

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017.(.....) önkormányzati rendelete  
a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 13.§ (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-ában biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

<b>I. Fejezet Általános rendelkezések</b>
---

**1. A rendelet alkalmazása és területi hatálya**

**1.§**

- (1) A Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ vagy a szabályzat) hatálya Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Grassalkovich út – Gyáli patak – Ráckevei-soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága – Ráckevei-soroksári Duna – kerülethatár – Máv-Kelebiai vasútvonal által határolt által határolt területre terjed ki (a továbbiakban: Tervezési terület).
- (2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A KÉSZ általános előírásait az építési övezetekre-, övezetekre megfogalmazott jellemzők és előírások eltérő rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

**2. A rendelet tartozékai**

**2.§**

- (1) Jelen rendelet mellékletei:
  - a) 1. számú melléklet: SZT jelű Szabályozási Tervlap (5 db M=1:2000 méretarányú szelvényen ábrázolva és SZT-JM jelű jelkulcs),
  - b) 2. számú melléklet: VK jelű Védelmi korlátozási tervlap (5 db M=1:2000 méretarányú szelvényen ábrázolva és VK-Jm jelű jelkulcs),
  - c) 3. számú melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
- (2) Jelen rendelet függelékei:
  - a) 1. számú függelék: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok listája.
  - b) 2. számú függelék: A termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő honos fafajok listája.

**3. Fogalommeghatározások**

**3.§**

E rendelet alkalmazásában:

- 1. Autós gyorsétterem:** Olyan gyorskiszolgáló étteremként működő, elvitelre is forgalmazó vendéglátó létesítmény, ahol az ételrendelés és átvétel közvetlenül a gépjárműből is leadható.
- 2. Fekvő telek:** Olyan telek, melynek közterületi telekhatár szélessége meghaladja az építési övezetre előírt legkisebb telekmélység értékét, és mélysége eléri az építési övezetre előírt telek legkisebb szélesség értékét.
- 3. Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott állat, azaz:
  - a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
  - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,

- c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
- d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hulló, hal, madár.
- 4. Hézag:** (Hézagosan zárt sorú beépítési módban) az egyik oldalsó telekhatár mentén kialakított, legalább 3,0 m széles be nem épített terület.
- 5. Hézagosan zárt sorú beépítési mód:** Az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező - általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló - sajátos beépítési mód, mely során – a szomszédos telkekhez igazodóan – az egyik oldalon oldalkert alakítható ki.
- 6. Kialakult állapotú tömb:** Olyan telkekből álló tömb, amelyben a telkekhez az övezeti, építési övezeti előírások között a kialakítható legkisebb telekterület mérettől eltérően beépíthető legkisebb telekterület méret is meghatározásra került.
- 7. Kiegészítő rendeltetésű építmény:** Az építési övezet, övezet területén elsődleges rendeltetésének megfelelő építmény működését kiegészítő rendeltetésű, melléképítménynek nem minősülő építmény, mint:
- nyárikonyha, mosókonyha, szárító,
  - mezőgazdasági rendeltetésű, tárolást szolgáló építmény (pl: szín, fészter, magtár, góré, csűr),
  - gazdasági rendeltetésű tárolást szolgáló építmény (pl: kisipari rendeltetést szolgáló zárt műhely, mely az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl)
  - egyéb tároló épület (hulladéktartály, tüzelőanyag, szerszámkamra),
  - kazánház,
  - műterem,
  - növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
  - árnyékszék,
  - gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó porta.
- 8. Környezetet zavaró hatású építmény:** Olyan építmény, melynek megvalósításához a vonatkozó jogszabályi előírások szerint környezeti hatásvizsgálat készítése kötelező.
- 9. Közintézmény:** Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést önállóan vagy vegyesen tartalmazó és azokat kiszolgáló önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
- 10. Lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.
- 11. Mélygarázs:** A terepszint, vagy az épület alatt kialakított fedett parkoló (garázs), melynek padlóvonala az építményt körülvevő terep síkjához képest legalább 2,0 méterrel lejjebb van.
- 12. Pavilon:** a szabályzat alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 4,5 m épületmagasságú, általában szerelt szerkezetű közterületen létesített építmény. Az alapterület számításánál az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható.
- 13. Önálló parkoló építmény:** Olyan építmény, amely rendeltetése szerint kizárólag gépjárművek nem közterületen történő parkolását szolgálja. Lehet parkolóház, vagy sorgarázs.
- 14. Szintterületi mutató számítása:** a területen a szintterületi mutató értékét – a KÉSZ előírásainak keretei között – az alábbiak szerint kell kiszámítani:
- A szintterületi mutatót a szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni, a szintterületi mutató határértéke az általános szintterületi mutató és a parkolásra fordítható szintterületi mutató összege.
  - Az általános szintterületi mutató értékének számításánál figyelembe kell venni a telken lévő összes épületet, de nem kell beszámítani:
    - az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
    - a 4 pont kivételével – a parkolásra fordítható szintterületi mutatóba beszámított területeket,
    - a telek beépített területébe be nem számított területeket.
  - A parkolásra fordítható szintterületi mutató értékébe kizárólag az épületen belül, terepszint alatt vagy felett elhelyezett parkolók területe számítható be.
  - Az önálló parkolóház esetén a szintterületi mutató általános értékét is fel lehet használni parkoló kialakítására.
- 15. Támfallétesítmény:** Támfalhoz kapcsolódó terasz kialakítás, vagy támfalban kialakított gépkocsi-, vagy egyéb tároló.

#### 16. Üzemszerű állattartást szolgáló építmények:

- a) 3 vagy több nagytestű haszonállat, vagy
- b) 10 vagy több közepes testű haszonállat, vagy
- c) 150 darabnál több vegyes szárnyas, vagy
- d) 50 darabnál több prémes állat, vagy
- e) egyéb állat eladásra történő tartása vagy tenyésztése céljából épülő építmények.

#### 4. A szabályozás eszközei

##### 4.§

(1) A Szabályozási Tervlap kötelező elemei:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet és övezet határa,
- c) építési övezet és övezet jele,
- d) építési hely,
- e) építési vonal,
- f) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- g) zágytér elhelyezésére kijelölt terület,
- h) telek be nem építhető területe,
- i) meglévő, megtartandó zöldfelület,
- j) kötelezően kialakítandó zöldfelület,
- k) értékes faegyed, fasor,
- l) sajátos jogintézménnyel érintett terület.

(2) A Védelmi korlátozási tervlap

a) nemzetközi jogszabály által meghatározott kötelező elemei:

1. NATURA 2000 terület,

b) országos jogszabály által meghatározott kötelező elemei:

- 1. vasútvonalak védőtávolsága,
- 2. országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó területe,
- 3. közművezetékek biztonsági övezete,
- 4. hidrogeológiai „B” védőterülete,
- 5. mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása 30,0 méter felett,
- 6. nagykiterjedésű nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- 7. nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- 8. régészeti érdekű terület,
- 9. országosan nyilvántartott műemlék azonosítója és törzsszáma,
- 10. országosan nyilvántartott műemlék műemléki környezete, azonosítója és törzsszáma,
- 11. országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- 12. ex-lege védett forrás
- 13. partvonalától számított 50 méteres távolság,
- 14. országos erdőállomány adattár szerinti erdőterület

c) fővárosi jogszabály által meghatározott kötelező elemei:

- 1. fővárosi helyi védettségű építmény,
- 2. településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor,
- 3. gyorsvasút vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája,
- 4. távlatban kiépítendő tisztított szennyvíz nyomóvezeték,
- 5. távhő kooperációs gerincvezeték,

d) egyéb kötelező elemek:

- 1. adótorony,
- 2. nagyközép-nyomású gázvezeték,
- 3. ivóvíz gerincvezeték,
- 4. vasút tengelyvonala,
- 5. időszakosan erős szaghatással érintett terület határa (Dél-Pesti Szennyvíztisztító telep)

- (3) A védelmi korlátozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások, más jogszabályoknak a területet érintő tájékoztatói. A mindenkori ágazati jogszabályok, által megállapított védelmek és korlátozások figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkori hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

## **5. Övezeti határ értelmezése**

### **5.§**

- (1) Abban az esetben, ha a Szabályozási Terven egy telek több építési övezetbe, vagy övezetbe került besorolásra akkor az övezeti határt úgy kell értelmezni, mintha telekhatár volna, vagyis az övezeti előírásokban meghatározott jellemzőknek övezetenként meg kell felelni.
- (2) Abban az esetben, ha a Szabályozási Terven két szomszédos telek közötti telekhatár egyben övezeti határ is, akkor a telkek közötti telekhatár módosításához előzetesen az övezeti határt is módosítani kell.

## **II. Fejezet**

### **Egyes településrendezési sajátos jogintézmények**

## **6. Telekalakítás**

### **6.§**

- (1) Kialakult állapotú tömbben:
- a) meglévő telkek méretei eltérhetnek az építési övezetek előírt méreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.
  - b) telekfelosztás, telekhatárrendezés esetén 10 %-kal el lehet térni az építési övezeti előírásokban meghatározott legkisebb telekterület-méret-, legkisebb közterületi szélesség-, illetve telekmélység értékektől.
  - c) az a telek, amelynek telekmérete nem éri el az övezetre, vagy építési övezetre előírt legkisebb telekterület méretet, de az övezetre, vagy építési övezetre meghatározott legkisebb beépíthető telek terület méretet eléri, beépíthető.
- (2) Magánút kialakítása építési övezeten belül megengedett, a 39. §-ban előírtak figyelembe vételével.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyet új telekhatár keresztezhet, ilyen esetben az építési övezetnek megfelelő beépítési mód figyelembevételével kell a rendezett telek elő, hátsó- és oldalkert méreteit biztosítani.

## **III. Fejezet**

### **Területfelhasználás**

## **7. Belterülethatár módosítás**

### **7.§**

- (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási Tervlapok tartalmazzák.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható legalább telektömbre kiterjedően. Telkenkénti belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.

