő melléképítmények létesíthetők,

c) egyenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el.

### **XXII. Fejezet**

#### **Mezőgazdasági területek**

##### **48. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)**

**60. §** Az Mk övezet területén:

a) építményt elhelyezni kizárólag a legalább 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkek esetében lehet;

b) új lakóépületet, szálláshely-szolgáltató és szállás jellegű épületet, önálló ipari épületet, önálló raktárépületet, nagykereskedelmi létesítményt, üzemanyag-töltő állomást, szolgáltató létesítményeket elhelyezni nem lehet,

c) a meglévő lakóépületek jókarbantarthatók, felújíthatók, átalakíthatók, amennyiben ez szintterületnövekedéssel nem jár.

## **XXIII. Fejezet**

### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

#### **49. Rekreáció célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek)**

**61. §** (1) A **Kb-Rek** övezetben az alábbi funkciójú építmények helyezhetők el:

- a) kereskedelem, szolgáltatás,
- b) sport,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató.

(2) Az övezetben gyalogutat, kerékpárutat, parkolót, közutat, sportpályákat is lehet létesíteni.

#### **50. Fásított sétány (Kb-Fs)**

**62. §** (1) Az övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi gyalog- és kerékpárutak, sétányok övezete, ahol a közműlétesítményeken, valamint köztárgyakon kívül más építmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben a gépjárműforgalom nem megengedett.

#### **51. Lakótelepi közterületek (Kb-Ltp)**

**63. §** (1) A **Kb-Ltp** övezetben a megengedett építmények elhelyezésére a BP18 KÉSZ közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait ezen alcímben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A **Kb-Ltp** övezetben:

- a) a következő építmények és funkciók létesíthetők:
  - aa) park, közkert,
  - ab) játszótér, a játszótérhez kapcsolódó kiszolgáló épület,
  - ac) sportpálya, gyalogút, kerékpárút,
  - ad) felszíni parkoló, több járműtároló egységet tartalmazó, tetőkerttel kialakított járműtároló építmény, garázssor,
  - ae) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs és a zöldfelületet nem csökkentő módon kialakított parkolólemez),
  - af) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények,
  - ag) köztéri műalkotások,

ah) közmű építmények,

ai) pavilonok.

b) több építmény is elhelyezhető, ugyanakkor egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m<sup>2</sup>-t,

c) amennyiben az övezetben elhelyezhető építménynek önálló telek kerül kialakításra, annak beépíthetősége legfeljebb 10 % lehet.

(2) A területen közterület felújítása esetén az érintett terület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(3) Fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák kivágása az övezetben megengedett építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.

## **52. Beépítésre nem szánt hitéleti területek, templomkertek (Kb-Hit)**

**64. § (1)** A **Kb-Hit** övezetben hitéleti, nevelési, oktatási és szociális rendeltetésű, valamint azt kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.

(2) Épületnek nem minősülő építményként elhelyezett templomtorony magassága legfeljebb 25 méter lehet.

## **53. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)**

**65. § (1)** A **Kb-Ez** övezetben:

a) vendéglátó épület, pihenést, testedzést szolgáló építmény, ismeretterjesztés építményei, terület fenntartásához szükséges építmények, terepszint alatti építmények, közműépítmények, köztéri műalkotások helyezhetőek el;

b) mélygarázs létesítése esetén a tetőfödémet tetőkertként kell kialakítani;

c) gyalogutat, kerékpárutat, parkolót létesíteni lehet.

(2) Fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák kivágása az övezetben megengedett építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.

## **NEGYEDIK RÉSZ Záró rendelkezések**

**66. § (1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti

a) Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet;

b) a Budapest Főváros XVIII. kerület Cziffra György utca – Margó Tivadar utca – Városház utca – Szélmalom utca – Kiss István utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 14/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet;

c) a Budapest XVIII. kerület Alacskai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelet;

d) a Budapest XVIII. kerület, Közdűlő út - (156103) hrsz-ú út - (156097) hrsz-ú út - 156099 hrsz-ú erdő által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 17/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelet;

e) a Budapest XVIII. kerület Alacskai út (gyáli Határ út) – Boronás utca – Kerékvágás utca – Aratás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2018. (II.22.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2022. március 3.