## 8. A területfelhasználási egységek tagozódása

### 8.§

(1) A Terület az alábbi beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

a) *beépítésre szánt területek:*

- |  |      |
|--|------|
| 1. Kisvárosi lakóterületek:                      | Lk   |
| 2. Kertvárosi lakóterületek:                     | Lke  |
| 3. Kiemelt jelentőségű helyi központi területek: | Vt-H |
| 4. Hétfélig házas üdülőterületek:                | Üh   |
| 5. Gazdasági kereskedelem-szolgáltató területek: | Gksz |
| 6. Különleges szennyvízkezelési területek:       | K-Sz |

b) *beépítésre nem szánt területek:*

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Közpark területek:  | Zkp |
| 2. Védelmi erdő területek:   | Ev  |
| 3. Közjóléti erdőterületek:  | Ek  |
| 4. Általános mezőgazdasági területek:                              | Má  |
| 5. Vízgazdálkodási területek:                                      | Vá  |
| 6. Közúti főközlekedési területek:                                 | KÖu |
| 7. Kerületi (települési) jelentőségű Közúti közlekedési területek: | KÖt |
| 8. Kötőtpályás közlekedési területek:                              | KÖk |

## IV. Fejezet

### Építmények rendeltetési egységeinek, valamint a sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

#### 9.Építmények rendeltetési egységeire vonatkozó általános előírások

### 9.§

- (1) A Tervezési terület lakó-, üdülő-, kiemelt jelentőségű helyi központi építési övezeteiben, valamint erdő- és természetközeli övezetek területein, a terület nyugalmának biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenység végzésére szolgáló rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) *Új autós gyorsétterem, zenés vendéglátó, diszkó* rendeltetési egységet tartalmazó építmény csak gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén helyezhető el.
- (3) *Kerthelyiséggel üzemelő közösségi szórakoztató rendeltetési egységet tartalmazó építmény* kizárólag gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén és csak abban az esetben létesíthető, ha a zaj elleni védelemet igénylő rendeltetésektől a méretezett védőtávolság vagy akusztikai védelem biztosítható.

#### 10.Üzemanyagtöltő állomás, autós gyorsétterem

### 10.§

- (1) A Tervezési területen új üzemanyagtöltő állomás és autós gyorsétterem csak Gksz területfelhasználású építési övezet, illetve Köu területfelhasználási övezetben létesíthető.

#### 11.Pavilon elhelyezésének szabályai

### 11.§

- (1) A Tervezési területen pavilon csak településrendezési, közlekedési, településképi arculat és üzemeltetési követelményeknek megfelelően, kizárólag vendéglátó egység céljára, továbbá virág-, hírlap-, fagyalt-, népi-, iparművészeti-, képző- és fotóművészeti termékek árusítására, valamint turisztikai információ-ellátás céljára létesíthető, illetve működtethető.
- (2) A Tervezési területen pavilon járdán akkor helyezhető el, ha a visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége legalább 3,0 méter.

## **12.Önálló parkoló építmények**

### **12.§**

- (1) Parkolóházat csak a Képviselő-testület által jóváhagyott Telepítési tanulmányterv alapján – a KÉSZ előzetes módosításával – szabad elhelyezni, ha azt az övezeti, építési övezeti előírások lehetővé teszik.

## **13.Kerítések**

### **13.§**

- (1) Mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas, kizárólag lábazat nélküli, 80%-ban áttört kivitelű kerítés (oszlopokra feszített drótfonat) létesíthető.
- (2) Duna part menti közterülettel közvetlenül határos területen tömör kerítés – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – nem létesíthető.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában az erdőterületeken legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, – 80 %-ban áttört - kivitelű kerítés létesíthető.

## **14.Támfal, támfallétesítmények**

### **14.§**

- (1) Támfallétesítmény a meglévő támfalba építve abban az esetben létesíthető, ha az eredeti támfalmagasság legfeljebb 0,50 m-rel történő emelésével kialakítható, továbbá a terepszint az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,00 m-rel változik meg.

## **15.Kikötők, úszóművek, víziállások**

### **15.§**

- (1) Hajó- (úszómű-) kikötő – az egyéb jogszabályokban tiltott helyek kivételével, a vonatkozó előírások betartása mellett – a Tervezési terület Duna-parti szakaszain elhelyezhető.
- (2) A kikötői felépítmények közül:
  - a) helyszínenként egy 12 m<sup>2</sup> bruttó területet meg nem haladó földszintes, legfeljebb 4,0 méteres építménymagasságú építmény létesíthető.
  - b) a (2) bekezdés a) pontban meghatározottakat meghaladó méretű felépítmény csak a Képviselő-testület által jóváhagyott Telepítési tanulmányterv alapján – a KÉSZ előzetes módosításával – létesíthető.
- (3) A Tervezési területen kizárólag kikötő, vendéglő, úszó bemutatóterem, szálláshely vagy csónakház rendeltetésű úszómű, és csak akkor helyezhető el, ha:
  - a) a rendeltetéshez szükséges parkolóhely egyidejűleg biztosítható,
  - b) a megközelítés és forgalom forgalomtechnikai vizsgálatokkal igazolt módon, biztonságosan megoldott,
  - c) az úszóművön folytatott tevékenység a közvetlen környezetében lévő lakó és üdülő területekre előírt zajterhelési határértékeket nem lépi túl.

## **16.Egyéb építmények**

### **16.§**

- (1) **Egyes mérnöki létesítmények**
  - a) Minden övezet, építési övezet területén elhelyezhető:
    - 1 a forrásfoglalás,
    - 2 a vízműgépház,
    - 3 szennyvízátemelő,
    - 4 a transzformátorállomás,
    - 5 az energia-átalakító,
    - 6 a gáznyomás-szabályozó,
    - 7 önálló épületként tervezett kazánház,
    - 8 vízelvezető-, szikkasztóárkok,
    - 9 a közművezetékek nyomvonalai műtárgyai és építményei.
  - b) Víz- és záportározó, köztisztasági célt szolgáló hintőanyagtaroló telep elhelyezésének szükségességét és módját övezeti, építési övezeti előírásban vagy Szabályozási Terven jelölve kell meghatározni.

- c) A mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő méretű, önálló telek is kialakítható.
- (2) *Sportlétesítmény időjárás elleni védelmét szolgáló sátor* évente november 1. és március 31. közti időtartamra, időszakosan létesíthető.
- (3) *Hírközlési torony, önálló távközlési építmény* (6,0 méternél nagyobb antenna, beleértve a GSM tornyot is) jogszabály eltérő rendelkezése hiányában lakó- és üdülőterülettől mért 100 méteren belül nem létesíthető.
- (4) *Krematórium*: A Tervezési területen krematórium nem létesíthető.

**V. Fejezet**  
**Építés általános szabályai**

**17.A beépítési módok**

**17.§**

- (1) A Tervezési területen a telkek beépítési módja az alábbi lehet:
  - a) zárt sorú: .....Z,
  - b) szabadonálló: .....SZ,
  - c) oldalhatáron álló.....O,
  - d) ikresen csatlakozó .....I.
- (2) **ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI** módú területen:
  - a) csoportházás, zártudvaros és hézagosan zárt sorú beépítés mód kialakítható amennyiben az építési övezet előírásai azt lehetővé teszik.
  - b) hézagosan zárt sorú beépítési mód esetében – ha az épületek elhelyezése nem telekhatártól telekhatárig (zárt sorúan) történik – az épületek zárt sorát legalább 4,0 méter (kialakult telektömbben legalább 3,0 m) hézaggal meg kell szakítani.
  - c) saroktelek esetén – eltérő rendelkezés hiányában a hátsókert (ami saroktelek esetén oldalkertnek számít) mértéke: 6,0 méter. (1. ábra).



1. ábra

- d) Az illeszkedés általános szabályai zárt sorú beépítés esetén:
  - 1. A telekbelső felé nyúló, oldalhatáronálló épületrész hossza általában a szomszédos épületekével megegyező, de legfeljebb 18 m hosszú lehet az építési övezeti előírások keretei között.
  - 2. Oldalhatáronálló épületrész esetében a hátsókerti építési vonal – kivéve, ha építési hely lehetővé teszi – legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési vonalától.
- (4) **SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI** módú területen:
  - a) Az építési helyet a terepszint alatt az alábbiak szerint kiterjesztve kell értelmezni: az előkertben, valamint az oldalkertben a telekhatártól számított 3,0 méteres sávon belül a terepszint alatti gépkocsitároló, parkoló megközelítéséhez szükséges rámpa kialakítható.
  - b) Az illeszkedés általános szabályai szabadonálló beépítési mód esetén: meglévő, legkisebb telekszélességi méretet el nem érő, de a legkisebb beépíthető telekterület meghaladó méretű telkek esetén az építési övezeti előírások keretei között az ikresen csatlakozó beépítési mód alkalmazása is megengedett, amennyiben a meglévő, beépítés is ikresen csatlakozó.

- (5) OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI módú területen:
- Az épület oldalhatáron álló homlokzatának magassága (F/L) nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasság értékét.
  - Az építmények telekhatártól számítottan legfeljebb 1,00 méteres távolságra (csurgótávolság) állhatnak.

## **18. Az elő-, oldal-, hátsókertek (építési hely) és építési vonal meghatározásának szabályai**

### **18.§**

- (1) Az **előkert** mérete eltérő rendelkezés hiányában:
- a túlnyomó részben még nem beépült telektömbben az építési határvonal 5,0 méter, de az építési vonal a közterületi határvonaltól legfeljebb 10,0 méter távolságra lehet,
  - a túlnyomó részben beépült telektömbben az érintett utcaszakaszon (adott utca keresztező utcák közötti szakaszán) kialakult méret,
  - vagy a közterület felőli kötelező építési vonallal meghatározott,
  - vagy meglévő épület részleges vagy teljes bontása esetén az érintett utcaszakaszon (adott utca keresztező utcák közötti szakaszán) kialakult méret,
- (2) Az **oldalkert** mérete eltérő rendelkezés hiányában:
- szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítés esetében a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
  - oldalhatáron álló beépítés esetében 4,0 méter,
  - hézagosan zárt sorú beépítési mód esetében – ha az épület elhelyezése nem telekhatártól telekhatárig történik, - legalább 4,0 méter (hézag mérete),
  - Kialakult állapotú módú tömbben az oldalkert mérete:
    - szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítés esetében a tényleges épületmagasság fele,
    - oldalhatáronálló beépítés esetében: 3,0 m,
    - hézagosan zárt sorú beépítési mód esetében – ha az épület elhelyezése nem telekhatártól telekhatárig történik - legalább 3,0 m (hézaggal mérete).
- (3) A **hátsókert** mérete eltérő rendelkezés hiányában:
- az épület hátsókert felé néző homlokzatmagasságával azonos érték, de legalább 6,0 m kell legyen.
  - nem kell hátsókertet kialakítani zártudvaros beépítés esetén.
  - Kialakult állapotú tömbben a hátsókert mérete nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél.
- (4) Amennyiben a Szabályozási Tervlapon jelölt építési hely szerint számított beépíthetőség maximuma kevesebb az építési övezetre-, övezetre terepszint felett megengedett legnagyobb beépíthettség szerint számított értéknél, úgy az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.
- (5) Az építési övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az építési övezetre előírt telekmélységet.