**Szaniszló Sándor**  
polgármester

**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PPSZ) felülvizsgálatát és Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotását az eltelt több mint 10 évben a jogszabályi környezetben bekövetkezett változások, a fejlesztési szándékok megváltozása, valamint újabb szakmai szempontok előtérbe kerülése egyaránt szükségessé tették.

Az elmúlt években a terület- és településrendezési, valamint a fejlesztési tervek tartalmára, azok rendszerére, valamint készítésére és módosítására vonatkozó eljárási követelmények jelentősen megváltoztak. Az új rendszer legfontosabb elemeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) tartalmazza. A főváros esetében a korábbi Fővárosi Szabályozási Keret tervet (FSZKT) és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatot (BVKSZ) felváltja Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ). Az új rendszerben a kerületeknek a korábbi Kerületi Városrendezési Szabályzatok helyett Kerületi Építési Szabályzatokat és annak mellékletét képező szabályozási tervet kell készíteniük.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2017. (II.23.) számú határozatával döntött a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítéséről. Az Önkormányzat 2017 márciusában pályázatot hirdetett a munka elkészítésére, melyet az Aczél Városepítész Bt. nyert el. A szerződéskötésre 2017 júniusában került sor.

A jelenleg hatályban lévő PPSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdése alapján 2023. december 31. napjáig alkalmazható azzal, hogy az Étv. 60. § (10) bekezdése értelmében a 2018. évben megkezdett KÉSZ készítésére irányuló eljárást legkésőbb 2022. december 31. napjáig döntéssel le kell zárni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy szabályozási terv készítésével a kerület egyes sajátosságaihoz igazodó beépítés megvalósítására nyílik lehetőség, mely biztosítja a területek aktuális fejlesztési terveknek megfelelő és rendezett fejlődését és az élhető városias, valamint kertvárosias lakókörnyezet kialakítását.

A rendelet megalkotásának gazdasági hatása, hogy az Önkormányzatnak gazdasági érdeke a vállalkozások és munkahelyek megteremtését is szolgáló városközponti területek és városias térfal kialakulásának elősegítése az építési követelmények optimális módosításával.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye, hogy a kertvárosias jelleg megőrzése és a zöldfelületek fokozott védelme hozzájárulhat az élhető városi környezet megteremtéséhez, a lakók mentális egészségének fenntartásához és megóvásához.

A rendelet megalkotásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségességét a kerület rendezéséhez, rendezett fejlődéséhez elengedhetetlen településrendezési eszköz biztosítása, valamint annak szabályos megalkotására vonatkozó eljárási szabályok, továbbá a magasabb szintű jogszabályok előírásai indokolják.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az önkormányzati rendelethez tartozó indoklás közzétételének mellőzése nem indokolt.

### Részletes indoklás

**1. §-3. §-hoz:** rögzíti a rendelet területi és tárgyi hatályát, meghatározza a rendelet mellékleteit és rendelkezik a jogszabály alkalmazásához szükséges egyes fogalmak bővebb kifejtéséről, magyarázatáról (értelmező rendelkezések). Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzata (a továbbiakban: BP18 KÉSZ) területi hatálya – a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér területének Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre közigazgatási területére eső területe kivételével – Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre közigazgatási területére terjed ki.

**4. §-7. §-hoz:** a közterületen lévő építmény elhelyezésére és a közterületi zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat, valamint a közhasználatra átadott területekre vonatkozó előírásokat tartalmazza. Az új rendelkezések fő célja a közterületek és közhasználatú területek rendezett kialakítása. Az előírások a korábbinál nagyobb hangsúlyt fektetnek a közterületi zöldfelületek védelmére.

**8. §-hoz:** a telekalakításra vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza. Rögzíti a kialakítható telekméreteket, telektípusokat, a beépítésre alkalmas minimális telekméreteket, valamint a kerület rendezett fejlődése érdekében a telekalakításhoz kapcsolódó sajátos szabályokat.

**9. §-hoz:** a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok Önkormányzatot megillető elővásárlási jogáról rendelkezik.

**10. §-17. §-hoz:** a közművek elhelyezhetőségének szabályait határozza meg. A rendeletben szabályozásra került a csapadékvíz elvezetésének és helyben megtartásának módja is a klímaváltozás negatív hatásainak enyhítése érdekében.

**18. §-19. §-hoz:** a természet és a környezet védelme érdekében a rendeletben rögzítésre kerültek a levegő védelmére és a termőföld, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások.

**20. §-25. §-hoz:** meghatározza az egyes telkek beépítésére vonatkozó általános előírásokat, amelyek az övezet eltérő rendelkezése hiányában a BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó teljes területre vonatkoznak.

**26. §-hoz:** rögzíti az építési övezetekben lévő építési telkekre a zöldfelületek kialakítására vonatkozó általános szabályokat. Az új szabályok a klímaváltozás negatív hatásainak enyhítése és a felmelegedő felületek csökkentése érdekében a korábbinál szigorúbb, az intenzív zöldfelületek kialakítását célzó előírásokat tartalmaznak.

**27. §-28. §-hoz:** a BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területre vonatkozóan általánosan határozza meg a szintterületi mutatók alkalmazására és az egyéb követelményekre vonatkozó szabályokat, amelyeket az övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában általánosan alkalmazni kell.

**29. §-hoz:** rögzíti a telkeken, építési telkeken szükséges gépjárművek és kerékpárok számára és elhelyezésének módjára vonatkozó, helyi sajátosságokhoz igazodó szabályokat.

**30. §-53. §-hoz:** a beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait határozza meg, rögzítésre kerültek a lakóterületek általános előírásai, a kertvárosias lakóterületek, a kisvárosias lakóterületek, a nagyvárosias lakóterületek, a vegyes területek (intézményi területek, településközpont területei) építési előírásai és a gazdasági területek (kereskedelmi, szolgáltató, ipari terület), valamint a különleges területek sajátos előírásai is. Az övezeti előírások az egyes területek helyi sajátosságai alapján a településfejlesztési szándékoknak megfelelően kerültek meghatározásra.

**54. §-65. §-hoz:** a beépítésre nem szánt övezetek körét és az azokra vonatkozó beépítési és használati előírásokat tartalmazza, részletesen meghatározza a közlekedési területekre, a zöldterületekre, az erdőterületekre, a vízgazdálkodási területekre, a mezőgazdasági területekre, valamint a különleges területekre vonatkozó szabályokat.

**66. §-hoz:** a rendelet hatálybalépéséről, valamint az építési szabályzatokról szóló önkormányzati rendeletek hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

A Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel került meghatározásra a hatálybalépés napja, miszerint a településrendezési eszköz teljes eljárás esetén leghamarabb az elfogadását követő 30. napon léptethető hatályba.

Budapest, 2022. március 3.

**Szaniszló Sándor**  
polgármester

**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Ronyecz Róbert  
jegyző



---

**1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez**

---

**BP18 KÉSZ TERÜLETI HATÁLYA**



2. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Lke-1 Építési övezet jele		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	átlános	parkolásra fordítható többlet	
1	Lke-1/NT	800 m <sup>2</sup>	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,6	0,2				
2	Lke-1/NT2	1000 m <sup>2</sup>	IK	25%	25%	3,5 m	4,5 m	60 %	0,4	0,2				
3	Lke-1/AT	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2				
4	Lke-1/NL	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50 %**	50 %	3,5 m	12,5 m <sup>1</sup>	25 %**	1,0	0,2				
5	Lke-1/CS	1500 m <sup>2</sup>	Z	35%	35%	3,5 m	5,0 m	50%	0,7	0,2				
6	Lke-1/CS1	1500 m <sup>2</sup>	Z	25%	65%	5,0 m	7,5m	50%	0,7	0,2				
7	Lke-1/CS2	2000 m <sup>2</sup>	Z	45%**	50%	4,0 m	7,5 m	50%	1,0	0,2				
8	Lke-1/CSH1	200 m <sup>2</sup>	Z	40%**	40 %	3,5 m	7,5 m	50%	1,0	0,2				
9	Lke-1/CSH2	500 m <sup>2</sup>	Z	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7	0,2				
10	Lke-1/A	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50 %**	50 %	3,5 m	12,5 m <sup>1</sup>	25 %**	1,0	0,2				
11	Lke-1/B	800 m <sup>2</sup>	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,7	0,2				