## **19. Általános beépítési előírások**

### **19.§**

- Fekvő telek építési teleknek tekinthető és az egyéb előírások keretei között beépíthető.
- Az Lk, Lke, Vt építési övezetekben szálláshely-szolgáltatás céljára konténer és sátor nem helyezhető el.
- A Lk, Lke, Vt és Üh építési övezetekben
  - az üzemszerű-, és a haszonállat tartást szolgáló,
  - új gépjárműjavító, autómosó rendeltetésű építmények nem helyezhetők el.
- Eltérő rendelkezés hiányában építési övezetekben a kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a Gksz és Vt-H építési övezetekben porta épület előkertben történő telepítésének eseteit.
- Elő-, és oldalkertben terepszint alatti gépkocsitároló, parkoló megközelítéséhez rámpa kialakítása megengedett.



- (6) Elő-, oldal-, hátsókert területébe előtető, előlépcső, kizárólag gyalogos használati rendeltetésű rámpa benyúlhat.
- (7) Lk, Lke, Vt-H és Üh jelű építési övezetekben és beépítésre nem szánt területek övezeteiben a hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem, zöldségverem, gépkocsi- és egyéb tároló kivételével építmény, melléképítmény és kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.
- (8) A 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a (7) bekezdésben felsorolt építményeken túl toldalékként mosókonyha, nyárikonyha is elhelyezhető.
- (9) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pince kivételével – nem létesíthető.
- (10) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.
- (11) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a templomtornyok, valamint a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.

## **20.Épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó általános előírások**

### **20.§**

- (1) Új önálló épület közterületre merőleges hossza a gazdasági és különleges területek kivételével – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg az alábbi értékeket:
  - a) szabadonálló beépítési mód esetén a ..... 25 métert,
  - b) ikresbeépítési mód esetén a ..... 25 métert,
  - c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a ..... 40 métert.
- (2) Építési övezetben – a gazdasági és különleges területek kivételével – egy telken egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Ettől való eltérés megengedett, amennyiben:
  - a) építési övezet előírása másként rendelkezik,
  - b) a telek területe a legkisebb telekterület legalább másfélszerese, úgy több fő rendeltetési célú épület elhelyezhető. Az egyes fő rendeltetés szerinti épületek bruttó beépített alapterülete ebben az esetben sem haladhatja meg az építési övezeti előírások szerinti legkisebb telekméret alapján megengedett legnagyobb beépíthető alapterület másfélszeresét.
- (3) Lk, Lke, Vt-H építési övezetekben gépkocsitároló – eltérő építési övezeti rendelkezés hiányában – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhető el.
- (4) Tetőtér beépítés meglévő épületben csak az alábbiak szerint létesíthető, ha:
  - a) a tetőtér beépítésére a meglévő rendeltetési egység bővítéseként kerül sor,
  - b) új önálló rendeltetési egység (lakás, iroda) alakul ki és annak parkoló igénye a hatályos előírásoknak megfelelően biztosított, illetve biztosítható.
- (5) Meglévő padlástér egy szintben történő – meglévő rendeltetési egység bővítését szolgáló – kialakítása esetén az építési övezetre előírt szintterületi mutató a FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség Bsá határértékéig túlléphető.
- (6) A Tervezési területen kétszintes tetőtér nem alakítható ki.
- (7) A Kőu övezet mentén az épületek földszintjének utcai traktusában új lakó rendeltetési egység kialakítása nem megengedett.
- (8) Meglévő épület esetén amennyiben a telek beépített alapterülete jelentősen meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét – kizárólag visszabontással egyidejűleg végrehajtott átalakítás során – az OTÉK keretei között, illetve az alábbi esetekben és feltételekkel – az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség túlléphető:
  - a) ha a visszabontással a beépített alapterület legalább 25%-kal csökken, és
  - b) az átalakítás eredményeként a legnagyobb beépítettség túllépése legfeljebb 10%.

**VI. Fejezet**  
**Építési övezetek részletes előírásai**

**21. Lakóterületek**

**21.1. Lakóterületek általános előírásai**

**21. §**

- (1) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – jármútároló önállóan, vagy önálló terepszint alatti épületben akkor helyezhető el, ha a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy ahhoz kapcsolódóan toldalékként nem alakítható ki.
- (2) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:
  - a) szállás,
  - b) szolgáltatás,
  - c) közintézmény,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) sport,
  - g) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi.
- (3) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben az alábbi kiegészítő rendeltetés is megengedett:
  - a) háztartással kapcsolatos tároló,
  - b) műterem.
- (4) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) húsfüstölő, zöldségverem,
  - g) zászlótartó oszlop.
- (5) Az építési övezetekben új kereskedelmi funkció elhelyezése esetén a lakótelkek felé eső telekhatár mentén legalább 3 méter szélességben többszintes növényállomány vagy tömör kerítés létesítendő.

**21.2.Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek általános előírásai**

**22. §**

- (1) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületeken belül az alábbi övezetcsoportok találhatóak:
  - a) *Kisvárosias, jellemzően lakó rendeltetésű, oldalhatáros beépítésű* lakóterületek: Lk-1-XXIII-1.
  - b) *Kisvárosias, vegyes rendeltetésű* lakóterületek: Lk-1-XXIII-2.
  - c) *Kisvárosias, a jellemzően intézményi rendeltetésű* lakóterületek: Lk-1-XXIII-3.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető maximális rendeltetési egységyszám – eltérő övezeti rendelkezés hiányában - hat, melyből legfeljebb négy lehet lakó rendeltetés.
- (3) Az építési övezetekben eltérő övezeti rendelkezés hiányában telkenként több főépület is elhelyezhető.
- (4) Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületen a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat tartalmazza.

### 21.3. Lk-1 jelű kisvárosias lakóterületek részletes előírásai

#### 23. §

- (1) Az Lk-1-XXIII-1/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el,
  - b) melynek beépítési módja oldalhatáron álló, a kötelező építési vonal az utcai telekhatár és a telek északi oldalhatára.
- (2) Az Lk-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) A főrendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy önálló épületben gépjárműjavítással, háztartási gépek javításával kapcsolatos szolgáltató funkció is megengedett.
- (3) Az Lk-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - b) Amennyiben a fő rendeltetés szerinti épület lakófunkciójú, a beépítés legfeljebb 50 %, a zöldfelület minimum 40 %-os lehet.
  - c) A főrendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy önálló épületben gépjárműjavítással, háztartási gépek javításával kapcsolatos szolgáltató funkció is megengedett.

### 22.1. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai

#### 24. §

- (1) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi övezetcsoportok találhatóak:
  - a) *Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek:* Lke-1-XXIII-1.
  - b) *Kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló lakóterületek:* Lke-1-XXIII-2.
  - c) *Kertvárosias, oldalhatáron-, és szabadon álló beépítésű lakóterületek:* Lke-1-XXIII-5.
  - d) *Kertvárosias, jellemzően intézményi, vendéglátó-, és kereskedelmi rendeltetésű lakóterületek:* Lke-1-XXIII-8.
  - e) *Kertvárosias, rehabilitációt igénylő lakóterületek:* Lke-1-XXIII-9.
- (2) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – legfeljebb négylakásos lakóépület, vagy maximálisan négy rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Kertvárosias lakóterületen a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat tartalmazza.

### 22.2. Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai

#### 25. §

- (1) Az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben:
  - a) Egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sportépítmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
  - b) A maximális homlokzatmagasság 6.0 m.
  - c) Az övezetben nyeles telek nem megengedett, de magánút legalább 10,0 m szélességben kialakítható.
  - d) A szabályozási terven jelölt értékes faegyedek, fasorok megtartandók, védendőek, kipusztulás esetén pótlandók, építmény-elhelyezés érdekében nem vágathatók ki.
- (2) Az Lke-1-XXIII-1/3 jelű építési övezetbe sorolt Felső Duna sor melletti telkeken:
  - a) a 21. § (2) bekezdés figyelembevételével vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.
  - b) kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 m-es sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani és fenntartani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett minimum 2,5 m-rel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.
  - c) a maximális homlokzatmagasság 6.0 m.
  - d) 1 m-nél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.
- (3) Az Lke-1-XXIII-1/4 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) kizárólag vízisportokhoz kapcsolódó kiszolgáló sportépítmény helyezhetők el.
  - b) a telek területének maximum 10 %-a, legfeljebb azonban 500 m<sup>2</sup> építhető be.
  - c) a fennmaradó területet növényzettel, (dominánsan fákkal, cserjékkel) fedetten kell kialakítani.

### **22.3. Kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai**

#### **26. §**

- (1) Az Lke-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) melynek beépítési módja oldalhatáron álló, a kötelező építési vonal az utcai telekhatár és a telek északi oldalhatára.
  - b) a Szabályozási Terven jelölt kötelező építési vonalon épület zárt sorú beépítéssel is kialakítható.
- (2) Az Lke-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen a 21. § (2) bekezdés figyelembevételével vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.
  - b) a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen, a Felső Duna sorral határos telek közterület felőli határa mellett kialakított kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 m-es sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett minimum 2,5 m-rel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.
  - c) lejtős terepen a lejtő felőli oldalon a homlokzatmagasság legfeljebb 8,5 m lehet.
  - d) 1 m-nél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.
  - e) az utcai telekhatár kötelező építési vonal, kivéve a Felső Duna sor felé néző és a Vecsés út Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti telkek esetében, ahol az előkert 6,0 m.
- (3) Az Lke-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

### **22.4. Kertvárosias, oldalhatáron-, és szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai**

#### **27. §**

- (1) Az Lke-1-XXIII-5/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
  - b) meglévő oldalhatáron álló beépítésű épület átépítése, bővítése oldalhatáron álló kialakítással is megengedett, ebben az esetben el lehet térni a szabadon álló beépítési módtól.

### **22.5. Kertvárosias, rehabilitációt igénylő lakóterületek részletes előírásai**

#### **28. §**

- (1) Az Lke-1-XXIII-9/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) csoportház és hézagosan zárt sorú beépítés is kialakítható.