\* 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet

\*\* BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>1</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## 2. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Lk-1 Építési övezet jele		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Legnagyobb zöldfelület mértéke (%)	általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Lk-1/Ü1	500 m <sup>2</sup>	Z	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb épületmagasság
1	Lk-1/Ü1	500 m <sup>2</sup>	Z	65%*	75%	5,0 m	12,5 m	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,5	0,5	
2	Lk-1/Ü2	500 m <sup>2</sup>	IK	35%	40%	3,5 m	7,5 m	3,5 m	7,5 m	50%	0,8	0,4	0,4	
3	Lk-1/Z	350 m <sup>2</sup>	Z	45%	0 %	3,0 m	4,5 m	3,0 m	4,5 m	40%	0,8	-	-	
4	Lk-1/A	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,0 m	7,5 m	3,0 m	7,5 m	25%	2,0	0,5	0,5	
5	Lk-1/A2	2000 m <sup>2</sup>	SZ	25%	25%	6,5 m	7,5 m	6,5 m	7,5 m	35%	0,5	0,25	0,25	
6	Lk-1/CS	500 m <sup>2</sup>	Z	35%	35%	3,5 m	7,5 m	3,5 m	7,5 m	50%	0,7	0,2	0,2	

\* BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<b>Lk-2</b>		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Legnagyobb általános	parkolásra fordítható többlet	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	Lk-2/LP1	1500 m <sup>2</sup>	SZ	35%	50%	4,5 m	12,5 m	50%			1,4	0,5		
2	Lk-2/LP2	10000 m <sup>2</sup>	SZ	15%	0%	4,5 m	12,5 m	50%			0,55	0,2		
3	Lk-2/H1	1000 m <sup>2</sup>	Z	65%**	65%	4,5 m	10,5 m	35%			2,5	0,6		
4	Lk-2/H2	800 m <sup>2</sup>	SZ	25	25	3,5 m	7,5 m	60%			0,7	0,3		
5	Lk-2/Ü1	500 m <sup>2</sup>	Z	65%**	75%	5,0 m	12,5 m	25%			2,0	0,5		
6	Lk-2/Ü2	500 m <sup>2</sup>	IK	35%, 25 %*	40%	3,5 m	7,5 m	50%			1,8	0,7		
7	Lk-2/H3	10000 m <sup>2</sup>	SZ	T	0	T	T	T			T	T		

T: Képviselő-testület által elfogadott tanulmányterv alapján történő rendeletmódosítást követően beépíthető terület

\* 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet

\*\* BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

### 3. NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Ln-3 Építési övezet jele		A	B	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		G	Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	általános	parkolásra fordítható többlet
1	Ln-3/LP	3000 m <sup>2</sup>	Z	45%	50%	4,5 m	16,5 m	40%	2,5	0,5
2	Ln-3/H	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,0 m	13,5 m	40%	2,0	0,5
4	Ln-3/G	2500 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40 %	4,5 m	6,0 m	50%	0,8	0,4
5	Ln-3/A	3000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	7,0 m	10,5 m	35%	1,4	0,5
6	Ln-3/V	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	7,0 m	10,5 m	40%	1,4	0,5

Ln-T		A	B	C		D		E	F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		parkolásra fordítható többlet
Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés			Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Általános							
1	Ln-T/K	500 m <sup>2</sup>	K	K	K	K	K	K	K	K		-	
2	Ln-T/KER	2000 m <sup>2</sup>	Z	50%	60%	-	10,5 m	35%	1,5	0,5			
3	Ln-T/A1	5000 m <sup>2</sup>	Z	30%	45 %	-	7,5 m	40%	0,5	0,5			
4	Ln-T/A2	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	-	10,5 m	40%	1,4	0,5			
5	Ln-T/G	1000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	-	6,0 m	10%	0,8	0,5			
6	Ln-T/Km	-	SZ	80%	100%	-	-	10%	0,8	-			

#### 4. VEGYES INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

Vi-2 Építési övezet jele		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Általános	parkolásra fordítható többlet
1	Vi-2/AT	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2				
2	Vi-2/KER	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,5 m	12,5 m	35 %	1,5	0,5				
3	Vi-2/KI	1000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	45%	4,5 m	12,0 m	40 %	1,5	0,75				
4	Vi-2/KI2	4000 m <sup>2</sup>	SZ	25%	50%	4,5 m	7,5 m	50 %	0,7	0,5				
5	Vi-2/N	500 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,5				
6	Vi-2/Ü1	315 m <sup>2</sup>	Z	65%	75% 100% <sup>PH</sup>	5,0 m	10,5 m	25% 20% <sup>PH</sup>	2,0	0,5				
7	Vi-2/Ü2	500 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,4				
8	Vi-2/Ü3	1000 m <sup>2</sup>	Z	65%	75%	5,0 m	12,5 m	25%	2,0	0,4				
9	Vi-2/Ü4	500 m <sup>2</sup>	IK	65%	75%	4,5 m	7,5 m	25%	1,2	0,4				
10	Vi-2/Ü5	500 m <sup>2</sup>	IK	35%, 25 % *	40%	3,5 m	7,5 m	50%	0,6	0,2				
11	Vi-2/VL	1000 m <sup>2</sup>	SZ	75%	65%	4,5 m	12,5 m	35%	2,0	0,75				
12	Vi-2/IZ	5000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	4,5 m	10,5 m	35 %	1,5	0,5				
13	Vi-2/E	3000 m <sup>2</sup>	Z	50%	65% 100% <sup>PH</sup>	12,5 m	15,0 m	35% 20% <sup>PH</sup>	1,75	0,75				
14	Vi-2/L	4000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	4,5 m	15,0 m	30%	1,3	1,0				
15	Vi-2/R	5000 m <sup>2</sup>	SZ	60%	70%	-	12,0 m	30%	1,0	0,5				

\* 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet  
<sup>PH</sup> terepszint alatti parkolóhely létesítése esetén





## 5. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLETEK

Vt-H Építési övezet jele		A	B	C Beépítés legnagyobb mértéke (%)		D Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		G	H Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	általános	parkolásra fordítható többlet
1	Vt-H/K	3000 m <sup>2</sup>	SZ	35%	50%	4,5 m	12,5 m	50 %	1,4	0,5
2	Vt-H/L	800 m <sup>2</sup>	Z	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7	0,25
3	Vt-H/VKP	2000 m <sup>2</sup>	Z	75% 100%*	100%	3,5 m	11,0 m	25 %	2,5	0,75
4	Vt-H/Ü1	5000 m <sup>2</sup>	Z	75%	100%	10,5 m	16,0 m	25%	2,0	1,0
5	Vt-H/Ü2	2500 m <sup>2</sup>	Z	75%	100%	5,5 m	19,0 m	25%	4,5	0,5
6	Vt-H/Ü3	1000 m <sup>2</sup>	Z	35%	50%	5,5 m	9,0 m	40%	1,5	0,35
7	Vt-H/T1	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%	50%	5,5 m	7,5 m	40%	1,25	0,5
8	Vt-H/T2	800 m <sup>2</sup>	SZ	35%	35%	3,5 m	7,5 m	50%	0,7	0,35
9	Vt-H/I	1000 m <sup>2</sup>	Z	45%	50%	5,5 m	10,5 m	40%	2,0	0,35

\* BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján, a földszinten és első emeleten, kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, iroda, közintézmény vagy járműtároló létesítése esetén

## 6. GAZDASÁGI TERÜLETEK

<b>Gip-E</b>		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Építési övezet jele			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	<b>Gip-E</b>	3000 m <sup>2</sup>	SZ	30%	25%	3,0 m	8,0 m	40%	0,7	0				