## **23. Kiemelt jelentőségű helyi központi területek**

### **23.1. Kiemelt jelentőségű helyi központi területek általános előírásai**

#### **29. §**

- (1) A kiemelt jelentőségű helyi központi területek elsősorban kerületi jelentőségű intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A kiemelt jelentőségű helyi központi területeken belül az alábbi övezet csoportok találhatóak:
  - a) *Intézmények* területei: Vt-H-XXIII-1.
- (3) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – járműtároló önállóan vagy önálló terepszint alatti épületben akkor helyezhető el, ha a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy ahhoz kapcsolódóan toldalékként nem alakítható ki.
- (4) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:
  - a) közintézmény,
  - b) igazgatási,

- c) vendéglátó,
  - d) szolgáltató,
  - e) szállás,
  - f) iroda,
  - g) sport,
  - h) kulturális-, közösségi szórakoztató,
  - i) legfeljebb 5.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületek,
  - j) parkolóház.
- (5) Az építési övezetekben eltérő rendelkezés hiányában elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) zászlótartó oszlop
- rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – telkenként több épület is elhelyezhető.
- (7) A parkolási igényeket, épületen belül (mélygarázs, parkolóház), vagy/és felszíni parkolóban lehet biztosítani.
- (8) A terepszint alatti beépítés mértéke mélygarázs céljára elérheti a 100 %-ot, ha a telek mérete 1.500 m<sup>2</sup>-nél kisebb.
- (9) A telek terepszint alatti 100 %-os beépítése esetén tetőkertet kell kialakítani a pinceszint felszín felett be nem épített részének legalább 50 %-án.
- (10) Az épületmagasság megengedett legkisebb értékétől akkor sem lehet eltérni, ha az építés több szakaszra bontva kerül megvalósításra.
- (11) A kiemelt jelentőségű helyi központi területeken a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket az 3. számú táblázat tartalmazza.

## **23.2. A kiemelt jelentőségű helyi központi területek részletes előírásai**

### **30. §**

- (1) A Vt-H-XXIII-1/1 jelű építési övezetben a meglévő épületek homlokzatához új épületnek úgy kell csatlakoznia, hogy a homlokzatmagasság eltérési mértéke a meglévő épület homlokzatmagasságának az 1/10-ét nem haladja meg. A csatlakozó homlokzati sáv szélessége min. 3,0 m.

## **24. Hétfélig házas üdülő területek**

### **24.1. Hétfélig házas üdülő területek előírásai**

#### **31. §**

- (1) A hétfélig házas üdülő területek a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A hétfélig házas üdülő területeken belül az alábbi övezetcsoportok találhatóak:
- a) *Sportolási funkcióval bővített hétfélig házas üdülő terület:* Üh-XXIII-1.
- (3) A hétfélig házas üdülő területeken elhelyezhető épület az üdülő rendeltetésen kívül:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi,
  - b) vendéglátó,
  - c) szálláshely-szolgáltató és
  - d) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) A hétfélig házas üdülő területek telkeire és építményeire vonatkozó jellemzőket az 4. számú táblázat tartalmazza.

## 24.2. Hétfévi házas üdülő területek részletes előírásai

### 32. §

- (1) Az Üh-XXIII-1/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:
  - a) több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
  - b) az előkert mérete legalább 5,0 méter.
  - c) gépkocsitároló külön épületként is elhelyezhető.

## 25. Gazdasági területek

### 25.1. Gazdasági területek általános előírásai

#### 33. §

- (1) A gazdasági területek elsősorban raktározást, termelést szolgáltató területek logisztikai, koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási, és átrakodási területei.
- (2) A gazdasági területeken – eltérő övezeti rendelkezés hiányában:
  - a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú,
  - b) iroda,
  - c) kereskedelmi,
  - d) szolgáltató,
  - e) elektromos állomás,
  - f) gázátadó állomás,
  - g) hulladékgyűjtő udvar,
  - h) üzemanyagtöltő állomás,
  - i) raktározási, logisztikai telephelyrendeltetésű épületek önállóan és vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) Az építési övezetben lévő építési telken a Katasztrófavédelmi törvény hatálya alá tartozó új veszélyes üzem engedélyezése kizárólag akkor megengedett, ha az üzem veszélyességi övezete másik beépítésre szánt területen lévő telkeket nem érint.

### 25.2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek általános előírásai

#### 34. §

- (1) *A gazdasági jellemzően raktározást, termelést szolgáló területeken belül az alábbi övezetcsoportok találhatóak:*
  - a) *Kialakult ipari-gazdasági területek:* Gksz-2-XXIII-1.
  - b) *Átalakuló és fejlesztésre kijelölt ipari-gazdasági területek:* Gksz-2-XXIII-2.
- (2) A gazdasági jellemzően raktározást, termelést szolgáltató területek telkeire és építményeire vonatkozó jellemzőket az 5. számú táblázat tartalmazza.

### **25.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáltató területek részletes előírásai**

#### **35. §**

- (1) A Gksz-2-XXIII-1/1 jelű építési övezetbe sorolt telken:
  - a) Üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el.
  - b) Az üzem tevékenységéhez szükséges technológiai jellegű építmény és saját önálló reklámhordozó legmagasabb pontja 25,0 m lehet.
  - c) A Szabályozási Tervlapon megtartandóként jelölt zöldfelületet, mint meglévő háromszintes növényállományt kell fenntartani.
  - d) A Szabályozási Tervlapon kialakítandóként jelölt zöldfelületnek minden 150 m<sup>2</sup> után, és az övezet egyéb zöldfelületének minden 250 m<sup>2</sup> után 1 db nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.
  - e) A szabályozási tervlapon közhasználat céljára átadható területként jelölt, gyalogos közlekedés céljára szolgáló területsáv – figyelemmel a terepadottságokra – az érintett közterületi járdaszint magasságához csatlakozva konzolosan alakítandó ki. A konzol alatti területsáv részben vagy egészben fedett parkolóként alakítható ki. A parkoló rendezett terepszintje és a gyalogos közlekedésre szolgáló „konzol” alsó szintje (szerkezeti réteg alja) közötti legkisebb távolság 3,5 m kell legyen. A „konzol” által elfoglalt terület az adott ingatlan beépítettség megengedett értékébe nem számít bele.
- (2) A Gksz-2-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telken:
  - a) Meglévő, telekhatáron álló, zártosított beépítésű épület bővítése, átalakítása esetén a szabadon álló beépítési módtól el lehet térni, de új épület csak szabadon álló beépítéssel helyezhető el.
  - b) Építési tevékenység végzése akkor engedélyezhető, ha a telek megközelítése legalább 9,0 méter széles magánútról, vagy 12,0 méter széles közterületi útról biztosítható.

### **26. Különleges területek**

#### **26.1. Különleges területek általános előírásai**

#### **36. §**

- (1) A különleges területek építési övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt hatásuk, továbbá a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
  - a) Különleges szennyvízkezelési területek: K-Sz-XXIII-1.
- (2) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) A különleges területek építési övezetiben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában - lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett, azonban a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

#### **26.2. Különleges, szennyvízkezelési területek általános előírásai**

#### **37. §**

- (1) A Különleges szennyvízkezelési területeken belül az alábbi övezetcsoportok találhatóak:
  - a) *A különleges Dél-Pesti szennyvíztisztító* területe: K-Sz-XXIII-1.
  - b) *A különleges Dél-Pesti szennyvíztisztító fejlesztési* területe: K-Sz-XXIII-2.
- (2) A különleges, szennyvízkezelési területek telkeire és építményeire vonatkozó jellemzőket a 6. számú táblázat tartalmazza.

### **26.3.Különleges, szennyvízkezelési területek részletes előírásai**

#### **38.§**

- (1) A K-Sz-XXIII-1/1 jelű építési övezetben:
  - a) A területen legfeljebb 2m magas, 30 cm tömör lábazatú, felületének többi részén 70%-ban áttört kivitelű kerítés létesíthető.
  - b) A területen építmény legmagasabb pontja 25 m lehet.
  - c) A Népjóléti árok felőli telekhatár mellett, az építési helyen kívül is elhelyezhető az árokhoz kapcsolódó egyéb tisztítást biztosító műtárgy (pl: szűrő).
- (2) A K-Sz-XXIII-2/1 jelű építési övezetben:
  - a) kizárólag az RS-Duna ágból kikotort zagyiszap kiülepedéséhez szükséges terület (zagyter) kialakításával kapcsolatos építmények és tevékenységek (földmunkák, tereprendezések, stb.) engedélyezhetők.
  - b) A Szabályozási Tervlapon a zagyter kialakítására igénybe vehető területként jelölt területrészekben a zagyter, valamint az azt határoló töltés magassága az eredeti terepszinttől számítva 5 m-t nem haladhatja meg.
  - c) Az elhelyezett zagyiszap kiülepedését követően, a zagyter felszámolása után a területet rekultiválni kell a területre készítendő rekultivációs terv alapján. A rekultiváció, valamint az azt követő utóhasznosítás a zagyter kialakítása előtti távlati fejlesztések megvalósítását nem korlátozhatja.
- (3) A K-Sz-XXIII-2/2 jelű építési övezet telkein, a szabályzat jóváhagyásának időpontjában meglévő állattartó építmények nem bővíthetők, azokon kizárólag állagmegóvási, valamint élet- és vagyónvédelemmel kapcsolatos építési munkák végezhetők, az ingatlan szabályozási terv szerinti terület-felhasználás kialakulásáig.



<b>VII. Fejezet</b> <b>Beépítésre nem szánt területek</b>
--

**27. Közlekedési területek****27.1. Közlekedési területek általános előírásai****39.§**

- (1) A közúti közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:
  - a) Gyorsforgalmi utak területei: KÖu-XXIII-1.
  - b) I. rendű főutak területei: KÖu-XXIII-2.
  - c) II. rendű főutak területei: KÖu-XXIII-3.
  - d) Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területei: KÖu-XXIII-4.
  - f) Kerületi kiszolgáló utak területei: KÖt-XXIII-2.
  - g) Önálló kerékpár-, és gyalogutak területei: KÖt-XXIII-3.
- (2) A kötőpályás közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:
  - a) MÁV vasúti területei: KÖk-XXIII-1.
  - b) HÉV vasúti területei: KÖk-XXIII-2.
- (3) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom céljára megnyitott magánútként alakítható ki.
- (4) Magánútnak legalább kiszolgáló út hálózati szerepű közterülethez kell csatlakoznia.
- (5) Magánút kialakítása esetén nem kell figyelembe venni az övezetre előírt telekméretekre vonatkozó minimális paramétereket, de eltérő rendelkezés hiányában legalább 12,0 m szélességű építési területet kell út céljára biztosítani.
- (6) A 30 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek visszafordulásához legalább 14,0 x 14,0 méteres területet kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható magánút hossza legfeljebb 250 méter lehet.

**28. Zöldterületek****28.1. Zöldterületek általános előírásai****40.§**

- (1) A zöldterületbe tartoznak a kerület állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Zkp-XXIII-1 jelű Központi városi közpark,
  - b) Zkp-XXIII-3 jelű Duna-ág menti vízparti zöldterület,
  - c) Zkp-XXIII.5 jelű kisebb kiterjedésű zöldterületek, játszóterek.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a zöldterületi övezetek területe bekeríthető, de korlátlan közhasználatukat biztosítani kell.
- (4) A zöldterületek övezeteinek telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 7. számú táblázat tartalmazza.

## **28.2.Központi városi közpark (Zkp-XXIII-1 jelű) övezet részletes előírásai**

### **41.§**

- (1) A Zkp-XXIII-1 jelű övezet a kerület állandóan növényzettel fedett városi közparkjainak területe, amelybe a több funkciót (reprezentációs, rekreációs célokat) szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületek tartoznak.
- (2) Az övezetben közterületalakítási terv alapján helyezhetők el az alábbi építmények:
  - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó, pihenést, kikapcsolódást szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, zenepavilon, stb)
  - b) rekreációhoz kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportépítmények),
  - c) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmények,
  - d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (3) A területén lévő értékes faállomány megtartandó.
- (4) Az övezetben kerítés kizárólag a játszókert lehatárolására létesíthető, mely legfeljebb 1,5 m magas, 80%-ban áttört kivitelű lehet.

## **28.3.Duna-ág menti vízparti zöldterület (Zkp-XXIII-3) övezet részletes előírásai**

### **42.§**

- (1) A Zkp-XXIII-3 jelű övezet az RS-Duna-ághoz kapcsolódó vízparti közparkok területe, amelybe elsősorban a vízparti jelleghez köthető rekreációt szolgáló közhasználatú zöldfelületek tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
  - a) a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű,)
  - b) rekreációhoz, kapcsolódó és a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, kutyafuttató),
  - c) a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló építmények (közösségi használatú épített vízi állás, csónakkikötő, palló-tanösvény, stb),
  - d) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények
  - e) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmények,
  - f) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények, az RS-Duna fenntartásához és a Gyáli patak hordalék mentesítéséhez szükséges vízepítési építmények.
- (3) Az övezetben kerítés kizárólag a játszókert, tornapálya, kutyafuttató lehatárolására létesíthető, mely maximum 1,5 m magas lehet.
- (4) Az övezetben építmények elhelyezése a természetvédelmi érdekek elsődleges figyelembe vételével megengedett, a kialakult értékes faállomány valamint a meglévő természetes vízparti növénytakarások megőrzendők.
- (5) Az övezetben vízzáró burkolatok nem alkalmazhatók, kivéve a 42. § (2) bekezdés f) pontjában felsorolt építmények esetén.
- (6) Az övezetben a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő honos fafajok és azok fajtái telepíthetők.

## **28.4. Kisebb kiterjedésű zöldterületek (Zkp-XXIII-5) övezet részletes előírásai**

### **43.§**

- (1) A Zkp-XXIII-5 jelű övezet a kisebb zöldfelület arányú, jellemzően egy funkciós zöldterületek területe, amelybe elsősorban a játszóterek, rekreációt szolgáló kisebb közhasználatú zöldfelületek tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
  - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
  - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, sportpálya, kutyafuttató).

## **29. Erdőterületek**

### **29.1 Erdőterületek általános előírásai**

#### **44.§**

- (1) Az erdőterületek elsődlegesen a táji-, természeti-, ökológiai értékek, a kialakult, tényleges állapot megőrzésére, valamint a távlati tervezett tájhasználat, kialakítására szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek övezeteiben elhelyezhetők:
  - a) az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
  - b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - c) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl építményeket elhelyezni kizárólag az övezeti előírásokban rögzített szabályok szerint lehet
- (4) Az övezetekben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 8. számú táblázat tartalmazza.

### **29.2.Védelmi erdőterületek részletes előírásai**

#### **45.§**

- (1) A védelmi erdő övezetbe jellemzően a védelmi célokat szolgáló meglévő erdősávok és erdősítésre szánt területek tartoznak.
- (2) Védelmi erdőterületek az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Ev-XXIII-1 jelű védelmi erdő övezet.
  - b) Ev-XXIII-2 jelű meglévő beépítéssel rendelkező védelmi erdő övezet.
- (3) Az Ev-XXIII-1 jelű övezetben:
  - a) a 44. § (2) bekezdésben foglaltakon kívül más építmény nem helyezhető el.
  - b) a kialakítható legkisebb telek területe: 10 000 m<sup>2</sup>, kivéve a védett kápolna önálló helyrajzi számú ingatlanra történő alakítása, ami legalább 300 m<sup>2</sup> teleknagyság elérése esetén engedélyezhető.
  - c) Az övezetben a Szennyvíz kezelés területeinek határa kivételével kerítés nem létesíthető.
- (4) Az Ev-XXIII-2 jelű övezetben:
  - a) a meglévő területhasználat fenntartható.
  - b) a meglévő lakó és üdülőépületek a meglévő épület kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.
  - c) a meglévő lőtartással, lovagoltatással (lovassporttal) és lovas turizmussal kapcsolatos építmények a meglévő kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.

### **29.3.Közjóléti erdőterületek részletes előírásai**

#### **46.§**

- (1) Közjóléti erdőterületek övezeteibe elsődlegesen a kerület rekreáció, sportolás és szabadidő eltöltésére alkalmas turisztikai célokat szolgáló területei tartoznak.
- (2) Közjóléti erdőterületek az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Ek-XXIII-2 jelű vízparti és belterület-közeli közjóléti erdők övezete.
  - b) Ek-XXIII-7 jelű átalakuló közjóléti erdők övezete.
- (3) Az Ek-XXIII-2 jelű övezetben:
  - a) a meglévő lakó és üdülőépületek a meglévő épület kubatúráján belül felújíthatók, korszerűsíthetők és átalakíthatók.
- (4) Az Ek-XXIII-2, Ek-XXIII-7 jelű övezetekben kizárólag az alábbi közjóléti, erdei turisztikai célú építmények helyezhetők el:
  - a) turisztikai célt szolgáló építmények, sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló,
  - b) pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya, füves vagy salakos sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
  - c) erdei kilátó,
  - d) terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények, de épület egy tömegben legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterülettel helyezhető el.

### **30. Mezőgazdasági területek**

#### **30.1. Mezőgazdasági területek általános előírásai**

##### **47.§**

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a kerület mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a mezőgazdasági termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben kerítés létesíthető:
  - a) kivett művelési ágban,
  - b) szőlő, gyümölcsös művelési ágban vagy zöldségtermesztés esetén,
  - c) továbbá állattartás érdekében.
- (4) Mezőgazdasági terület övezeteiben - eltérő övezeti rendelkezés hiányában - szerszámtároló-kamra
  - a) telkenként legfeljebb egy darab 6 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető,
  - b) szőlő, gyümölcs, kert művelési ágban, annak megfelelő tényleges használat esetén vegyszertároló a szerszámtárolóval egybeépítve további 6 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthető.
  - c) a 6.000 m<sup>2</sup>-nél (szőlő, gyümölcsös esetében 3.000 m<sup>2</sup>-nél) kisebb telken csak a hátsó telekhatárok mentén, az oldalsó telekhatárok csatlakozásánál, egy tömegben létesíthető.
  - d) a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem létesíthető.
- (5) A mezőgazdasági területek övezeteinek telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 9. számú táblázat tartalmazza.

#### **30.2.Általános mezőgazdasági területek részletes előírásai**

##### **48.§**

- (1) Az általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a kerület intenzívebb mezőgazdasági termelés (szántó), az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei, továbbá a táji-, ökológiai szempontból értékes, részben gyeses mezőgazdasági területek.
- (2) Az általános mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Má- XXIII-1 jelű általános mezőgazdasági területek.
  - b) Má-XXIII-k1 jelű korlátos használatú általános mezőgazdasági területek.
- (3) Az Má- XXIII-1 jelű övezetben:
  - a) elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
  - b) birtokközpont illetve kiegészítő központ nem létesíthető,
  - c) lakóépület nem helyezhető el.
- (4) A Má-XXIII-k1 jelű övezet:
  - a) a természeti védettséggel és a Nemzeti Ökológiai Hálózat által érintett táji-, ökológiai szempontból értékes, részben gyeses mezőgazdasági területek.
  - b) területén a gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (szénatároló), méhészettel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
  - c) területén huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építmények nem helyezhetők el.
  - d) területén birtokközpont, illetve kiegészítő központ nem alakítható ki.

### **31.Vízgazdálkodási területek**

#### **31.1. Vízgazdálkodási területek általános előírásai**

##### **49.§**

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
  - a) Ráckevei-Soroksári- Duna-ág medre és parti sávja
  - b) állóvizek medre és parti sávja
  - c) folyóvizek medre és part sávja, továbbá közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

- (2) A terület vízgazdálkodási területei az alábbi övezetekbe soroltak:
- Vá-XXIII-1 jelű Ráckevei Soroksári Duna-ág medrének övezete
  - Vá-XXIII-2 jelű Duna-ág menti parti sáv övezete
  - Vf-XXIII-1 jelű Folyóvizek medre és parti sávjának övezete

### **31.2.Ráckevei Soroksári Duna-ág medre (Vá-XXIII-1) övezete előírásai**

#### **50.§**

- A Vá-XXIII-1 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
  - Ráckevei-Soroksári- Duna-ág medrét.
- A Vá-XXIII-1 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett:
  - vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (pallós-tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely)
  - a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló építmények (közösségi használatú épített vízi állás, csónakkikötő, palló-tanösvény, horgászstég) helyezhetők el.
- A Vá-XXIII-1 jelű övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül sója egymástól legfeljebb 500 méter távolságra létesíthető.
- A Vá-XXIII-1 jelű övezetben kialakult fásszárú növényállomány megtartandó.

### **31.3.Duna-ág menti parti sáv (Vá-XXIII-2) övezete előírások**

#### **51.§**

- A Vá-XXIII-2 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
  - Ráckevei (Soroksári) Duna-ág és parti sávja, valamint a parti sávot kísérő természetes és természetközeli növényállományú (nádas, rét, puhafa liget) területek.
- A Vá-XXIII-2 jelű övezetben elhelyezhetők:
  - vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - ismeretterjesztést, kutatást, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (tanösvény, esővédő, természetvédelmi bemutatóhely),
  - közösségi használatú épített vízi állás (horgászállás, csónakkikötésre alkalmas hely)
  - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - közterületi parkoló, ha a meglévő partvonal, a nádas és a fás növényzet ezt fizikailag lehetővé teszi.
  - köztárgyak,
  - hulladékgyűjtők.
- A Vá-XXIII-2 jelű övezetben a (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül sója egymástól legfeljebb 500 méter távolságra létesíthető.
- A Vá-XXIII-2 jelű övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi érdekek figyelembe vételével megengedett. A kialakult faállományt, valamint a meglévő természetes vízparti növénytakarásokat meg kell őrizni.
- A Vá-XXIII-2 jelű övezetben a növénytelepítéseket galériaövényzet jelleggel, kizárólag őshonos, táji- és természeti adottságoknak megfelelő, vízparti fa- és cserjefajok alkalmazásával kell kialakítani.