<b>Gksz-1</b>		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Építési övezet jele			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	<b>Gksz-1/1</b>	1500 m <sup>2</sup>	SZ	55%	50%	3,5 m	12,0 m	25%	1,5	0				
2	<b>Gksz-1/2</b>	2000 m <sup>2</sup>	SZ	45%	45%	3,0 m	20,0 m	25%	1,5	0,5				
3	<b>Gksz-1/VL</b>	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%	35%	3,5 m	7,5 m	50%	0,7	0				
4	<b>Gksz-1/BK</b>	5000 m <sup>2</sup>	SZ	50%	40%	3,5 m	20,0 m	40%	2,0	0,5				

<b>Gksz-2</b>		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)		Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		általános	parkolásra fordítható többlet	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	<b>Gksz-2/1</b>	1500 m <sup>2</sup>	SZ	50%	60%	3,5 m	12,0 m	25%	2,0	0				
2	<b>Gksz-2/2</b>	2000 m <sup>2</sup>	SZ	45%	45%	6,0 m	20,0 m	25%	2,2	0				
3	<b>Gksz-2/3</b>	3000 m <sup>2</sup>	SZ	60%	70%	-	12,0 m	25%	1,8	0				
4	<b>Gksz-2/4</b>	3000 m <sup>2</sup>	SZ	45%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,8	0				
5	<b>Gksz-2/R</b>	1500 m <sup>2</sup>	SZ	60%	55%	4,5 m	20,0 m	25%	2,0	0				
6	<b>Gksz-2/VL</b>	1000 m <sup>2</sup>	SZ	35%	45%	4,5 m	7,5 m	50%	1,0	0				
7	<b>Gksz-2/EN</b>	2000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	-	7,5 m	40%	1,0	0				

## 7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

K-Rek		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Építési övezet jele			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	K-Rek/K	5000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	25%	4,0 m	10,5 m	40 %			1,0	0,25		
2	K-Rek/S1	5000 m <sup>2</sup>	Z	40%	25%	4,0 m	10,5 m	40 %			0,75	0,25		
3	K-Rek/S2	2000 m <sup>2</sup>	Z	40%	25%	4,0 m	10,5 m	40 %			0,75	0,25		

K-T		A	B	C		D		E		F	G	H		I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			általános	parkolásra fordítható többlet	
1	Építési övezet jele			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság							
1	K-T	10000 m <sup>2</sup>	SZ	10%	0%	3,5 m	7,5 m	70 %			0,2	0		



## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 8. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖu Kt-KÖu		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) ( <i>épületmagasság</i> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	KÖu-2	szabadonálló	5	20	6,0	-
2.	KÖu-3					
3.	KÖu-4					
4.	Kt-KÖu					

### 9. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖk		A	B	C	D	E	F
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) ( <i>épületmagasság</i> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt				
1.	KÖk	szabadonálló	5	20	7,5	-	

## 10. ZÖLDTERÜLETEK

Zkp Zkk		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) (épületmagasság)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Zkp	szabadonálló	3	–	4,5	70
2.	Zkk	szabadonálló	5	–	6,0	70

## 11. ERDŐTERÜLETEK

Ek		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) (épületmagasság)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Ek	szabadonálló	3	–	–	90
2.	Ek/SP		5	–	–	70

Ev-Ve		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) (épületmagasság)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Ev-Ve	szabadonálló	3	–	4,5	90

## 12. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Mk		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) (épületmagasság)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Mk	szabadonálló	10	–	–	80



### 13. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

Vf		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) ( <i>épületmagasság</i> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Vf	szabadonálló	3	–	–	–

### 14. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kb-Ez		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) ( <i>épületmagasság</i> )	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Kb-Ez	szabadonálló	2	–	–	60

Kb-Rek		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) <i>(épületmagasság)</i>	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Kb-Rek	szabadonálló	10	10	–	60

Kb-Hit		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) <i>(épületmagasság)</i>	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Kb-Hit	szabadonálló	10	10	9,0	60

Kb-Fs		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) <i>(épületmagasság)</i>	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Kb-Fs	szabadonálló	5	-	-	55

Kb-Ltp		A	B	C	D	E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Legnagyobb épületmagasság (m) <i>(épületmagasság)</i>	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt			
1.	Kb-Ltp	szabadonálló	5	-	4,5	K