### **31.4.Folyóvizek medre és parti sávja (Vf-XXIII-1) övezete előírások**

#### **52.§**

- A Vf-XXIII-1 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
  - Gyáli-patak és mellékágainak parti sávja
  - egyéb árkok, csatornák és vízfolyások és azok parti sávja
- A Vf-XXIII-1 jelű övezetekben a természeti értékek védelme mellett,

- a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
- b) ismeretterjesztést, kutatást szolgáló építmények (sétaút, tanösvény),
- c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- d) köztárgyak,
- e) hulladékgyűjtők,  
helyezhetők el.

<b>VIII. Fejezet</b> <b>Közterületek-, és parkolási területek</b>
--

### 32. Közterületek

#### 53.§

- (1) A Tervezési terület közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
  - a) reklámhordozó, hirdető-berendezés,
  - b) önálló, legfeljebb 1,0 méter átmérőjű, legfeljebb 3,0 m magas hirdetőoszlop,
  - c) pavilon,
  - d) utasváró,
  - e) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
  - f) szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor,
  - g) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy.
- (2) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (3) A közterületeket csak a konkrét használat érdekében legszükségesebb mértékű burkolattal szabad ellátni. A burkolatlan felületeket - ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák - fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat tűrő növényzetet kell telepíteni.
- (5) Az utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.

### 33.Parkolás általános követelményei

#### 54.§

- (1) Azon teleknél, ahol a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy a telken már meglévő épület ill. a telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé, az egyéb jogszabályban előírt kötelező új parkoló-helyeket középületi funkció esetén a létesítmény 500 m-es körzetében is lehet biztosítani.
- (2) A Tervezési területen – amennyiben közterületalakítási terv eltérően nem határozza meg – közterületi parkolóhely csak annak 500 méteren belüli egyidejű pótlásával szüntethető meg.

<b>IX. Fejezet</b> <b>Közműellátás és elektronikus hírközlés</b>
---

### 34.Általános rendelkezések

#### 55.§

- (1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell:
  - a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) csapadékvíz elvezetés, szennyvízelvezetés, távhőellátás és vezetékes hírközlés vonatkozásában vagy a közterületi hálózathoz önálló bekötéssel, vagy szolgalmi jog segítségével a szomszédos telken keresztül megoldani.

- (2) Új út építését, út rekonstrukcióját megelőzően (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a tervezett közművek megépítéséről,
  - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - a csapadékvizek elvezetéséről,
  - közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
  - magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) A területen közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket létesíteni, átépíteni, cserélni – veszélyhelyzet elhárítása kivételével – az alábbi esetekben – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti kialakítással lehet:
- vegyes, gazdasági, különleges, valamint távlatban fejlesztésre kijelölt területeken,
  - olyan lakóterületi tömbben, ahol a telkek legalább 75 %-a még nem épült be,
  - az a) és b) pontba nem tartozó területek esetében, ahol az övezeti előírás előírja.

### **35. Vízellátás**

#### **56.§**

- (1) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

### **36. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés**

#### **57.§**

- (1) Beépítésre nem szánt, csatornázatlan területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet: ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:
- egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
  - vagy (napi 5 m<sup>3</sup>-t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezéssel is lehet tisztítani:
    - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos) és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad kezelő
    - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (2) Beépítésre nem szánt, csatornázatlan területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t:
- helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezéssel is lehet tisztítani:
    - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó megoldható (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos) és az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
    - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
  5. ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (3) A Dél-pesti szennyvíztisztító telep telekhatárától mért 500 méteren belül olyan funkciók létrehozása, amely állandó ott-tartózkodást igényel - panaszt eredményezhet, ezért ilyen épület megvalósítására vonatkozó építési tevékenység – kártérítési igény kizárása mellett – csak saját felelősségre végezhető.

### **37.Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem**

#### **58.§**

- (1) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.
- (2) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
  - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
  - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
  - e) nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (3) A patak, vízfolyás feletti gépkocsibehajtók csak az érintett hatóság engedélyével és a mederkezelő hozzájárulásával létesíthető, de:
  - a) a hídszerkezetének legalsó szintje a patak legnagyobb vízszintje fölött legalább 0,5 méterrel kell, hogy legyen,
  - b) a híd tartószerkezete nem nyúlhat bele és nem érintheti a patak medrét,
  - c) egy telekre csak egy hídszerkezet létesíthető (gépkocsibehajtó és gyalogos beközlekedést is figyelembe véve),
  - d) a híd szélessége telkenként legföljebb 4,5 m széles lehet,
  - e) a hídszerkezetre legalább egy oldalon biztonsági korlát helyezendő el, ami legföljebb 1 méterrel emelkedhet ki a kocsibehajtó felszínéről.

### **38.Villamosenergia ellátás**

#### **59.§**

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
  - a) műemléki környezetben,
  - b) tájképvédelmi területen
 a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni.
- (4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.



### **39.Földgáz- és távhőellátás**

#### **60.§**

- (1) Földgáz- és távhővezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni, vagy takarás kiépítésével.

### **40. Megújuló energiatermelő létesítmények**

#### **61.§**

- (1) Energiatermelő berendezések közül:
  - a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
    - aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól max 20°-kal eltérően telepíthető,
    - ab) lapostetős épületnél a tetősíktól max 45°-kal eltérően telepíthető
  - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
    - ba) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
    - bb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
    - bc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
      - műemléki környezetben
      - tájképvédelmi területen
  - c) háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó erőmű telepítési igényének jelentkezése esetén a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A telepítésre különleges energiatermelő övezet kijelölése szükséges.

### **41.Elektronikus hírközlés**

#### **62.§**

Vezetékes elektronikus hírközlés

- (1) Azokon a területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése van előírva, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetései, az új elektronikus hírközlési hálózatokat a racionális területgazdálkodás érdekében csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
  - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
  - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

- (4) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, külterület beépítésre szánt területén:
  - a) a gazdasági és különleges területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető,
- (5) Külterületen, beépítésre nem szánt erdőterületen, mezőgazdasági területen a (6) bekezdésben rögzítettek kivételével új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.
- (6) Külterületen, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területen új vezeték nélküli szolgáltatás építménye önálló építményként is elhelyezhető, ha azt a területrendezési tervek megengedik.

<b>X. Fejezet</b> <b>A zöldfelületek alakításának szabályai</b>
--

#### **42. Zöldfelületek általános előírásai**

##### **63.§**

- (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat, „zöldbeton” nem vehető figyelembe.
- (2) A szabályozási tervlapon „Meglévő/megtartandó zöldfelület” jelölésű területen a meglévő zöldfelületi borítottság mértéke biztosítandó, a többszintes növényállomány jellege megőrzendő.
- (3) A szabályozási terven „Értékes faegyed, fasor” –ként megjelölt meglévő értékes egyedek megőrzendők, kivágásuk csak a fa egészségének leromlása és balesetveszély elkerülése érdekében megengedett, pótlási kötelezettség mellett.
- (4) A szabályozási terven „Kötelezően kialakítandó”-ként jelölt zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup> után 1 db nagy lombkoronát nevelő fát kell ültetni.
- (5) A Gksz-2-XXIII-1 övezetben a szabályozási terven „Kötelezően kialakítandó”-ként jelölt zöldfelületeken kívül eső egyéb zöldfelületek minden 250 m<sup>2</sup> után 1 db nagy lombkoronát nevelő fát kell ültetni.

#### **43. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek**

##### **64.§**

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (2) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
  - a) 14 m szabályozási szélesség alatt legalább egyoldali fasor,
  - b) 14 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (3) A 10 gépjárműnél nagyobb –közterületen vagy telken belül létesített– befogadóképességű felszíni várakozót úgy kell kialakítani, hogy legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad termőföldterület biztosításával:
  - a) egyoldali merőleges beállítás esetén 3,
  - b) egyoldali párhuzamos beállítás esetén 2,
  - c) legalább 2 m szélességű középső zóldsávval kialakított parkoló-sziget esetén 6 parkolóhely után.
- (4) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű, allergén pollent nem termelő lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronát nevelő faegyedek ültethetők.
- (5) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.
- (6) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha kerületesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.

<b>XI.Fejezet</b> <b>Környezetvédelmi előírások</b>
--

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

##### **65.§**

- (1) A vízfolyások védelme érdekében az üzemszerű állattartást szolgáló építmény a vízfolyások legalább 200 m-es, lakóterületek 150 m-es körzetén belül nem létesíthető.
- (2) Az épületek körül rendezett terep a termett talajhoz képest max. 60 cm-es bevágással vagy feltöltéssel létesíthető. A lejtős telkeken fekvő épületek előtti teraszok támfalának maximális magassága 1,5 m.
- (3) A telkek területén a rézsűk erózió és csúszás elleni védelmét biztosítani kell. Az erózió és csúszás elleni védelem biztosítható beton, vagy egyéb anyagú támfalazással, teraszosítással, vagy a lejtő megfelelő fás-cserje növényzettel (rézsűmegkötő képességű, terjedő tövű fajok) való betelepítésével.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, illetve meglévők oly módon alakíthatók át, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (5) A Ráckevei-Soroksári Dunaág Molnár szigeti ágának partvonala mellett biztosítani kell a Duna ág kezeléséhez (kotrás, iszapdepó, nádvágás és deponálás, stb.) szükséges területet.

#### **45.Hulladékkezelés**

##### **66.§**

- (1) Lakó területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező rendeltetés kizárólag a lakosság ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogászat, javítószolgáltatások stb.).

**XII.Fejezet**  
**Vegyes és értelmező rendelkezések**

**46. Záró rendelkezések**

**67.§**

- (1) E rendelet 2017. október 16.-án lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII. 18.) Ök. sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 3. § (1) bekezdésének a „11. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Hősök tere területének kiegészítő rendelkezései. 12. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület Hősök tere területének szabályozási tervlapja” szövegrész helyében az alábbi szövegrész lép:  
„11. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Hősök tere Grassalkovich út és a MÁV Kelebiai vasútvonal közötti területének kiegészítő rendelkezései.  
12. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Hősök tere Grassalkovich út és a MÁV Kelebiai vasútvonal közötti területének szabályozási tervlapja”
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ 3. § (1) bekezdésében az „A Budapest XXIII. kerület, Dobó utca – Felsőduna sor – (185025/3) hrsz-ú közterület – Táncsics M. u. – Hősök tere – Kisduna u. – Vecsés u. – Táncsics M. u. – Gyáli-patak – Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti ága által határolt terület kiegészítő rendelkezései”, az „A Budapest XXIII. kerület, Dobó utca – Felsőduna sor – (185025/3) hrsz-ú közterület – Táncsics M. u. – Hősök tere – Kisduna u. – Vecsés u. – Táncsics M. u. – Gyáli-patak – Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti ága által határolt terület szabályozási tervlapja.”, az „A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-belterület határ – MÁV által határolt terület kiegészítő rendelkezései.”, az „A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-belterület határ – MÁV által határolt terület szabályozási tervlapja.”, az „A Budapest XXIII. kerület, Dél-pesti szennyvíztisztító telep területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések”, az „A Budapest XXIII. kerület, Dél-pesti szennyvíztisztító telep területére vonatkozó szabályozási tervlapja”, az „A Budapest XXIII. kerület, Hősök tere – Táncsics Mihály utca – Erzsébet utca – Grassalkovich út által határolt terület szabályozási tervlapja”, az „A Budapest, XXIII. kerület Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep fejlesztési területén ideiglenes zagytér kialakítására vonatkozó kiegészítő rendelkezések”, és az „A Budapest, XXIII. kerület Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep fejlesztési területén ideiglenes zagytér kialakítására vonatkozó szabályozási tervlap” szövegrészek, valamint a 21., 22., 30., 31., 45., 46., 51., 54. és 55. számú mellékletek hatályukat veszítik.

Budapest 2017. ....

**Geiger Ferenc**  
polgármester

**dr. Laza Margit**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet-tervezet 2017. ....-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2017. ....

A jegyző nevében eljáró:

**Vittmanné Gerencsér Judit**  
Szervezési és ügyviteli osztályvezető

3. számú melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)		
Lk-1-XXIII-1/1	O (Z*)	290	800	1200	16	30	35	25	0,8	0,45	0,35	60	-	4,5
Lk-1-XXIII-2/1	O (Z*)	270	800	1200	16	30	35	40	1,0	0,65	0,35	40	-	7,5
Lk-1-XXIII-2/2	SZ	500	1000	-	20	40	50	50	1,5	1,0	0,5	40	-	7,5
Lk-1-XXIII-2/3	Z	400	900	-	16	40	60	60	1,6	1,0	0,6	30	-	7,5
Lk-1-XXIII-3/1	SZ	2000	2000	-	24	40	60	50	1,6	1,0	0,6	40	-	12,5
Lk-1-XXIII-3/2	Z	800	1500	-	24	40	60	60	1,6	1,0	0,6	30	-	7,5

\* Meglévő zártsorú épület átalakítása, bővítése esetén

2. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)		
Lke-1-XXIII-1/1	SZ (I*)	1000	1000	-	22	40	40	30	0,8	0,6	0,2	55	-	7,5
Lke-1-XXIII-1/2	SZ	2000	2000	-	20	20	35	25	0,8	0,6	0,2	55	-	5,5
Lke-1-XXIII-1/3	SZ	500	800	-	20	40	15	25	0,8	0,6	0,2	65	-	5,5
Lke-1-XXIII-1/4	SZ	3000	3000	-	40	20	-	10	0,2	0,2	-	60	-	4,5
Lke-1-XXIII-2/1	O (Z)	400	800	1400	16	30	35	25	0,8	0,6	0,2	60	-	4,5
Lke-1-XXIII-2/2	O	120	400	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**
Lke-1-XXIII-2/3	O	250	400	800	14	20	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	4,5**
Lke-1-XXIII-5/1	SZ (O)	350	500	800	14	20	40	35	1,05	0,85	0,2	55	-	4,5
Lke-1-XXIII-8/1	SZ	1500	2000	-	24	40	50	50	1,5	1,5	-	20	-	12,5
Lke-1-XXIII-9/1	Z (CS)	180	180	-	-	-	35	30	0,8	0,6	0,2	60	-	4,5

\* Meglévő ikresen csatlakozó beépítés esetén

\*\* A Felső Duna során az épületmagasság maximuma 7,5m

3. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)		
<b>Vt-H-XXIII-1/1</b>	Z*	350	1000	-	18	-	100	75	4,0	3,0	1,0	20	6,0	10,5

\* Zártudvaros beépítés is kialakítható

4. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)		
<b>Üh-XXIII-1/1</b>	SZ	650	1000	-	-	-	15	15	0,15*	0,15*	-	75	-	6,0

\* A szabályozási tervlapon jelölt közcélú használat biztosítása esetén 0,25

5. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)		
<b>Gksz-2-XXIII-1/1</b>	SZ	10.000	10.000	-	100	-	40	40	1,6	1,6	-	20	-	14,0*
<b>Gksz-2-XXIII-2/1</b>	SZ (Z)	1.200	3.000	-	25	-	40	40	1,0	1,0	-	20	-	14,0

\* A Grassalkovich út felé eső 20 méteres sávban a homlokzatmagasság legfeljebb 9.0 m lehet.

6. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)		
<b>K-Sz-XXIII-1/1</b>	SZ	90.000	90.000	-	-	-	30	30	0,8	0,8	-	55	-	15,0
<b>K-Sz-XXIII-2/1</b>	SZ	10.000	10.000	-	-	-	-	10	0,1	0,1	-	40	-	3,5
<b>K-Sz-XXIII-2/2</b>	SZ	1.800	5.000	-	-	-	-	10	0,1	0,1	-	60	-	4,5

7. számú táblázat

Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
	a legkisebb területe	A beépíthető telek legkisebb szélessége	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(%)	(m)	(%)
Zkp-XXIII-1	-	-	1000	SZ	3	4,5	70
Zkp-XXIII-3	-	-	600	SZ	2	4,0	75
Zkp-XXIII-5	-	-	800	SZ	3	3,5	70

8. számú táblázat

Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
	a legkisebb területe	A beépíthető telek legkisebb szélessége	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(%)	(m)	(%)
Ev-XXIII-1	10 000*	-	-	SZ	-	-	-
Ev-XXIII-2	2500	15	1200	SZ	3	4,5	-
Ek-XXIII-2	10 000*	-	5 000	SZ	1	-	-
Ek-XXIII-7	2500	15	2500	SZ	3	4,5	-

\*kivéve telekhatárrendezés vagy telekegyesítés

9. számú táblázat

Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben						
	legkisebb területe	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépíthető telek legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)
Má- XXIII-1	20 000*	12 000	50	SZ	2	5,5**	-	-
Má-XXIII-k1	50 000*	12 000	50	SZ	1	5,0	-	-

\* kivéve telekegyesítés vagy telekhatár rendezés

\*\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 8 méter

**1. számú függelék**  
**Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok listája**

<b>1.</b>	Meddőhányó utca	184097 hrsz
<b>2.</b>	Meddőhányó utca	184092/2 hrsz
<b>3.</b>	Meddőhányó utca	184094 hrsz
<b>4.</b>	Szigetdűlő középső útja	184295/1 hrsz
<b>5.</b>	Szigetdűlő középső útja	184297/1 hrsz
<b>6.</b>	Szigetdűlő középső útja	184295/2 hrsz
<b>7.</b>	Szigetdűlő középső útja	184297/2 hrsz
<b>8.</b>	Grassalkovich út	184358 hrsz
<b>9.</b>	Grassalkovich út	184361 hrsz
<b>10.</b>	Grassalkovich út	184362 hrsz
<b>11.</b>	Grassalkovich út	184363 hrsz
<b>12.</b>	Grassalkovich út	184364 hrsz
<b>13.</b>	Grassalkovich út	184365 hrsz
<b>14.</b>	Grassalkovich út	184393/1 hrsz
<b>15.</b>	Grassalkovich út	184392 hrsz



## 2. számú függelék

### A termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő honos fafajok listája

	házi berkenye	<i>Sorbus domestica</i>
+	korai juhar	<i>Acer platanoides</i>
+	mezei juhar	<i>Acer campestre</i>
+	hegyi juhar	<i>Acer pseudoplatanus</i>
+	tatárjuhar	<i>Acer tataricum</i>
	vadgesztenye	<i>Aesculus hippocastanum</i>
+	ezüsthárs	<i>Tilia argentea</i>
	nagylevelű hárs	<i>Tilia platyphyllos</i>
	kislevelű hárs	<i>Tilia cordata</i>
*+	magas kőris	<i>Fraxinus exelsior</i>
*+	magyar kőris	<i>Fraxinus angustifolia ssp. pannonica</i>
*+	virágos kőris	<i>Fraxinus ornus</i>
	vénicszil	<i>Ulmus laevis</i>
	hegyi szil	<i>Ulmus scabra</i>
	mezei szil	<i>Ulmus carpinifolia</i>
	közönséges gyertyán	<i>Carpinus betulus</i>
	bükkfa	<i>Fagus sylvatica</i>
*	kocsányos tölgy	<i>Quercus robur</i>
*	kocsánytalan tölgy	<i>Quercus petraea</i>
	molyhos tölgy	<i>Quercus pubescens</i>
*	csertölgy	<i>Quercus cerris</i>
*	közönséges dió	<i>Juglans regia</i>
+	fehér fűz	<i>Salix alba</i>
+	fehér nyár	<i>Populus alba</i>
	rezgő nyár	<i>Populus tremula</i>

\* erősen allergén (pollent) kibocsátó fafajok

+ gyorsan növény fafajok

## INDOKLÁS

### *Általános indoklás*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62.§ (6) bekezdése 6. pontjában elrendeli, hogy a kerületi önkormányzat rendeletben állapítsa meg helyi építési szabályzatát. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ), önálló építési szabályzatok és a hozzájuk tartozó KSZT-k legfeljebb 2018. december 31-ig alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján az új KÉSZ ütemezett kidolgozásával eleget lehet tenni a jogszabályi előírásnak. A Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ 1.a ütem) megalkotásával a kerület egy részére biztosíthatóvá válik a jogszabályoknak megfelelő építési, telekalakítási szabályok meghatározása.

### *Részletes indoklás*

#### *Az 1.§-hoz:*

A KÉSZ általános rendelkezéseiben a rendelet alkalmazását és területi hatályát rögzíti. A rendeletet alkalmazni az országos és fővárosi szabályokkal együtt kell, a hatálya pedig nem a kerület teljes közigazgatási területe, hanem a Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt terület.

#### *A 2.§-hoz:*

A rendelet tartozékait (melléleteit és függelégeit) rögzíti. Mellékletek a szabályozási tervlapok, védelmi korlátozási tervlapok, építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei, valamint függelékek a sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok listája és a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő honos fafajok listája.

#### *A 3.§-hoz:*

A KÉSZ-ben alkalmazott fogalmak magyarázatát tartalmazza. Olyan fogalmak kerülnek meghatározásra, amelyeket más jogszabály nem rögzít, viszont a KÉSZ értelmezéséhez elengedhetetlenek.

#### *A 4.§-hoz:*

A szabályozás eszközei kerülnek rögzítésre, vagyis a rajzi mellékletek kötelező elemei.

#### *Az 5.§-hoz:*

Az övezeti határ értelmezése azokban az esetekben szükséges, amikor egy telket több építési övezet, vagy övezet is érinti.

#### *A 6.§-hoz:*

A telekalakítás helyi szabályait rögzíti kialakult állapotú tömbben, magánút kialakítása esetén, valamint a szabályozási tervlapon jelölt építési hely keresztezésével kapcsolatban.

*A 7.§-hoz:*

A belterülethatár módosításával kapcsolatban meghatározásra kerül, hogy ütemezetten, telektömbönként is végrehajtható, továbbá telkenként abban az esetben, ha belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódik.

*A 8.§-hoz:*

A KÉSZ-ben alkalmazott területfelhasználási egységek tagozódását rögzíti.

*A 9.§-hoz:*

Az építmények rendeltetési egységeire vonatkozó általános előírásokat rögzíti abból a megközelítésből, hogy a környezetet zavaró hatású tevékenység végzésére szolgáló rendeltetés, új autós gyorsétterem, zenés vendéglátó, diszkó rendeltetési egység, kerthelyiséggel üzemelő közösségi szórakoztató rendeltetési egységet tartalmazó építmény milyen esetben helyezhető el.

*A 10.§-hoz:*

Üzemanyagtöltő állomás, autós gyorsétterem elhelyezhetőségével kapcsolatban szabályozza, hogy milyen övezetben létesíthető.

*A 11.§-hoz:*

Pavilon elhelyezhetőségét szabályozza abból a szempontból, hogy milyen célra létesíthető és mekkora felületet kell biztosítani járdán történő elhelyezésnél.

*A 12.§-hoz:*

Önálló parkoló építménynek tekintendő parkolóház esetében rögzíti, hogy jóváhagyott Telepítési tanulmányterv alapján, KÉSZ előzetes módosítását követően helyezhető el.

*A 13.§-hoz:*

A kerítések kialakításának szabályait rögzíti mezőgazdasági területen, Duna part menti közterülettel közvetlenül határos területen, valamint erdőterületen.

*A 14.§-hoz:*

Támfalba épített támfallétesítmény elhelyezésének szabályait rögzíti.

*A 15.§-hoz:*

Szükséges meghatározni, hogy hajó- úszómű- kikötő, kikötői felépítmények milyen feltételekkel létesíthetők.

*A 16.§-hoz:*

Egyes mérnöki létesítmények tételes felsorolásával rögzíti, hogy minden övezet, építési övezet területén elhelyezhető, továbbá számukra eltérő méretű, önálló telek kialakítását lehetővé teszi. Sportlétesítmény időjárás elleni védelmét szolgáló sátor időszakos létesítésének szabályait, hírközlési torony, önálló távközlési építmény lakó- és üdülőterülettől való távolságát szabályozza, valamint krematórium létesítését tiltja.

*A 17.§-hoz:*

A különböző beépítési módok (zárt sorú, szabadonálló, oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó) értelmezésével kapcsolatos helyi szabályokat rögzíti.

*A 18.§-hoz:*

Az elő-, oldal-, hátsó kertek (építési hely) és építési vonal meghatározásával kapcsolatos helyi szabályokat rögzíti.

*A 19.§-hoz:*

Általános beépítési előírások között kerül rögzítésre, hogy fekvő telek építési teleknek tekinthető, továbbá meghatározásra kerül, hol nem helyezhető el szálláshely-szolgáltatás céljára konténer és sátor, állattartást szolgáló, pépjárműjavító, autómosó rendeltetésű építmény. Szabályozásra kerül, hogy kiegészítő rendeltetésű építmény milyen esetekben helyezhető el, elő-, oldal-, és hátsó kertbe milyen építmény nyúlhat, valamint a megengedett legnagyobb építménymagassági értéket a nem épületnek minősülő építmények esetében hogyan kell alkalmazni.

*A 20.§-hoz:*

Épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó általános előírásokat szabályozza. Kitérve arra, hogy mely esetekben helyezhető el egy telken több fő rendeltetésű épület, mikor kell a gépkocsitárolót a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben elhelyezni, tetőtér beépítés meglévő épületben hogyan létesíthető, meglévő épület visszabontása esetén a megengedett legnagyobb beépítettség mikor léphető túl.

*A 21.§-hoz:*

A lakóterületek általános előírásai között meghatározásra kerülnek, hogy járműtároló hogyan alakítható ki, melyek az elhelyezhető rendeltetések, valamint melléképítmények.

*A 22.§-hoz:*

A kisvárosias lakóterületek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezet csoportok tartoznak ide, mennyi az építési övezetekben elhelyezhető maximális rendeltetési egység szám, továbbá mikor helyezhető el több fő épület.

*A 23.§-hoz:*

A kisvárosias lakóterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 24.§-hoz:*

A kertvárosias lakóterületek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezet csoportok tartoznak ide, továbbá mennyi az építési övezetekben elhelyezhető maximális rendeltetési egység szám.

*A 25.§-hoz:*

A kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 26.§-hoz:*

A kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 27.§-hoz:*

A kertvárosias, oldalhatáron-, és szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 28.§-hoz:*

A kertvárosias, rehabilitációt igénylő lakóterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 29.§-hoz:*

A kiemelt jelentőségű helyi központi területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetsoportok tartoznak ide, járműtároló hogyan alakítható ki, melyek az elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények, hogyan lehet a parkolási igényeket biztosítani, mélygarázs esetén mikor lehet 100 %-os a beépítettség, valamint az épületmagasság legkisebb értékétől szakaszos építés esetén sem lehet eltérni.

*A 30.§-hoz:*

A kiemelt jelentőségű helyi központi területek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 31.§-hoz:*

A hétvégi házas üdülő területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetsoportok tartoznak ide, továbbá melyek az elhelyezhető rendeltetések.

*A 32.§-hoz:*

A hétvégi házas üdülő területek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 33.§-hoz:*

A gazdasági területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy melyek az elhelyezhető rendeltetések, továbbá milyen esetben engedélyezhető új veszélyes üzem.

*A 34.§-hoz:*

A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetsoportok tartoznak ide.

*A 35.§-hoz:*

A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 36.§-hoz:*

A különleges területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetekre tagolódnak, melyek az elhelyezhető melléképítmények, továbbá milyen feltételek esetén alakítható ki szolgálati lakás.

*A 37.§-hoz:*

A különleges, szennyvízkezelési területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetsoportok tartoznak ide.

*A 38.§-hoz:*

A különleges, szennyvízkezelési területek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, építési övezetenként külön meghatározva.

*A 39.§-hoz:*

A közlekedési területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen közúti és kötöttpályás közlekedési kategóriák különböztethetők meg, továbbá magánút milyen feltételek esetén alakítható ki.

*A 40.§-hoz:*

A zöldterületek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetekre tagolódnak, továbbá korlátlan közhasználatukat biztosítani kell.

*A 41.§-hoz:*

A központi városi közpark övezet részletes előírásai kerülnek rögzítésre, hogy közterületalakítási terv alapján milyen építmények helyezhetők el, kerítés milyen feltételekkel alakítható ki.

*A 42.§-hoz:*

A Duna-ág menti vízparti zöldterület övezet részletes előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen építmények helyezhetők el, kerítés milyen feltételekkel alakítható ki, vízzáró burkolatok mikor alkalmazhatók, továbbá milyen fafajok és fajták telepíthetők.

*A 43.§-hoz:*

A kisebb kiterjedésű zöldterületek övezet részletes előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen építmények helyezhetők el.

*A 44.§-hoz:*

Az erdőterületek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen építmények, műtárgyak helyezhetők el.

*A 45.§-hoz:*

A védelmi erdőterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetekre tagolódnak, továbbá övezetenként milyen egyedi előírásokat kell betartani.

*A 46.§-hoz:*

A közjóléti erdőterületek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetekre tagolódnak, továbbá övezetenként milyen egyedi előírásokat kell betartani.

*A 47.§-hoz:*

A mezőgazdasági területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy mekkora elő-, oldal-, és hátsókertet kell tartani, kerítés milyen feltételekkel, szerszámtároló-kamra milyen esetekben létesíthető.

*A 48.§-hoz:*

Általános mezőgazdasági területek részletes előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen övezetekre tagolódnak, továbbá övezetenként milyen egyedi előírásokat kell betartani.

*A 49.§-hoz:*

Vízgazdálkodási területek általános előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen területek tartoznak ide, és milyen övezetekre tagolódnak.

*Az 50.§-hoz:*

A Ráckevei Soroksári Duna-ág medre övezete előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen terület tartozik ide, továbbá milyen egyedi előírásokat kell betartani.

*Az 51.§-hoz:*

A Duna-ág menti parti sáv övezete előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen terület tartozik ide, továbbá milyen egyedi előírásokat kell betartani.

*Az 52.§-hoz:*

A folyóvizek medre és parti sávjának övezete előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen terület tartozik ide, továbbá milyen egyedi előírásokat kell betartani.

*Az 53.§-hoz:*

A közterületek előírásai kerülnek rögzítésre, hogy milyen építmények helyezhetők el, milyen feltételekkel, burkolatokkal, növénytelepítésekkel kapcsolatban milyen szabályokat kell betartani.

*Az 54.§-hoz:*

A parkolás általános követelményeit határozza meg, mikor biztosítható a létesítmény 500 m-es körzetében parkoló hely.

*Az 55-62.§-hoz:*

Közműellátással és elektronikus hírközléssel kapcsolatos szabályokat határozza meg, a vízellátás, szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem, villamosenergia ellátás, földgáz- és távhőellátás, megújuló energiatermelő létesítmények, elektromos hírközlés feltételeit.

*A 63-64.§-hoz:*

A zöldfelületek alakításának általános és részletes szabályait határozza meg, mikor kell egyoldali, mikor kétoldali fasor, parkoló kialakítása esetén mikor, mennyi lombos fa telepítése szükséges.

*A 65-66.§-hoz:*

A környezetvédelmi előírásokkal kapcsolatos szabályokat határozza meg, a talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelmének, valamint a hulladékkezelés szabályait rögzíti.

*A 67.§-hoz:*

A rendelet hatályba lépéséről, valamint azzal egyidejűleg a KVSZ egyes részeinek módosításáról, hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.